

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 115/2019/DS-PT

Ngày 02/4/2019

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cửa

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yến Phương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:

Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2019/TLPT-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST, ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Trung H, sinh năm 1986

Địa chỉ: số 22, Nguyễn Tri Phương, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Anh Huỳnh Trung H ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Dương Thị Kim L, sinh năm 1972

Địa chỉ: số 28, Hội Gia, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2018)

- Bị đơn:

1. Anh Trương Trần H1, sinh năm 1985

2. Chị Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn T1 - Chủ tịch

Địa chỉ: 07 Cách Mạng Tháng Tám, phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre

2. Bà Trần Thị Ngọc V, sinh năm 1968

3. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969 (Chồng bà V)

Cùng địa chỉ: 96 ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1974

5. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1972 (Chồng bà P)

Cùng địa chỉ: 96C ấp 3 (H), xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn Đ1 ủy quyền cho bà Trần Thị Hồng P tham gia tố tụng
(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018)

Bà P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

6. Anh Trương Văn D, sinh năm 1987 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng
mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre

7. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1978 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre

8. Bà Trương Ngọc C, sinh năm 1961 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng
mặt)

Địa chỉ: 03/1 ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

9. Bà Đỗ Thị Tuyết O, sinh năm 1980 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng
mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã A, huyện C tỉnh Bến Tre.

10. Văn phòng công chứng K

Địa chỉ: 89A khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị K- Trưởng Văn phòng công chứng
(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

11. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M

Địa chỉ: Số 01, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M- Trưởng Văn phòng công
chứng

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh Huỳnh Trung H

(Bà L, bà V, ông Đ, ông M có mặt tại phiên tòa

Anh H1, chị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn
vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Trung H là bà
Dương Thị Kim L trình bày:*

Anh Huỳnh Trung H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Trương
Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T phần đất có diện tích 1.791,9m² tại ấp L, xã G,
huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất số CS02703 ngày 30/12/2016 cấp cho anh Trương Trần H1,
theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 887 ngày 16/3/2017 tại
Văn phòng công chứng K. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng, anh H đã
thanh toán xong. Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng có nêu: Bên A tức
bên chuyển nhượng phải giao tài sản cho bên B tức bên nhận chuyển nhượng
vào thời điểm sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên kể từ ngày hợp
đồng được công chứng 16/3/2017, phía anh H1, chị T không giao phần đất nêu
trên cho anh H quản lý sử dụng. Ông Trần Văn Đ bà Trần Thị Ngọc V cho rằng
phần đất nêu trên ông Đ, bà V là người đang quản lý, cũng không đồng ý giao

đất cho anh H. Khi anh H đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì nơi đây không tiếp nhận hồ sơ vì cho rằng ông Đ, bà V đã có đơn yêu cầu ngăn chặn. Anh H được biết ông Đ, bà V là chủ sử dụng cũ của thửa đất nêu trên và đã chuyển nhượng cho anh H1 thửa đất trên vào ngày 26/8/2016. Việc vợ chồng anh H1, chị T, vợ chồng ông Đ, bà V không giao phần đất nêu trên cho anh H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H. Nay anh H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H1, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 16/3/2017, buộc vợ chồng anh H1, chị T; vợ chồng ông Đ, bà V giao cho anh H phần đất có diện tích 1.791,9m² thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn chị Đặng Thị Thanh T trình bày:

Ngày 16/3/2017, vợ chồng anh H1 chị T có chuyển nhượng cho anh Huỳnh Trung H phần đất có diện tích 1.791,9m² tại ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02703 ngày 30/12/2016 cấp cho anh Trương Trần H1. Giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng, anh H đã thanh toán xong cho vợ chồng anh H1 chị T. Phần đất này trước đây anh H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V. Cụ thể là vào khoảng năm 2016 không nhớ rõ cụ thể ngày, tháng, được sự giới thiệu của bà Đỗ Thị Tuyết O, bà Trương Ngọc C, em ruột của ông Trần Văn Đ là bà Trần Thị Hồng P có hỏi vay của anh H1 250.000.000 đồng. Theo sự thỏa thuận của anh H1, bà P, ông Đ, bà V thì để vay số tiền 250.000.000 đồng, ông Đ, bà V phải đến Văn phòng công chứng Kký tên chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.791,9m² tại ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 5 do bà Trần Thị Ngọc V đứng tên cho ông H1 để làm tin. Lãi suất vay là 6%/tháng, vay trong vòng 6 tháng trả lại. Sau 6 tháng, nếu bà P, ông Đ, bà V không trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã vay thì anh H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất nêu trên. Ngày 26/8/2016, vợ chồng ông Đ, bà V và anh H1 đã đến Văn phòng công chứng Kvà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5 nêu trên có sự chứng kiến của bà C, bà O, bà P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 có công chứng của Văn phòng công chứng Kim Cương. Sau khi ký hợp đồng, anh H1 đã đưa cho vợ chồng ông Đ, bà V 250.000.000 đồng. Sau khi vay số tiền 250.000.000 đồng, bà P, ông Đ, bà V không trả lãi cho anh H1. Vài tháng sau, bà P có hỏi vay tiếp anh H1 số tiền 150.000.000 đồng. Cũng như lần trước, anh H1 yêu cầu ông Đ, bà V phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Ngày 22/10/2016, ông Đ, bà V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 1.791,9m² tại ấp L, xã G, huyện C tỉnh Bến Tre thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 5 với số tiền tổng cộng của hai lần vay là 400.000.000 đồng. Hợp đồng này có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới. Do hợp đồng vay này là do bà C, bà O, bà P làm nên lúc đó anh H1 cứ nghĩ là chữ ký trong hồ sơ là chữ ký của ông Đ, bà V nên anh H1 tin tưởng đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/10/2016 và tiếp tục cho bà P vay 150.000.000 đồng. Ngày 23/10/2016, bà P có làm giấy vay tiền của anh H1 là 400.000.000 đồng. Do sau khi vay tiền, bà P, ông Đ, bà V không trả tiền lãi cho anh H1, chị T nên anh H1

đã đến nhà ông Đ, bà V để đòi tiền. Anh H1 mới đưa cho ông Đ, bà V xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 400.000.000 đồng. Ông Đ, bà V cho rằng chữ ký trong hợp đồng không phải do ông Đ, bà V ký. Anh H1 có nói với ông Đ, bà V nếu không trả tiền thì anh H1 sẽ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 133. Sau đó anh H1 đã nhờ dịch vụ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất ngày 30/12/2016 anh H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, anh H1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh H với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay ông Đ, bà V chưa giao đất nên anh H1, chị T không có đất để giao cho anh H.

Ông Đ bà V có đơn tố cáo anh H1 tại Công an tỉnh Bến Tre, quá trình Công an tỉnh Bến Tre làm việc cũng như sau khi Tòa án thụ lý vụ án, anh H1 mới biết được chữ ký trong hợp đồng 400.000.000 đồng không phải do ông Đ, bà V ký mà là anh Trương Văn D và bà Trần Thị T2 được thuê để ký giả chữ ký.

Tại đơn yêu cầu ngày 06/9/2018, anh H1 có yêu cầu bà P trả cho anh H1 số tiền vay lần thứ hai là 150.000.000 đồng cùng với lãi suất 1%/tháng tính từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2018 là 24 tháng tiền lãi là 36.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu ngày 15/10/2018, anh H1 có yêu cầu vợ chồng bà V, ông Đ có trách nhiệm giao cho anh H1 phần đất thửa 133, tờ bản đồ số 5 nêu trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, anh H1 chỉ đồng ý trả lại cho anh H số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V thống nhất trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2016, em ruột của ông Đ là bà Trần Thị Hồng P có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 981758 thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị Ngọc V. Vợ chồng ông Đ, bà V đã đồng ý cho bà P mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V để vay tiền của anh Trương Trần H1 thông qua sự giới thiệu của bà C, bà O. Vợ chồng ông Đ, bà V và bà P gặp trực tiếp anh H1 và vay số tiền của anh H1 là 250.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà P thời gian sau 2 tháng sẽ trả lại cho anh H1. Anh H1 ra điều kiện để vay tiền trên, vợ chồng ông Đ, bà V phải ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho anh H1. Lúc đầu ông Đ bà V không đồng ý nhưng do anh H1, bà C, bà O nói là chỉ ký hợp đồng làm tin chứ không mất đất nên vợ chồng ông Đ, bà V đã đồng ý. Ngày 26/8/2016, vợ chồng ông Đ, bà V đến Văn phòng công chứng K và đã ký tên chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh H1 với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng đúng với số tiền bà P vay 250.000.000 đồng. Đồng thời vợ chồng ông Đ, bà V có yêu cầu bà P viết hợp đồng vay tiền của vợ chồng ông Đ, bà V là 250.000.000 đồng. Cả hai hợp đồng trên đều có công chứng của Văn phòng công chứng K. Sau khi ký hợp đồng, anh H1 đưa tiền cho bà C, bà O và nói là đưa tiền cho bà P. Vợ chồng ông Đ, bà V ra về và không nhận đồng tiền nào của anh H1.

Ngày 22/10/2016, anh H1, bà C cùng hai thanh niên lạ mặt đến nhà ông Đ bà V và đưa cho ông Đ bà V xem một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trong đó người chuyển

nhượng là ông Đ, bà V và người nhận chuyển nhượng là anh H1. Hợp đồng có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M. Sau khi xem hợp đồng, ông Đ, bà V phát hiện chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông Đ, bà V. Anh H1 có nói nếu không trả tiền theo hợp đồng thì anh H1 sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất. Trong thời gian vợ chồng ông Đ, bà V chưa thống nhất 2 bản hợp đồng thì anh H1 đã ký tên chuyển nhượng phần đất thửa 133 nêu trên cho anh Huỳnh Trung H. Nay vợ chồng ông Đ, bà V yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1 và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Ông Đ, bà V còn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 697778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho anh Trương Trần H1 ngày 30/12/2016.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hồng P đồng thời được sự ủy quyền của chồng là ông Trần Văn Đ trình bày:

Bà P là em ruột của ông Trần Văn Đ. Ông Đ là chồng của bà Trần Thị Ngọc V. Do quen biết và sự giới thiệu của bà Đỗ Thị Tuyết O, bà Trương Ngọc C, bà P có hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà V để vay tiền 250.000.000 đồng của anh Trương Trần H1. Anh H1 là con ruột bà C. Vợ chồng ông Đ, bà V và anh H1 đã đến Văn phòng công chứng K và ông Đ, bà V đã ký tên chuyển nhượng phần đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre cho anh H1 với số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Bà C có nói là ký để vay tiền, ký để làm tin chứ không phải bán đất. Trước khi ông Đ, bà V ký tên chuyển nhượng đất, bà P đã ký tên vào Hợp đồng vay 250.000.000 đồng của vợ chồng ông Đ, bà V. Sau khi ký hợp đồng, anh H1 có đưa tiền cho ông Đ, bà V hay không thì bà P không biết. Riêng bà P thì không có nhận 250.000.000 đồng của anh H1.

Sau đó một thời gian, bà C có kêu bà P ra quán cà phê Thảo Nguyên tại xã G, bà C kêu bà P viết giấy tay mượn của anh H1 400.000.000 đồng và bà P đã viết giấy mượn tiền 400.000.000 đồng của anh Trương Trần H1. Thực chất, bà P không có vay tiền 250.000.000 đồng hay 400.000.000 đồng của anh H1. Do không biết nên bà P đã viết giấy nợ cho anh H1 do bà C đọc viết.

Thời gian sau, bà C, anh H1 và hai người nữa đến nhà ông Đ bà V để đòi 400.000.000 đồng. Ông Đ, bà V không có ký chuyển nhượng phần đất thửa 133

giá 400.000.000 đồng cho anh H1. Bà P cho rằng bà P không có vay tiền của anh H1 vì không có nhận tiền của anh H1. Việc bà P nhờ ông Đ, bà V cầm sổ đỏ để vay tiền anh H1, chồng bà P là ông Trần Văn Đ1 không biết. Việc anh H1 bán thửa đất 133 cho người khác bà P cũng không biết. Nay vợ chồng bà P không đồng ý trả số tiền 250.000.000 đồng cũng như số tiền 150.000.000 đồng tiền vốn vay theo yêu cầu của anh H1. Bà P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tuyết O trình bày:

Vào năm 2016, do quen biết chị O có giới thiệu bà Trần Thị Hồng P đến gặp bà Trương Ngọc C để làm hồ sơ vay tiền của anh Trương Trần H1 250.000.000 đồng. Để vay tiền, bà P đã mượn sổ đỏ của bà Trần Thị Ngọc V để thế chấp. Tuy nhiên theo thỏa thuận thì vợ chồng ông Đ, bà V phải làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất khoảng 1.700m² bà V đứng tên tại xã G cho anh H1. Sau đó, hai bên ông Đ, bà V và anh H1 đã đến Văn phòng công chứng Ký tên chuyển nhượng đất. Sau khi ký hợp đồng xong, anh H1 đã đưa cho bà P vay 250.000.000 đồng. Bà P có cho tiền huê hồng cho bà O và bà C nhưng không nhớ là bao nhiêu. Bà O có nghe nói là bà P vay 250.000.000 đồng trong vòng 2 tháng trả lại.

Lần sau, bà P có nhờ bà O hỏi vay tiếp của anh H1 150.000.000 đồng. Lần này vợ chồng ông Đ bà V không đồng ý cho mượn sổ đỏ nên không đồng ý ký tên. Bà P nhờ bà O thuê người ký giả chữ ký của ông Đ, bà V để ký vào hợp đồng chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Người ký giả chữ ký là anh Trương Văn D và bà Trần Thị T2. Hợp đồng 400.000.000 đồng do anh D, bà T2 ký tại nhà ông Nguyễn Văn Mới, sau khi anh D, bà T2 ký xong ra về thì anh H1 mới ký tên vào hợp đồng. Bà O khẳng định các lời khai tại Công an tỉnh Bến Tre và lời khai tại Tòa án là đúng sự thật. Bà O chỉ là người môi giới để anh H1 cho vay, tiền bạc không liên quan đến bà O.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc C trình bày:

Bà C là mẹ ruột của anh Trương Trần H1. Thông qua sự giới thiệu của bà Đỗ Thị Tuyết O, bà C đã giới thiệu cho bà Trần Thị Hồng P vay tiền của anh H1. Theo thỏa thuận, để bà P vay tiền 250.000.000 đồng của anh H1, bà P đã mượn sổ đỏ của ông Đ, bà V để thế chấp. Ông Đ, bà V và H1 đã đồng ý đến Văn phòng công chứng K để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất do bà V đứng tên tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Lý do bà P vay nhưng phải làm hợp đồng chuyển nhượng là vì anh H1 ra điều kiện cho bà P vay nhưng phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng 250.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng K, anh H1 cho bà P vay 250.000.000 đồng thời gian vay là 6 tháng, lãi suất 5%/tháng. Nếu đóng lãi hết 6 tháng, hai bên sẽ làm hợp đồng lại. Khi cho bà P vay, bà P có cho tiền hoa hồng bà C nhưng bà C không nhớ rõ bao nhiêu. Sau khi vay, bà P đóng lãi cho anh H1 mấy tháng bà không biết. Sau đó vài tháng, bà P có nhờ bà O nói với bà C hỏi vay tiếp của anh H1 150.000.000 đồng. Giống như lần trước, bà C yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do lần này, vợ chồng ông Đ, bà V không đồng ý cho mượn sổ đỏ nên bà P có bàn bạc với bà O là thuê người khác ký tên giả chữ ký của ông Đ, bà V. Bà C đã thuê anh Trương Văn D ký tên giả ông Trần Văn Đ, và thuê bà Trần Thị T2 ký giả tên bà Trần Thị Ngọc V vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 400.000.000 đồng

có ông Nguyễn Văn M công chứng viên xác nhận. Sau khi anh D, bà T2 ký tên xong, ông M, bà C, bà P, bà O đến gặp anh H1 ở quán cà phê Thảo Nguyên thuộc xã G và đưa hợp đồng 400.000.000 đồng cho anh H1 ký tên. Hợp đồng này có công chứng của văn phòng công chứng Nguyễn Văn M. Bà P đã viết giấy vay tiền của anh H1 400.000.000 đồng tại quán cà phê Thảo Nguyên và bỏ giấy vay tiền 250.000.000 đồng. Việc anh D, bà T2 ký tên giả vào hợp đồng 400.000.000 đồng anh H1 cũng không biết. Toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng bà P vay là của vợ chồng anh H1 chị T, không phải tiền của bà C, bà C chỉ làm môi giới và hưởng tiền hoa hồng của hai bên. Việc bà P vay thêm 150.000.000 đồng vợ chồng ông Đ, bà V không biết. Vợ chồng ông Đ, bà V cũng không biết gì về hợp đồng 400.000.000 đồng. Do sau khi vay 400.000.000 đồng, bà P không đóng đủ tiền lãi suất cho anh H1 nên anh H1, bà C có đến nhà ông Đ, bà V để đòi số tiền 400.000.000 đồng. Lúc này, ông Đ, bà V mới biết có hợp đồng 400.000.000 đồng. Anh H1 có nói vợ chồng ông Đ, bà V nếu không trả tiền anh H1 sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất thửa 133. Sau đó anh H1 đã làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng phần đất thửa 133. Việc bà P vay tiền, bà P đi vay, chồng bà P không biết. Bà C khẳng định lời khai tại Công an tỉnh Bến Tre là đúng sự thật. Bà C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trương Văn D trình bày:

Anh D không có quan hệ bà con với bà Trương Ngọc C, vợ chồng ông Trần Văn Đ bà Trần Thị Ngọc V. Anh D khẳng định lời khai của anh D tại Công an tỉnh Bến Tre là đúng sự thật. Do khó khăn về kinh tế, nên anh D đã nghe lời bà C, bà O ký tên giả chữ ký của ông Trần Văn Đ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400.000.000 đồng. Anh D không biết gì về việc tranh chấp tiền vay cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh D có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T2 trình bày:

Bà T2 không có quan hệ bà con gì với bà Trương Ngọc C, bà Đỗ Thị Tuyết O. Cách đây hai - ba năm, do bà T2 có buôn bán gần vòng xoay chợ Thanh Tân, M, tỉnh Bến Tre nên có quen biết với bà C, bà O. Bà C, bà O có điện thoại cho bà T2 và kêu qua thành phố B để ký dùm giấy tờ. Bà T2 đã đến nhà một người đàn ông tại chợ Giữa, thành phố B. Tại đây, bà T2 đã ký tên vào tờ giấy do người đàn ông đưa và ký tên giả là Trần Thị Ngọc V. Sau này Công an tỉnh Bến Tre mời làm việc, bà T2 mới biết là bà T2 đã ký giả tên bà Trần Thị Ngọc V vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2016 với giá là 400.000.000 đồng. Bà T2 cũng không biết ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V, bà Trần Thị Hồng P. Trong hợp đồng còn có anh Trương Văn D ký tên giả cho ông Trần Văn Đ. Sau khi ký tên, bà C, bà O có cho bà T2 2.000.000 đồng. Thực tế bà T2 không có nhận tiền mặt từ bà C vì bà C đã trừ qua tiền nợ vay bà T2 còn thiếu bà C. Bà T2 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số 2824/STNMT -VPĐK ngày 10/10/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre có ý kiến như sau:

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Trần H1 ngày 30/12/2016 dựa trên cơ sở:

Về quy định: Căn cứ Điều 79 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Về quy trình: Thực hiện theo thủ tục số 9 thuộc Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc công bố 38 thủ tục hành chính ban hành mới, 44 thủ tục hành chính bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Về giấy tờ hợp pháp: Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Trần Thị Ngọc V số phát hành BK 981758, số vào sổ cấp giấy CH01436 thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc V, ông Trần Văn Đ với anh Trương Trần H1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng số 2316 ngày 26/8/2016. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường Bến Tre cấp giấy chứng nhận cho anh Trương Trần H1 đối với thửa đất 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là đúng quy định của pháp luật.

Theo bà Đặng Thị K- Đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Ktrình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc V, ông Trần Văn Đ và anh Trương Trần H1 ký ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất 133, tờ bản đồ số 5, diện tích là 1.791,9m² đất tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng được Văn phòng công chứng K chứng nhận số 2316 quyền số 03/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất 133, tờ bản đồ số 5, diện tích là 1.791,9m² đất tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng được Văn phòng công chứng K chứng nhận số 887 quyền số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2017. Các hợp đồng giao dịch trên đều có hồ sơ lưu tại Văn phòng công chứng K. Hồ sơ lưu thể hiện đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trước khi ký kết hợp đồng các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên. Đối với các yêu cầu của ông Đ, bà V yêu cầu hủy các hợp đồng đã ký kết nêu trên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng K có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Theo ông Nguyễn Văn M- Đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc V, ông Trần Văn Đ và anh Trương Trần H1 ký ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² đất tọa lạc tại xã G huyện C, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự thủ tục công chứng. Khi công chứng hợp đồng, bà V, ông Đ, anh H1 không nói cho Văn phòng biết là bà V, ông Đ, anh H1 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng K rồi. Công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M không thấy việc anh H1 giao tiền mua đất cho bà V, ông Đ vì trong hợp đồng có nêu việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên hai bên cam đoan không bị lừa dối, như vậy chỉ có một thửa đất mà ông Đ, bà V và anh H1 chuyển nhượng hai lần với giá chuyển nhượng khác nhau, thấy có dấu hiệu bị lừa dối, mua lần sau cao tiền hơn lần trước trái quy luật khách quan. Đối với yêu cầu của ông Đ, bà V yêu cầu Tòa án hủy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc này do Tòa án phán quyết tuyên các hợp đồng vô hiệu.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST, ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Áp dụng Điều 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 232, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Trung H về việc yêu cầu anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 16/3/2017. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2018, số công chứng: 2316, quyển số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Trung H về việc yêu cầu vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T; vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V giao cho anh Huỳnh Trung H phần đất có diện tích 1.791,9m² thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng: 2316, quyển số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M công chứng ngày 22/10/2016, số công chứng: 667, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ

số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017, số công chứng: 887, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Buộc vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Huỳnh Trung H tổng số tiền là 575.000.000 (Năm trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V giao phần đất có diện tích 1.791,9m² thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Chấp nhận yêu cầu của anh Trương Trần H1 về việc buộc bà Trần Thị Hồng P thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi suất vay.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trương Trần H1 về việc buộc ông Trần Văn Đ1 (chồng bà Trần Thị Hồng P) có trách nhiệm liên đới cùng bà P thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi suất vay.

Buộc bà Trần Thị Hồng P có trách nhiệm trả cho anh Trương Trần H1 tổng số tiền nợ vay là 177.000.000 (Một trăm bảy mươi bảy triệu) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V về việc yêu cầu hủy các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng: 2316, quyền số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M công chứng ngày 22/10/2016, số công chứng: 667, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017, số công chứng: 887, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD.

7. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Trần H1 số CG 697778 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/12/2016.

8. Buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V có nghĩa vụ trả cho anh Trương Trần H1 tổng cộng là 300.625.000 (Ba trăm triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

9. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất mang tên Trương Trần H1 số CG 697778 cấp ngày 30/12/2016.

10. Ghi nhận các bên đương sự không yêu cầu bà C, bà O, anh D, bà T2, Văn phòng công chứng K, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M có trách nhiệm đối với các hợp đồng đã công chứng, phần đất và số tiền vay có liên quan trong vụ án nêu trên.

11. Chi phí thu thập chứng cứ 1.420.000 đồng, buộc anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T phải trả lại cho anh Huỳnh Trung H.

12. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Anh H1, chị T phải nộp 27.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.950.000 đồng theo Biên lai số 0020483 ngày 16/10/2018 và Biên lai số 0019127 ngày 06/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh H1 chị T còn phải nộp là 22.050.000 (Hai mươi hai triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Ông Đ, bà V phải nộp 15.030.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 0016916 ngày 24/4/2018 và Biên lai số 0016917 ngày 24/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Đ, bà V còn phải nộp là 14.430.000 (Mười bốn triệu bốn trăm ba mươi ngàn) đồng.

- Bà P phải nộp 8.850.000 (Tám triệu tám trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Anh H phải nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0015666 ngày 27/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh H đã nộp đủ án phí.

Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành mà người phải thi hành án không nộp thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất tại khoản 2 điều 468 BLDS tương ứng với thời gian và số tiền phải thi hành.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/11/2018, nguyên đơn anh Huỳnh Trung H kháng cáo một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Theo đơn kháng cáo, anh Huỳnh Trung H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bị đơn nhưng buộc bị đơn trả cho anh số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất là không thỏa đáng vì anh hoàn toàn không có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng, anh là người thứ ba thực hiện giao dịch hợp pháp ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng của anh là không bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Anh yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho anh giá trị thực tế của tài sản đang tranh chấp (đất và cây trồng trên đất) theo biên bản định giá là 753.990.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, ông Đ và ông M không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T và anh H được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T và anh H vô hiệu, xác định lỗi toàn bộ là do vợ chồng anh H1, chị T gây thiệt hại là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm xác định hậu quả buộc vợ chồng anh H1, chị T trả tiền lãi của giá trị hợp đồng chuyển nhượng 500.000.000 đồng tính theo lãi suất 0,75%/tháng tính từ ngày 16/3/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là $20 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng} = 75.000.000$ đồng là không phù hợp theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do trên đất có cây trồng, đã được định giá đất và giá cây trồng, phần giá trị cây trồng được tách ra, chỉ tính giá trị đất.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tuyên xử theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Trung H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T và anh H được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017 vô hiệu. Buộc vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại cho anh H số tiền 716.760.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Trung H và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Về tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, bà Trần Thị Hồng P, anh Trương Văn D, bà Trần Thị T2, bà Trương Ngọc C, bà Đỗ Thị Tuyết O, Văn phòng công chứng K cùng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

- Bị đơn anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh H1 và chị T.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Trung H nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng: 2316, quyển số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng này được hai bên ký kết nhằm đảm bảo cho việc bà Trần Thị Hồng P

vay số tiền 250.000.000 đồng. Thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thực chất không có việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất 133. Giao dịch chính là hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 nêu trên là vô hiệu do giả tạo.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do anh H1, chị T; vì anh H mua ngay tình nên anh H1 chị T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh H 500.000.000 đồng và giá trị đất (tính luôn cây trồng trên đất) theo giá của Hội đồng định giá là 779.710.000 đồng. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn chỉ yêu cầu 753.990.000 đồng nên chấp nhận số tiền này là có lợi cho phía bị đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 753.990.000 đồng.

Từ những phân tích trên, thấy rằng bản án sơ thẩm buộc anh H1 chị T phải trả cho anh H số tiền 575.000.000 (Năm trăm bảy mươi lăm triệu) đồng là chưa phù hợp. Việc anh H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn anh H1 chị T phải trả cho anh H giá trị thực tế của tài sản đang tranh chấp (đất và cây trồng trên đất) theo biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện C là 753.990.000 đồng là có căn cứ, phù hợp điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T và anh H được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017 vô hiệu. Buộc anh H1, chị T trả cho anh H số tiền 753.990.000 đồng.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bến Tre có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Những nội dung khác của quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo của đương sự, không có kháng nghị của Viện kiểm sát nên phát sinh hiệu lực.

[5] Về án phí phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn anh Huỳnh Trung H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Huỳnh Trung H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST, ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Trung H về việc yêu cầu anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 16/3/2017. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2018, số công chứng: 2316, quyền số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Trung H về việc yêu cầu vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T; vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V giao cho anh Huỳnh Trung H phần đất có diện tích 1.791,9m² thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng: 2316, quyền số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M công chứng ngày 22/10/2016, số công chứng: 667, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017, số công chứng: 887, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Buộc vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Huỳnh Trung H tổng số tiền là 753.990.000 (bảy trăm năm mươi Bệu chín trăm chín mươi ngàn) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V giao phần đất có diện tích 1.791,9m² thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Chấp nhận yêu cầu của anh Trương Trần H1 về việc buộc bà Trần Thị Hồng P thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi suất vay.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trương Trần H1 về việc buộc ông Trần Văn Đ chồng bà Trần Thị Hồng P có trách nhiệm liên đới cùng bà P thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi suất vay.

Buộc bà Trần Thị Hồng P có trách nhiệm trả cho anh Trương Trần H1 tổng số tiền nợ vay là 177.000.000 (Một trăm bảy mươi bảy triệu) đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V về việc yêu cầu hủy các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 26/8/2016 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng: 2316, quyền số 03/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V và anh Trương Trần H1 ký vào ngày 22/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5 diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M công chứng ngày 22/10/2016, số công chứng: 667, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T và anh Huỳnh Trung H ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng K về việc chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.791,9m² tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Văn phòng công chứng K công chứng ngày 16/3/2017, số công chứng: 887, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD.

7. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trương Trần H1 số CG 697778 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 30/12/2016.

8. Buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc V có nghĩa vụ trả cho anh Trương Trần H1 tổng cộng là 300.625.000 (Ba trăm triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

9. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Trương Trần H1 số CG 697778 cấp ngày 30/12/2016.

10. Ghi nhận các bên đương sự không yêu cầu bà C, bà O, anh D, bà T2, Văn phòng công chứng K, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M có trách nhiệm đối với các hợp đồng đã công chứng, phần đất và số tiền vay có liên quan trong vụ án nên.

11. Chi phí thu thập chứng cứ 1.420.000 đồng, buộc anh Trương Trần H1, chị Đặng Thị Thanh T phải trả lại cho anh Huỳnh Trung H.

12. Về án phí:

- + Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh H1, chị T phải nộp 12.700.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.950.000 đồng theo Biên lai số 0020483 ngày 16/10/2018 và Biên lai số 0019127 ngày 06/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh H1 chị T còn phải nộp là 7.750.000 đồng.

- Ông Đ, bà V phải nộp 15.030.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 0016916 ngày 24/4/2018 và Biên lai số 0016917 ngày 24/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Đ, bà V còn phải nộp là 14.430.000 (Mười bốn triệu bốn trăm ba mươi ngàn) đồng.

- Bà P phải nộp 8.850.000 (Tám triệu tám trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Anh H phải nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0015666 ngày 27/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Anh H đã nộp đủ án phí.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh Trung H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020590 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện C;
- VKSND tỉnh;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt