

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **22 /2024/DS-PT**

Ngày: 26-01-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, Đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, Yêu cầu bồi
thường thiệt hại”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Yêu cầu bồi thường thiệt hại*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐ – PT ngày 26 tháng 7 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 99/TB – TA ngày 09 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 121/2023/TB-TA ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 6, thôn 1, xã T, huyện Đ1, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo pháp luật của đại diện theo ủy quyền của Bà H1: Ông Nguyễn Phi K – sinh năm 1969. Theo hợp đồng ủy quyền ghi ngày 05/7/2023

- Bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố:

1/ Ông Trần Thế M – sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 9, đường P, khu phố 10, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Bình Thuận

2/ Bà Phan Thị Trúc H – sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, huyện Đ1, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Dương Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 16 đường Thi Sách, Khu phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1985

Nơi cư trú: Xóm 2, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình

2/ Văn phòng Công chứng Đ

Địa chỉ: Số 134 đường T, thị trấn Đ, huyện Đ1, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Trần Thế M, Bà Phan Thị Trúc H;

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Do có mối quan hệ quen biết, giữa bà H và bà Nguyễn Thị T có hợp tác làm ăn với nhau; do tin tưởng nên bà H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 02/8/2006 (đã chính lý sang tên Nguyễn Thị H) cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; Nơi cư trú: Xóm 2, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình quản lý; tuy nhiên, không biết lý do tại sao mà bà T lại đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cầm cố để vay tiền của người khác; sau đó bà T nói với bà H là phải lập hợp đồng chuyển nhượng đất này cho Ông M và bà H thì họ mới cho vay tiền; mọi hồ sơ giấy tờ bà H đều giao cho bà T giữ; đến khi bà T và Ông M nói với bà H là làm lại giấy tờ và đưa bà H ký lại; bà H tin tưởng bà T nên có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho Ông M và bà H để đảm bảo khoản vay của bà T với Ông M và bà H; tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, bà H thấy rằng quyền lợi của bà bị xâm phạm, cụ thể giữa bà H và ông Trần Thế M không có bất kỳ một giao dịch dân sự nào, bà H không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ Ông M và bà H, số tiền 200.000.000 đồng được nêu trên hợp đồng chuyển nhượng là không có thật, là giả tạo; mặt khác, bà H cũng là bên đang quản lý, sử dụng đất; giá đất hiện nay theo thị trường cũng trên 5 tỷ đồng. Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và Ông M, bà H là vi phạm pháp luật. Do đó, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng Đức Linh ngày 08/9/2022, Số công chứng 6382, quyển số 16/2022/TP/CC- SCC/HĐGD và yêu cầu bà Phan Thị Trúc H và ông Trần Thế M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 cho bà Nguyễn Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, tại đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại đề ngày 14/10/2022 và văn bản trình bày ý kiến đề ngày 30/11/2022, bị đơn trình bày:

Vào tháng 8/2022, thông qua các mối quan hệ và giới thiệu, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T đã liên hệ với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H để đề nghị vay số tiền 1.000.000.000 đồng với lý do vay tiền để kinh doanh. Ngày 31/8/2022, bà H và Ông M đã gặp bà H tại Văn phòng công chứng Đ để tiến hành ký Giấy xác nhận vay tiền. Số tiền 1.000.000.000 đồng đã được bà H chuyển khoản đầy đủ vào tài khoản của bà Nguyễn Thị T theo đúng thỏa thuận và được bà H đồng ý ký xác nhận tại giấy xác nhận ngày 09/6/2022, tại phiên tòa Ông M đính chính là lập vào ngày 6/9/2022 (được đồng ý chỉnh sửa ngày 08/9/2022). Đồng thời, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và Ông M, cùng ngày các bên thống nhất ký Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng 6282, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung “bà Nguyễn Thị H đồng ý ủy quyền toàn bộ cho ông Trần Thế M được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất 807A; tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 cấp ngày 02/8/2006”. Sau đó, bà H và bà T không có khả năng trả nợ. Đồng thời, phía bà H đang cần tiền để đặt cọc đất ở Bình Dương nên đề nghị chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng Ông M, bà H với giá 2.000.000.000 đồng để có tiền đặt cọc và tất toán khoản vay. Vì được cam kết, thỏa thuận và làm việc trực tiếp với chủ sở hữu thửa đất (bà H). Trước đó các bên cũng rất thiện chí và hợp tác ký kết hợp đồng, thực hiện công chứng theo đúng quy định pháp luật nên Ông M, bà H tin tưởng đi vay thêm tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất. Đồng thời, Ông M và bà H đến Văn phòng công chứng Đ để làm thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Đến ngày 08/9/2022, tại Văn phòng công chứng Đ, Ông M và bà H và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6382, quyển số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại đây, Công chứng viên đã đưa Hợp đồng chuyển nhượng cho bà H đọc lại, đồng thời đã đọc, tiến hành giải thích cho bà H hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của

việc tham gia hợp đồng. Bà H đã hiểu rõ và đồng ý ký tên trên Hợp đồng dưới sự kiểm tra và công chứng của công chứng viên. Bên cạnh đó, Ông M và bà H đã thanh toán đúng và đủ số tiền 2.000.000.000 đồng theo thông tin tài khoản đã thỏa thuận và xác nhận của bà H. Tuy nhiên, trong thời gian vợ chồng Ông M và bà H nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang tên từ bà H cho vợ chồng Ông M, bà H) thì bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/9/2022, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H. Căn cứ theo tình hình thực tế, các chứng cứ, chứng từ hiện có, có thể thấy rằng trong suốt quá trình vay tiền và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đều là người trực tiếp cùng bà T tham gia, trao đổi và thỏa thuận với Ông M, bà H về tiền vay, thời hạn và giá chuyển nhượng. Đồng thời đề nghị và đồng ý đến Văn phòng công chứng để trực tiếp thực hiện thủ tục yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết chữ và tại thời điểm vay tiền, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không bị lừa dối, đe dọa. Do đó, việc bà H cho rằng bà không biết và chỉ cho bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền, bị bà T lừa đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng mà bà hoàn toàn không đọc nội dung hợp đồng hay không có bất kỳ giao dịch nào với Ông M, bà H là hoàn toàn sai sự thật, bà H biết và hiểu rõ toàn bộ quá trình giao dịch, biết và buộc phải biết về các vấn đề này. Hành vi khởi kiện hiện tại của bà H đang gây bất lợi, cản trở Ông M và bà H trong quá trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đề nghị Tòa án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/C-SCC/HĐGD ngày 08/9/2022. Không đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681, đứng tên bà Nguyễn Thị H.

2/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2022 giữa bà Phan Thị Trúc Hà, ông Trần Thế M và bà Nguyễn Thị H có hiệu lực và có giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận đồng thời bồi thường các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm hợp đồng của bà Nguyễn Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày: Ngày 08/9/2022, Văn phòng công chứng Đ nhận được phiếu yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị H về việc đề nghị Văn

phòng soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H. Đối tượng của hợp đồng là: Thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08. Diện tích 1180m², tại xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 02/8/2006. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng công chứng Đ nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất số 807A: Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 150m² đất ở tại nông thôn; được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 1030m² đất trồng cây lâu năm, tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị H. Theo quy định tại Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và hướng dẫn tại Điều 11 Nghị định 126/2014/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2015, thửa đất trên là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị H. Do vậy, người yêu cầu công chứng tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 807A, gồm: Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H. Công chứng viên thụ lý hồ sơ tiến hành kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Nhận thấy, hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, đã tiến hành thụ lý hồ sơ và ghi vào sổ công chứng. Công chứng viên đã tiến hành giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng. Sau khi công chứng viên đối chiếu bản chính giấy tờ tùy thân và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đã tiến hành ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 807A đã được Văn phòng công chứng Đức Linh, tỉnh Bình Thuận chứng nhận theo số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 08/9/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng công chứng nhận thấy:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 08/9/2022 đã tuân thủ về hình thức hợp đồng, giao dịch này đã lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng viên.

- + Trình tự tiếp nhận, lập hồ sơ và chứng nhận hợp đồng, Công chứng viên đã tuân thủ đúng các quy định của Luật công chứng hiện hành.

- + Về nội dung Hợp đồng: Các điều khoản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 08/9/2022 đã đáp ứng các yêu cầu của Điều 117 của Bộ luật dân sự hiện hành.

Vì vậy, Văn phòng công chứng Đ không đồng ý với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6382, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 08/9/2022 vô hiệu.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T Tòa án nhân dân huyện Đ đã thực hiện thủ tục ủy thác thu thập chứng cứ, tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng khác, tuy nhiên không ghi nhận được ý kiến của bà T về nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 262; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 122, 123, 124, 166, 423, 424, 428, 500, 501, 503, 584, 589, của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đức Linh ngày 08/9/2022, số công chứng 6382, quyền số 16/2022/TP/CC- SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1180m² đất, thửa đất số 870A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng

Đức Linh ngày 08/9/2022, số công chứng 6382, quyển số 16/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Phan Thị Trúc H và ông Trần Thế M trả lại cho bà Nguyễn Thị H 01 (một) bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 02/8/2006 cho hộ bà Nguyễn Thị Q đứng tên sử dụng, đã được chỉnh lý biến động sang bà Nguyễn Thị H vào ngày 29/01/2007.

Trong trường hợp trong thời hạn 01 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Ông M, bà H không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 cho bà H thì căn cứ vào bản án này bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận mới theo quy định pháp luật đất đai.

2/ Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án dân sự khác.

3/ Bác yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Trúc H và ông Trần Thế M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại với số tiền 200.000.000đồng.

4/ Về chi phí tố tụng:

4.1/ Về chi phí định giá tài sản: Buộc nguyên đơn phải chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn (thông qua người đại diện theo ủy quyền) đã nộp đủ số tiền trên theo danh sách chi tiền lập ngày 08/11/2022.

4.2/ Về án phí:

- Buộc ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H phải nộp số tiền 600.000đồng án phí (trong đó gồm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và số tiền 10.000.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại. Nhưng được trừ vào số tiền 1.000.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0012566 ngày 07/11/2022. Buộc ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H phải nộp số tiền án phí còn lại là 9.600.000 đồng.

Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo hai biên lai thu tiền số 0012416 ngày 16/9/2022 và 0012594 ngày 11/11/2022.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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

Ngày 08 tháng 02 năm 2023, nguyên đơn ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh vì cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là sự tự nguyện không ai ép buộc, việc bà H khởi kiện làm ảnh hưởng đến việc sang nhượng nên yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh kháng nghị theo quyết định kháng nghị số 01/QĐ – VKS – DS yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị H và yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải bồi thường các thiệt hại do bà H gây ra.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận giữ nguyên kháng nghị.

- *Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị K sinh năm 1950 và anh Nguyễn Lợi L (bị ảnh hưởng chất độc màu da cam) hiện sinh sống tại căn nhà này từ năm 2009 đến nay, nhưng khi xét xử sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên việc cấp phúc thẩm xem xét quyết định sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà K và anh L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03

tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Giao cho Tòa án nhân dân huyện Đức Linh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố nộp trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã xác định đúng quan hệ pháp luật. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng Đức Linh ngày 08/9/2022, Số công chứng 6382, quyển số 16/2022/TP/CC- SCC/HĐGD.

[2.1.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2.1.2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đều thừa nhận ngày 08/9/2022 Bà H, Ông M và bà H đều tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 346681 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 02/8/2006; tại thời điểm chuyển nhượng, bà H là người sử dụng đất hợp pháp.

[2.1.3] Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này: Tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đức Linh ký chứng thực ngày 08/9/2022, ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Căn cứ theo thỏa thuận tại Giấy xác nhận thanh toán thửa đất số 807A- tờ bản đồ số 8, cấp năm 2006, xác định giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (trong đó 01 tỷ theo hợp đồng vay ngày 31/8/2022 và số tiền còn lại phải thanh toán là 01 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/9/2022).

[2.2] Cấp sơ thẩm cho rằng việc Ông M, bà H và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích tất toán khoản vay 1.000.000.000 đồng theo như lời khai của Ông M và bà H là giao dịch dân sự giả tạo, để che dấu một giao dịch dân sự khác. Mặt khác, giá đất thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là trên 2.000.000.000 đồng, nhưng các bên thỏa thuận 200.000.000 đồng là gây thất thoát về thuế đối với Nhà nước đã được Bộ Tài chính chỉ đạo tại văn bản số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021. Mục đích và nội dung Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H vi phạm điều cấm của luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng Đức Linh ngày 08/9/2022, số công chứng 6382, quyền số 16/2022/TP/CC- SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm nhận định như trên nhưng tuyên do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên các bên có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác là chưa phù hợp vì nếu hợp giả tạo (hợp đồng chuyển nhượng) bị vô hiệu thì hợp đồng bị che giấu (hợp đồng vay) có hiệu lực pháp luật và được xem xét giải quyết.

[2.3] Đồng thời, lại nhận định từ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, các bên vẫn chưa tiến hành bàn giao đất trên thực tế. Bên nhận chuyển nhượng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán nêu tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng và vẫn chưa nhận bàn giao và sử dụng đất. Hiện tại gia đình nguyên đơn vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên. Do đó, nguyên đơn đơn phương yêu cầu chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng

chuyển nhượng lập ngày 08/9/2022 là phù hợp với quy định tại Điều 423, 424, 428 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận. Như vậy, cùng đối với 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm vừa tuyên hợp đồng vô hiệu và vừa tuyên hủy hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật vì căn cứ vô hiệu và căn cứ hủy bỏ hợp đồng cũng như hậu quả pháp lý là khác nhau.

[2.4] Bên cạnh đó, trên diện tích đất bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H có 01 căn nhà cấp 4 hiện bà Nguyễn Thị K sinh năm 1950 và anh Nguyễn Lợi L (bị ảnh hưởng chất độc màu da cam) hiện đang sinh sống, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2009 đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai, chưa làm rõ tài sản trên đất do ai tạo lập và hiện ai đang quản lý, sử dụng là chưa đảm bảo quyền lợi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K và anh Nguyễn Lợi L.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chứng minh và thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chưa được thực hiện đầy đủ, có nhiều tình tiết cần làm rõ nhưng tại tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Đối với đơn kháng cáo của ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H có nội dung đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H đối với diện tích 1.180m² đất, thửa đất số 807A, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại: Thôn 1A, xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng Đức Linh ngày 08/9/2022, Số công chứng 6382, quyền số 16/2022/TP/CC- SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại, sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Thế M và bà Phan Thị Trúc H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Thế M và kháng nghị của Viện kiểm sát :

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Linh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Thế M 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014808 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Hoàn lại cho bà Phan Thị Trúc H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014809 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/01/2024)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- VKSND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thanh Hòa