

Bản án số: **39/2023/DS-PT**

Ngày: 17-3-2023

*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 BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 147/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số 06/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2022/QĐXX-PT ngày 12/12/2022 ,giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Liêu Mạnh C, sinh năm 1981 và bà Nông Thị H, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** 1. Ông Liêu Kim Tr, sinh năm 1958

Đại diện theo ủy quyền của ông Trọng: Bà Liêu Thị V, sinh năm 1991

2. Bà Hoàng Thị Ph, sinh năm 1962

3. Bà Liêu Thị V, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Liêu Mạnh Q, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Văn phòng Công chứng Phạm Văn Th– Ông Phạm Văn Th– Công chứng viên; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Lê Thị O, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Trần Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

**Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trung H là ông Trần Minh T.

** Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Liêu Mạnh C và bà Nông Thị H trình bày:

Năm 2006, ông C và bà H được cha mẹ ông C (ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph) cho một phần đất ngang khoảng 35m, dài hết đất để sinh sống và canh tác cho đến nay (không làm hợp đồng tặng cho). Phần đất này nằm trong thửa đất số 334, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.696m² được UBND huyện B cấp cho hộ ông Liêu Kim Tr và bà Hoàng Thị Ph vào ngày 09/01/2006, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước không có tranh chấp với ai. Đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Vào tháng 3 năm 2020, cha mẹ cùng em gái của ông C đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên (trong đó có phần đất, nhà và cây trồng của ông C, bà H) cho ông Nguyễn Trung H khi chưa có sự đồng ý của vợ chồng ông C, bà H và em trai ruột là ông Liêu Mạnh Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Th.

Nay, ông C và bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th ngày 12/3/2020 giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu. Ngoài ra, ông C, bà H không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Hoàng Thị Ph, đại diện theo ủy quyền của ông Liêu Kim Tr và bà Liêu Thị V thống nhất trình bày:

Trước đây, ông Tr và bà Ph có cho con trai tên Liêu Mạnh Cường một phần đất nằm trong thửa đất số 334, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.696m² được UBND huyện B cấp cho hộ ông Liêu Kim Tr và bà Hoàng Thị Ph vào ngày 09/01/2006, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và không có tranh chấp với ai, vợ chồng ông C xây nhà, canh tác từ đó đến nay, ông C vẫn chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa.

Ngày 12/3/2020, ông Trọng, bà Phấn và bà V có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 334 cho ông Nguyễn Trung H. Tuy nhiên, ông Tr, bà Ph, bà V không nghĩ đó là hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông bà nghĩ là hợp đồng ủy quyền để ông H đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng về cho gia đình, hợp đồng có công chứng của Văn phòng công chứng Phạm Văn Th. Bà Phấn, ông Tr, bà V đồng ý hoàn lại số tiền mà ông Nguyễn Trung H đã trả nợ thay cho gia đình, không đồng ý giao đất theo hợp đồng cho ông H, đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung H và của bà Lê Thị O là ông Trần Minh T trình bày:

Trước đây, bà Ph và bà V có nợ mẹ của ông H (bà Lê Thị O) 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông C, bà H có nợ mẹ ông H (bà Lê Thị O) 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm nghìn đồng). Sau khi thỏa thuận miệng với nhau, ông H đi trả thay khoản vay của ông Liêu Kim Tr tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh L – Tây Bình Phước 1.189.822.500 đồng (một tỷ một trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên đứng tên hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph.

Vì vậy, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau các bên đã thống nhất thỏa thuận miệng rằng hộ ông Liêu Kim Tr sẽ tiến hành chuyển nhượng một mảnh đất có cạnh ngang đường 68m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph để cân trừ số nợ trên. Để thuận tiện cho thủ tục tách thửa, giảm số tiền thuế khi công chứng nên đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Trung H, sau đó ông H sẽ tách thửa lại cho hộ ông Liêu Kim Tr 20m ngang đường, cạnh dài đến hết đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph. Bà Lê Thị O đồng ý để cho con trai bà là ông Nguyễn Trung H đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Ngày 12/8/2021, bị đơn ông Nguyễn Trung H có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và Công chứng số 1313, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thngày 12/3/2020 giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vì Hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2020, ông H thay đổi yêu cầu độc lập, ông chỉ yêu cầu ông Tr, bà Ph, bà V giao cho ông 68m ngang mặt đường, dài hết đất của thửa đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Mạnh C và bà Nông Thị H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1313, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu.

Ông Tr, bà Ph, bà V có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Trung H 1.189.822.500đ (một tỷ một trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Ông H có trách nhiệm trả lại cho ông Tr, bà Ph, bà V giấy chứng nhận QSD đất số AC 077945 được UBND huyện B cấp ngày 09/01/2006 đứng tên hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph (bản chính).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung H về việc yêu cầu bà Phấn, ông Trọng và bà V thực hiện hợp đồng giao cho ông 68m ngang mặt đường, dài hết đất của thửa đất số 334, tờ bản đồ số 08.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Minh T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Trung H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O.

Ngày 04/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QQD-VKS-DS đối với bản án số 06/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 06/2022/DS-ST ngày

20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước thay đổi một phần Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung H buộc ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và Công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thngày 12/3/2020 giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H giao cho ông H 68m ngang mặt đường, dài hết đất của thửa đất trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện B làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện B về quan hệ pháp luật tranh chấp, thấy rằng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thi giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 12/8/2020 bị đơn ông Nguyễn Trung H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B buộc ông Trọng, bà Phấn thực hiện hợp đồng, giao đất cho ông H. Ngày 13/8/2020 Tòa án nhân dân huyện B ra thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông H về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thi giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp đúng theo quy định của pháp luật. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Thi giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy:

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H theo lời trình bày của bị đơn ông H thì trước đây, bà Phấn và bà V có nợ mẹ của ông H (bà Lê Thị O) số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông C, bà H có nợ mẹ ông H (bà Lê Thị O) số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm nghìn đồng). Sau khi thỏa thuận miệng với nhau, mặc dù sổ đỏ bản gốc đang được thế chấp vay vốn tại ngân hàng, nhưng ông H đã yêu cầu Văn phòng công chứng cử công chứng viên Ngô Quốc Thắng vào tại nhà ông Trọng, bà Phấn vào khoảng 10h20 phút ngày 12/3/2020 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho đôi bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho quyền lợi của ông H, trước khi ông H cùng bà Phấn đi trả thay khoản vay của ông Trọng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam Chi nhánh L – Tây Bình Phước số tiền 1.189.822.500 đồng (một tỷ một trăm tám mươi

chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng). Sau đó, ông H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau các bên đã thống nhất thỏa thuận miệng rằng hộ ông Trọng sẽ tiến hành chuyển nhượng một mảnh đất có cạnh ngang đường 68m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trọng, bà Phấn để cân trừ số nợ trên. Để thuận tiện cho thủ tục tách thửa, giảm số tiền thuế khi công chứng nên đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông H, sau đó ông H sẽ tách thửa lại cho hộ ông Trọng 20m ngang đường, cạnh dài đến hết đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trọng, bà Phấn. Bà Lê Thị O đồng ý để cho con trai bà là ông Nguyễn Trung H đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Lời trình bày của bị đơn ông H về việc cân trừ các khoản nợ không được nguyên đơn ông C, bà H và bị đơn ông Tr, bà Ph, bà V thừa nhận.

Nguyên đơn ông C, bà H trình bày: Ông C, bà H không nợ tiền mẹ con bà O và ông H, càng không có việc thỏa thuận cân trừ nợ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/3/2020, mà ông bà đề nghị tuyên vô hiệu thì hiện nay ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng một phần diện tích được cha mẹ là ông Trọng, bà Phấn tặng cho, diện tích được tặng cho nằm trong tổng diện tích 10.696m² được UBND huyện B cấp cho hộ ông Tr và bà Ph vào ngày 09/01/2006. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr, bà Ph, bà V và ông H nguyên đơn ông C, bà H hoàn toàn không biết.

Bị đơn ông Trọng, bà Phấn và bà V trình bày: Ông Tr và bà Ph có cho con trai tên Liêu Mạnh Cường một phần đất nằm trong thửa đất số 334, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.696m² được UBND huyện B cấp cho hộ ông Tr và bà Ph ngày 09/01/2006. Vợ chồng ông C đã xây nhà, canh tác từ đó đến nay đã trên 10 năm, tuy nhiên ông C vẫn chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa. Ông Tr, bà Ph, bà V khi ký vào hợp đồng do không được đọc nên không nghĩ đó là hợp đồng chuyển nhượng đất mà nghĩ là hợp đồng ủy quyền để ông H đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng về cho gia đình, điều này phù hợp với lời thừa nhận của cả ông H, bà O (do ông Tấn đại diện), cũng như lời khai của bà Phấn, bà V tại phiên tòa phúc thẩm về việc đôi bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông Trọng, bà Phấn trước khi đi xóa thế chấp tại Ngân hàng.

Xét thấy:

[2.2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th, song thực tế từ khi ký kết cho đến nay đôi bên không có việc giao tiền và giao đất.

[2.2.2] Diện tích đất chuyển nhượng vẫn do nguyên đơn ông C, bà H và bị đơn ông Trọng, bà Phấn quản lý sử dụng.

[2.2.3] Theo bị đơn ông H giá chuyển nhượng thực tế là 6.039.822.500đ (sáu tỷ ba mươi chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng), số tiền này được căn trừ như sau:

Tiền bà O bỏ ra để ông H đi trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phấn ra từ ngân hàng 1.189.822.500đ.

Vợ chồng ông Liêu Mạnh C (con trai ông Trọng, bà Phấn) bà Nông Thị H nợ bà O 4.500.000.000đ;

Bà Phấn ông Trọng và bà V nợ bà O 350.000.000đ;

Theo biên bản đối chất ngày 26/4/2021 (bút lục số 156) bà Lê Thị O trình bày: *“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 68m (bao gồm cả phần đất của ông Sang và ông Toàn mua của bà Phấn 28m) sâu vào hết đất trong đó có cả tài sản trên đất là nhà vợ chồng ông C, bà H, nhà ông Trọng, bà Phấn và toàn bộ tài sản trên đất. Việc thỏa thuận tài sản trên đất chỉ nói miêng với nhau chứ không ghi trong hợp đồng cũng không làm giấy riêng. Số tiền chuyển nhượng có một phần trừ vào khoản nợ vợ chồng bà H và khoản nợ vợ chồng bà Phấn đang nợ bà O...”*.

Trong suốt quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông C, bà H không thừa nhận về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà O trình bày vợ chồng ông C, bà H vay tiền của bà nhiều lần chưa trả nên số tiền nợ cộng lại là 4.500.000.000đ, bà O cũng không chứng minh được vợ chồng ông C, bà H còn nợ số tiền này, trong đó tiền gốc là bao nhiêu, lãi bao nhiêu. Bà O cũng không chứng minh được bà Phấn, ông Trọng và bà V nợ bà 350.000.000đ, trong khi bà Phấn chỉ thừa nhận có nợ bà O tiền mua phân bón 87.500.000đ. Mặt khác, bà O cũng không chứng minh được việc bà Phấn, ông Trọng, bà V đứng ra trả thay (cán trừ nghĩa vụ) khoản nợ của vợ chồng ông C, cho bà O, nếu có. Hơn nữa, chủ nợ là bà O, song các bên đã không thống nhất việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ cũng như số tiền cần trừ. Bị đơn ông H và bà O cho rằng có thỏa thuận miệng nhưng các đương sự khác trong vụ án không thừa nhận. Ông H, bà O cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh cho nội dung thống nhất việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/3/2020 đã không tuân thủ quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và là giao dịch giả tạo nên bị vô hiệu theo định tại Điều 122, 124 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2.4] Ngoài ra, trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà xây cấp 4 kiên cố của ông C, bà H được xây và sử dụng từ năm 2010 đến nay và một số cây trồng

lâu năm. Đây là tài sản riêng của ông C, bà H nhưng khi chuyển nhượng các bên đã không thỏa thuận về tài sản này. Cũng như không có việc thống nhất thỏa thuận của nguyên đơn ông C, bà H về việc chuyển nhượng đất theo như hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2020.

[2.2.5] Mặt khác, số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2020 ghi 100.000.000 đồng không phù hợp với giá trị thị trường đối với thửa đất.

[2.2.6] Bên cạnh đó, theo lời thừa nhận của đôi bên, do ông Trọng bị liệt nửa người, đi lại khó khăn nên hợp đồng được thiết lập và được ký trước khi xóa thể chấp tại nhà ông Trọng, bà Phấn song trên hợp đồng lại ghi “...*tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th*”, công chứng viên vào nhà ông Trọng thực hiện việc công chứng theo yêu cầu của ông H là công chứng viên Ngô Quốc Thắng nhưng trong hợp đồng lời công chứng lại thể hiện: “*Tôi: Phạm Văn Th...*” là không đúng sự thật.

[2.2.7] Ngoài ra, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông Trọng, bà Phấn và bà V ký kết hợp đồng mà không có chữ ký hay ý kiến của ông Liêu Mạnh C và ông Liêu Mạnh Q là vi phạm quy định tại Điều 212 của Bộ luật dân sự. Mặc dù, bị đơn ông H đưa ra tài liệu chứng cứ là Hợp đồng ủy quyền ngày 31/3/2015 giữa ông Liêu Mạnh C, ông Liêu Mạnh Q, bà Liêu Thị V với ông Liêu Kim Tr để chứng minh rằng việc chuyển nhượng giữa ông Tr, bà Ph, bà V với ông H là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc ủy quyền này theo lời trình bày của nguyên đơn ông C và bị đơn ông Tr, bà Ph, bà V thì hợp đồng ủy quyền này đã được lập trước đó 05 năm, ngày 31/3/2015, mục đích các bên ủy quyền cho nhau là để thuận tiện trong thủ tục vay vốn Ngân hàng chứ không phải ủy quyền để chuyển nhượng, tặng cho, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với thực tế có việc hộ gia đình ông Trọng, bà Phấn vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh L - Tây Bình Phước.

Tại bản tự khai ngày 11/6/2021 (bút lục 164) và tại phiên tòa phúc thẩm ông Liêu Mạnh Q trình bày việc chuyển nhượng đất giữa ông Tr, bà Ph, bà V và ông H, ông Quỳnh hoàn toàn không biết gì mặc dù ông là thành viên trong hộ gia đình và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng ông không được biết hay được ý kiến về việc chuyển nhượng đất nêu trên. Qua tài liệu xác minh thì thời điểm ký hợp đồng ông Quỳnh đang đi chấp hành án tại trại giam.

Tại (bút lục số 02) Công an xã T xác nhận tại thời điểm năm 2006 hộ ông Liêu Kim Tr gồm có 05 nhân khẩu gồm: Ông Liêu Kim Tr – Chủ hộ; vợ là bà Hoàng Thị Ph; con gồm Liêu Mạnh C, Liêu Mạnh Q, Liêu Thị V;

Với những căn cứ lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2020 giữa các bên đã không tuân thủ theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015 và là giao dịch giả tạo nên bị vô hiệu theo định tại Điều 122, 124 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung H. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận nên yêu cầu của bị đơn ông H không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1313, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận: Ông Tr, bà Ph, bà V trả lại cho ông H 1.189.822.500 đồng; ông H có trách nhiệm trả lại cho ông Tr, bà Ph, bà V giấy chứng nhận QSD đất số AC 077945 được UBND huyện B cấp ngày 09/01/2006 đứng tên hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph (bản chính).

Riêng các khoản nợ vay, nợ tiền mua phân bón, bà O có thể khởi kiện bằng một vụ án khác nếu còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1313, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Th giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Do đó kháng cáo của bị đơn ông H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà O không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Cần giữ nguyên bản án dân dự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O;

Không chấp nhận yêu cầu kháng nghị về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào các Điều 122, 124 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Mạnh C và bà Nông Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1313, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 giữa ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H vô hiệu.

2. Ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Trung H số tiền 1.189.822.500 đồng (một tỷ một trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Ông H có trách nhiệm trả lại cho ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V giấy chứng nhận QSD đất số AC 077945 được UBND huyện B cấp ngày 09/01/2006 đứng tên hộ ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph (bản chính).

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung H về việc yêu cầu ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V thực hiện hợp đồng giao cho ông Nguyễn Trung H 68m ngang mặt đường, dài hết đất của thửa đất số 334, tờ bản đồ số 08.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Trung H phải nộp 600.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu tiền số 0017415 ngày 12/8/2020. Ông H phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trả lại cho bà Nông Thị H và ông Liêu Mạnh C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0017224 ngày 16/3/2020.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Liêu Kim Tr, bà Hoàng Thị Ph, bà Liêu Thị V và ông Nguyễn Trung H mỗi người phải trả lại cho bà Nông Thị H 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017656 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh