

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 173/2018/DS-PT.

Ngày: 03 /12 /2018.

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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Lâm.
Ông Nguyễn Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 298/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 103/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Nhân H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 1, đường 2, khu vực 3, phường 4, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Phạm Duy Huy P, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số V, đường N, khu vực 6, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Ông Châu Văn H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Châu Văn H: Luật sư Phạm Khắc Z, Văn phòng luật sư Phạm Khắc Z, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ph: Luật sư Phạm Khắc Z, Văn phòng luật sư Phạm Khắc Z, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Hữu D.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Lê Trường V (chết).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ:

- Ông Lê Trường S.

- Bà Lê Thị Mộng T.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Lê Trường G.

- Ông Lê Trường Vũ L.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Lê Thị Điều Th.

Địa chỉ: Chung cư M, phường E, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

4. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

5. Người kháng cáo: Ông Châu Văn H, bà Nguyễn Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 2012, ông có nhận chuyển nhượng của ông Châu Văn H nhà và đất với giá 550.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và phía ông H đã giao nhà, đất cho ông; và ông đã được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất năm

2012. Đến năm 2013, ông chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông Nguyễn Văn Q với giá 600.000.000 đồng. Ông và ông Q thỏa thuận, phía ông Q giao trước 100.000.000 đồng, phần còn lại ông Q trả lãi cho ông theo mức lãi suất ngân hàng trong thời hạn 36 tháng, ông đã giao nhà và đất cho ông Q quản lý nhưng chưa chuyển tên. Khi thực hiện hợp đồng ông Q đóng lãi được 107.250.000 đồng, sau đó không đóng lãi tiếp nữa, nhưng ông Q đã cho ông H vào nhà ở.

Do ông H không giao nhà nên ông yêu cầu ông H giao nhà và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông Q nhưng không đồng ý giao tiền đặt cọc mà ông Q đã đóng.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả lại 207.250.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Q. Yêu cầu ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph phải giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Châu Văn H trình bày: Vào khoảng năm 2011 – 2012 do vợ ông là bà Nguyễn Thị Ph bị bệnh nên có vay tiền của ông B thông qua con của ông B là ông Nguyễn Hữu D số tiền hơn 900.000.000 đồng, sau đó ông đã chuyển nhượng phần đất ở xã B, huyện C cho ông B và ông D. Và số nợ còn lại 142.700.000 đồng, theo yêu cầu của ông D thì ông phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B để ông B cho ông vay tiền nhưng thực chất không có chuyển nhượng đất và cũng không đề cập đến nhà. Khi ông chuyển nhận phần đất cho ông B thì vợ ông là bà Nguyễn Thị Ph không biết và ông cũng chưa giao đất và nhà cho ông B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 200.000.000 đồng mà hợp đồng vay tài sản 200.000.000 đồng đó đã được Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm xong. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông với ông B và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp từ việc chuyển nhượng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông và ông B có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà như nguyên đơn trình bày, phía ông B chưa giao nhà cho ông. Tổng số tiền ông đã giao cho ông B là 207.250.000 đồng. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông B, yêu cầu ông B trả lại cho ông 207.250.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Phần đất và nhà là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà không biết. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H với ông B và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp từ việc chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang trình bày: Ông Nguyễn

Văn B có vay tiền của Ngân hàng và thế chấp một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất tranh chấp nhỏ không ảnh hưởng đến số tiền mà ông B vay của Ngân hàng nên trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Châu Văn H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q.

[1] Công nhận phần đất có diện tích 765m² tại thửa 635, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00711 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Nguyễn Văn B vào ngày 21/12/2012 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn B.

[2] Công nhận phần đất có diện tích 300m² tại thửa 766, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00712 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Nguyễn Văn B vào ngày 21/12/2012 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn B.

[3] Buộc ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph giao toàn bộ diện tích đất tại phần [1] của quyết định và một căn nhà trên đất cùng cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn B.

[4] Buộc ông Châu Văn H và ông Lê Trường S giao toàn bộ diện tích đất tại phần [2] của quyết định cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn B.

[5] Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho ông Nguyễn Văn Q 207.250.000 đồng.

[6] Buộc ông Châu Văn H trả cho ông Lê Trường S, ông Lê Trường G, ông Lê Trường Vũ L, bà Lê Thị Điều Th, bà Lê Thị Mộng T 8.220.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên pH thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo và quyền cầu thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/8/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang có Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS- DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng nghị: Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuân thủ đúng các quy định về tố tụng của Bộ luật dân sự năm 2015 đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến ngân sách của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngày 03/8/2018, ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Với cùng nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

19/10/2012 được xác lập giữa ông Châu Văn H với ông Nguyễn Văn B và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn B B được cấp từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày như sau:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn B là ông Dương Nhân H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Châu Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS- DS ngày 20/8/2018.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph là Luật sư Phạm Khắc Z trình bày: Việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là hợp đồng giả cách, để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản của ông H vay tiền của ông B. Bởi lẽ, giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 635 với diện tích 765m² là 40.000 đồng/m²; thửa 766 với diện tích 300m² là 10.000.000 đồng (tổng giá trị ghi trong hợp đồng chỉ tương đương với 40.600.000 đồng), so sánh với giá trị thực tế là có sự chênh lệch rất lớn nên mức giá này không phù hợp. Khi ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là để đảm bảo khoản nợ vay cho nên các bên không có xem xét hiện trạng và đo đạc thực tế đối với phần đất chuyển nhượng. Ông B cho rằng, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 550.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông H nhưng không được phía ông H thừa nhận và ông B cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Và phía ông B chưa nhận nhà và đất từ phía ông H, được thể hiện bằng việc con ông B là ông Nguyễn Hữu D vào tháng 12 năm 2014 đã đến nhà ông H đòi tiền lãi, có hành vi phá hoại tài sản nhà ông H và sự việc này đã giải quyết bằng một vụ án hình sự. Mặc khác, ông H không yêu cầu gì đối với cây trồng trên đất tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông H có trách nhiệm trả giá trị cây trồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trường V là đã vượt quá phạm vi yêu cầu. Bà Nguyễn Thị Ph có đơn yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm không xem xét có chấp nhận hay không chấp yêu cầu độc lập của bà Ph. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H, bà Ph và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Nhân H trình bày: Cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông B là đúng quy định. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang thì ông có ý kiến sau: Cấp sơ thẩm buộc đương sự trả giá trị cây trồng là giải quyết vụ án được triệt để, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 04 năm 2016 của Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ, các phần khác cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng đề nghị cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh không cần thiết phải hủy án. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang và kháng cáo của ông Châu Văn H, bà Nguyễn Thị Ph.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Q là ông Phạm Duy Huy P trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn B; đồng thời, yêu cầu ông B trả lại cho ông Q số tiền 207.250.000 đồng. Bản thân ông Q từ lúc nhận chuyển nhượng nhà đất của ông B thừa nhận chưa nhận đất và nhà do ông B giao, nhà và đất vẫn do ông H và bà Ph quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu; về thủ tục tố tụng, Tòa án đã tiến hành đúng theo quy định; về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, kháng cáo của ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, về nội dung vụ án đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đến ngân sách của Nhà nước.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu và đơn kháng cáo của ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về tố tụng: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang đề ngày 20/8/2018 căn cứ Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự thì vẫn còn trong thời hạn kháng nghị, đối với kháng cáo của ông H, bà Ph là đúng thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về hình thức và nội dung của 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng lập vào ngày 19/10/2012, giữa ông Nguyễn Văn B với ông Châu Văn H:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B thể hiện nội dung ông Châu Văn H chuyển nhượng cho Nguyễn Văn B phần đất diện tích 765m² tại thửa số 635 và phần đất 300m² tại thửa đất 766, tờ bản đồ số 9 thuộc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00059 và H 01370 do ông Châu Văn H đứng tên tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang và đã làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn B.

[2.2] Xét về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 19/10/2012 giữa ông B với ông H: Ông B cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất và nhà của ông H với giá 550.000.000 đồng đã giao tiền đầy đủ và đã nhận nhà và đất do ông H giao từ năm 2013. Tuy nhiên, sự việc này không được phía ông H thừa nhận và ông B cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho việc đã giao tiền, cũng như đã nhận nhà và đất từ ông H. Bởi lẽ vào tháng 12 năm 2014 ông Nguyễn Hữu D là con của B đã đến nhà của ông H đòi tiền lãi, do các bên không thỏa thuận được và ông D có hành vi xâm phạm đến tài sản của gia đình ông H vụ việc đã được giải quyết bằng bản án hình sự phúc thẩm số 114/2015/HSPT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Nếu có việc giao ông B đã quản lý nhà đất từ năm 2013 thì tại sao con ông B lại đến đập phá tài sản trong nhà của ông H và Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông B là để đảm bảo cho khoản vay với số tiền 200.000.000 đồng vào năm 2012 và tranh chấp này được giải quyết bằng một án khác cụ thể tại bản án phúc thẩm số: 201/2016/DS-PT, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, ngoài ra còn những số nợ khác, tuy nhiên sau khi tổng kết nợ thì ông H còn nợ ông B số tiền 157.940.000 đồng, ông H lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất đang ở cho ông B đứng tên và hai bên thỏa thuận miệng, khi nào ông H trả đủ số tiền 157.940.000 đồng thì ông B sẽ chuyển tên phần đất ông H đang ở lại cho ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông B cho rằng đã trả đủ tiền cho ông H 550.000.000 đồng, nhưng lại không trừ đi số tiền ông H nợ 200.000.000 đồng của năm 2012 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chưa là rõ số tiền còn nợ lại theo lời khai của ông H tại bản án phúc thẩm số: 201/2016/DS-PT, ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông B để xác định có hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền hay không là chưa đủ vững chắc.

[2.3] Việc Cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và ông B đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất từ việc chuyển nhượng này thì bà Ph biết mà không có động thái nào phản đối hoặc khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B; tiền nhận chuyển nhượng đất ông H bà Ph chi xài chung. Theo thông lệ ở địa phương, đất ở nông thôn thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao gồm luôn toàn bộ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên xử công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông B và buộc ông H, bà Ph, ông Lê Trường S giao đất và nhà cho ông B là không có cơ sở.

Bởi lẽ như đã phân tích ở trên thời điểm ông B và ông H thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất. Nhưng ông B chưa chứng minh được đã giao đủ toàn bộ số tiền 550 triệu đồng cho ông H, bà Ph, cũng như chưa chứng minh được bà Ph có sử dụng chung số tiền chuyển nhượng và ông B đã nhận đất và nhà để quản lý sau đó giao lại cho ông Q, việc này không được phía ông Q thừa nhận vì khi ông Q đến nhận nhà thì căn nhà đó vẫn do vợ chồng ông H đang ở, mặc khác theo xác nhận của chính quyền địa phương thì ông H bà Ph chỉ có 01 căn nhà duy nhất không còn căn nhà nào khác, do vậy cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 04 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để buộc ông H bà Ph giao nhà đất là chưa chính xác.

[2.4] Xét giá chuyển nhượng đất theo hợp đồng tại thửa 635 với diện tích 765m² là 40.000 đồng/m² tương đương số tiền 30.600.000đồng; thửa 766 với diện tích 300m² là 10.000.000 đồng (tổng giá trị ghi trong hợp đồng chỉ tương đương với số tiền là 40.600.000 đồng), so với giá trị đất theo Kết luận định giá tài sản số 15/2015/KL-ĐGTSĐS ngày 17/12/2015 (bút lục 171, 172, 173, 174) của Hội đồng định giá thì diện tích đất chuyển nhượng có giá trị tương đương 190.370.000 đồng, đây là giá do Nhà nước quy định, còn giá chuyển nhượng theo thị trường thì với mức giá cao hơn là 253.400.000đồng, trong khi đó trên đất ông B cho rằng có cả căn nhà của ông H bà Ph đang ở thì giá ghi trong hợp đồng là không phù hợp với giá trị thực của tài sản tranh chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông B là một giao dịch giả tạo để che giấu một giao dịch khác mà theo sự thừa nhận của ông H là sự thỏa thuận cho hợp đồng vay tài sản là có căn cứ xem xét.

[3] Nếu sau khi xem xét làm rõ sự thật khách quan của vụ án thì đương nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B được cấp đối với hai thửa đất này phải được hủy để giải quyết cho đúng với bản chất sự việc.

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực*”; Do đó, hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông B bị vô hiệu; hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Do lời khai của ông H về việc còn nợ tiền của ông B chưa được thống nhất cần phải thu thập chứng cứ làm rõ vấn đề này mà Hội đồng xét phúc thẩm không thể tiến hành thu thập được.

[4] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Trong vụ án này các đương sự không có đơn yêu cầu xem xét đối với giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm buộc ông Châu Văn H trả 8.220.000 đồng cho những người thừa kế của ông Lê Trường V. Xét thấy, việc cấp sơ thẩm xem xét giá trị cây trồng và buộc người được sở hữu có nghĩa vụ trả giá trị cho người sử dụng là đảm bảo được quyền lợi cho đương sự và nhằm giải quyết vụ án cho triệt để không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[5] Đối với hợp đồng mua bán đất lập ngày 02/3/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn Q: Các đương sự thống nhất hủy hợp đồng và phía ông B đồng ý trả cho ông Q 207.250.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn Q bị vô hiệu sẽ xem xét đến lỗi của các bên nếu có yêu cầu. Tại phiên tòa hôm nay phía đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông P chỉ yêu cầu nhận lại số tiền 207.250.000 đồng đã giao cho ông B, các đương sự không yêu cầu xem xét đến yếu tố lỗi, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý chí tự nguyện của các bên. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 207.250.000 đồng là không đúng quy định nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này, ông B chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Q bị vô hiệu.

[7] Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là có cơ sở chấp nhận một phần về nội dung; kháng cáo của ông Châu Văn H và bà Nguyễn Thị Ph là có cơ sở nên được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, các Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 109, Điều 122, Điều 129, Điều 137, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS- DS, ngày 20/8/2018 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn H.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q.

- Hợp đồng mua bán đất lập ngày 02/3/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn Q bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 207.250.000 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Ông Nguyễn Văn Q được nhận lại 6.306.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004943 ngày 24 tháng 12 năm 2015 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch (đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Q).

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang thực hiện các thủ tục và thụ lý giải quyết lại đối với phần bị hủy theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án bị kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự chưa phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Châu Văn H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017716 ngày 03/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà Nguyễn Thị Ph được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017717 ngày 03/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 03/12/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh