

Bản án số: 154/2020/DS-PT

Ngày 30-5-2020

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ong Kim M, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số nhà 150B2, đường K, Khu phố 5, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ong Kim M: Ông Hàng Vĩ V, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số nhà 88, Đường V, Phường 2, thành phố T theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2019 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Trúc L, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 424A1, Khu phố X, Phường 5, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Trúc L: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà 443B, Khu phố 5, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2018 (có mặt).

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

3.1. Ông Bùi Anh K, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 48, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số nhà 302A1, ấp T, xã P, thành phố T, tỉnh Bến Tre (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ong Kim M; bị đơn Phan Thị Trúc L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Anh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ong Kim M và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà M là Ông Hàng Vĩ V trình bày:

Bà Phan Thị Trúc L thế chấp nhà đất để vay tiền ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ, bà L đề nghị bán toàn bộ nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng cho bà M với giá chuyển nhượng đúng bằng số tiền nợ là 426.000.000 đồng. Do thấy giá chuyển nhượng bà L đề nghị phù hợp với giá thị trường nên bà M đồng ý.

Ngày 29/12/2017, bà M đi cùng bà L đến ngân hàng trả số tiền 426.000.000 đồng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L về để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc trả tiền ngân hàng có lập phiếu thu và bảng kê nhưng bà M đã làm thất lạc nên không cung cấp được. Tại phòng công chứng, do số liệu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không phù hợp nên phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

Bà L và bà M cùng đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh lập biên nhận hồ sơ đo đạc tách, hợp thửa đất số 133 có nội dung ngày 06/6/2019 nhận giấy chứng nhận. Bà L đã giao bản chính biên nhận và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M cất giữ để làm tin. Đồng thời, bà M có đánh máy trước “Giấy bán nhà và đất” ngày 29/12/2017 để bà L ký tên, bà L còn ký tên vào “Giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017 được viết tay. Bà L bàn giao chìa khóa nhà cho bà M, do trong nhà còn vật dụng cá nhân của bà L và chưa có nhu cầu sử dụng nên bà M chỉ khóa cửa ngoài của căn nhà.

Toàn bộ quá trình giao dịch chỉ được thực hiện giữa bà M và bà L, không thông qua hay trao đổi gì với ông H vì bà M biết ông H, bà L đã ly hôn, và bà L khẳng định khi ly hôn hai bên thỏa thuận căn nhà và đất thuộc sở hữu của bà L nên bà L có toàn quyền định đoạt.

Ngày 06/6/2018, bà M mang theo biên nhận đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết bà L đã làm giấy có mất biên nhận và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/6/2018. Sau đó, bà M nhiều lần tìm bà L để yêu cầu tiếp tục thủ tục công chứng hợp đồng nhưng do bà L còn nợ nhiều người khác nên trốn tránh không có mặt tại nhà và điện thoại cũng không liên lạc được.

Khi nộp hồ sơ khởi kiện tại Tòa án, do thất lạc “Giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017 nên bà M nộp “Giấy bán nhà và đất” ngày 29/12/2017. Sau khi được

Tòa án thông báo kết quả giám định bà M đã tìm được “Giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017 nên nộp bổ sung cho Tòa án. Do bà L thừa nhận chữ ký trong giấy này là của bà nên bà M không có yêu cầu giám định.

Bà M thống nhất với kết quả trích lục thửa đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đối với 02 biên bản của Công an xã P mà Tòa án đã công khai, bà M khẳng định không tổ chức đánh bà L, cũng không biết ai đánh vì bà L có nợ rất nhiều người khác và khẳng định số tiền 426.000.000 đồng là tiền mua nhà đất, không phải tiền vay mượn.

Bà M có 02 yêu cầu khởi kiện: Một là, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà L là có hiệu lực pháp luật, buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà M cụ thể là thực hiện thủ tục sang tên thửa đất số 133, tờ bản đồ số 2 cùng căn nhà trên đất, tọa lạc tại Phường 5, thành phố T cho bà. Hai là, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H ký với ông K vào ngày 23/6/2019.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà M không được chấp nhận bà M đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng, chi phí thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật và bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà, thiệt hại cụ thể là số tiền chênh lệch giá nhà và đất theo định giá ngày 06/11/2019 so với giá thỏa thuận lúc mua.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Thị Trúc L là Ông Nguyễn Văn Đệ N trình bày:

Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Phường 5, thành phố T và căn nhà kiên cố xây vào năm 2009 là tài sản chung của bà L và ông H. Vào năm 2016, khi ly hôn, hai bên tự thỏa thuận nhà và đất trên hoàn toàn thuộc về bà L nhưng việc thỏa thuận này không được ghi nhận bằng văn bản có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Do có nhu chuyển nhượng nhà và đất cho ông K nên vào ngày 23/6/2018 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bến Tre, bà L, ông H cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 700.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế phải nộp. Khi nhận số tiền 700.000.000 đồng có lập biên nhận và ông H, bà L cùng ký tên nhận tiền. Sau khi nhận tiền xong, bà L bàn giao chìa khóa nhà cho ông K nhưng vật dụng cá nhân thì chưa dọn hết. Bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông Bùi Anh K.

Bà L không thừa nhận có bán nhà đất cho bà M và không nhận số tiền bán đất 426.000.000 đồng từ bà M. Bà thừa nhận có ký tên “Giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017, tuy nhiên khi ký giấy này bà không tự nguyện mà bị bà M cùng 05 người lạ đánh đập, ép ký tên. Chứng cứ chứng minh bị đe dọa là “Biên bản ghi lời khai” và “Biên bản tiếp nhận nguồn tin về tội phạm” ngày 17/01/2019 của Công an xã P.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Anh K trình bày:

Do quan hệ quen biết nên bà L đề nghị bán nhà và đất cho ông, sau khi xem

nhà xong ông đồng ý mua. Vào ngày 23/6/2018 tại Phòng công chứng số 1, ông và vợ chồng bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 133, tờ bản đồ số 02, diện tích 55,8m² tọa lạc tại Phường 5, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng nhà và đất thực tế là 700.000.000 đồng nhưng để giảm thuế hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Khi giao số tiền 700.000.000 đồng hai bên có lập biên nhận, bà L ông H cùng ký tên vào biên nhận. Sau khi trả tiền xong, bà L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 31/5/2018 đứng tên bà L cùng chìa khóa nhà cho ông cất giữ, ông vô nhà ở khoảng 01 tuần nhưng trong nhà có nhiều vật dụng cá nhân của bà L và chưa có nhu cầu nên ông khóa cửa, nhà bỏ trống cho đến nay.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 23/6/2018 giữa ông với bà L, ông H có hiệu lực pháp luật. Trường hợp yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông đề nghị bà L, ông H trả lại cho ông số tiền 700.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 08/7/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H trình bày:

Căn nhà và đất mà các bên đang tranh chấp là tài sản chung giữa ông và bà L. Vào khoảng năm 2016 - 2017 ông và bà L đã ly hôn, hai bên thỏa thuận tài sản chung giao lại cho bà L hoàn toàn, ông không nhận bất cứ tài sản nào. Sau khi ly hôn ông dọn đi nơi khác, để lại nhà và đất cho bà L toàn quyền sử dụng. Ông chỉ ký tên hợp đồng chuyển nhượng với ông K tại phòng công chứng theo yêu cầu của bà L để đảm bảo về thủ tục pháp lý. Ngoài ra, ông hoàn toàn không tham gia vào bất cứ giao dịch nào khác có liên quan đến nhà và đất nêu trên. Ông có thấy ông K giao tiền cho bà L nhưng không biết bao nhiêu vì ông không tham gia vào việc nhận tiền bán nhà đất với bà L do hai bên đã chính thức ly hôn và nhà đất thuộc sở hữu của bà L. Ông chỉ ký tên cho phù hợp với quy định của pháp luật. Ông là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên ông chịu trách nhiệm đối với chữ ký của mình.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T đã áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 117, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 357, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ong Kim M và bà Phan Thị Trúc L vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho bà Ong Kim M số tiền 474.157.350 (Bốn trăm bảy mươi bốn triệu một trăm năm mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi) đồng.

- Buộc bà Ong Kim M trả cho bà Phan Thị Trúc L bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân Thị xã Bến Tre cấp ngày 11/6/2009.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 23/6/2018 giữa bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H với ông Bùi Anh K vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Anh K số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

- Buộc ông Bùi Anh K trả cho bà Phan Thị Trúc L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 554424 cấp ngày 31/5/2018 đứng tên Phan Thị Trúc L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2019, bị đơn Phan Thị Trúc L kháng cáo một phần bản án. Nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm căn cứ vào “giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017 để xác định có việc giao dịch giữa bà L và bà M là chưa thuyết phục. Bởi lẽ, giấy bán nhà và đất ngày 29/12/2018 do nguyên đơn nộp khi khởi kiện là giả tạo theo kết quả giám định của cơ quan chức năng, sau đó bà M đã ép buộc bà L viết giấy bán nhà ngày 25/12/2018 để tiếp tục khởi kiện bổ sung. Ngoài ra, ngày 17/01/2019 ông H (chồng bà L) đã trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng (tại nhà bà Trần Thị Mỹ Lệ, người nhận là các em của bà M là ông Sứ và ông Nguyễn có sự chứng kiến của bà Lệ). Do chưa xác định rõ phần nợ cũng như việc hoàn trả tiền của bị đơn và các chứng cứ cũng chưa được đối chất giữa các bên nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo hướng tách phần nợ giữa các bên bằng một vụ kiện khác.

Ngày 05/12/2019, nguyên đơn Ong Kim M kháng cáo toàn bộ bản án, nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa bà M và bà L.

Ngày 05/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Anh K kháng cáo một phần bản án, ông cho rằng mặc dù số tiền ghi trên hợp đồng không đúng với thực tế nhưng ông đã giao đủ tiền theo đúng thỏa thuận, bà L đã giao nhà đất cho ông, ông đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H với ông Bùi Anh K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà L vì việc chuyển nhượng là có thật. Nếu yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận thì yêu cầu bị đơn trả lãi suất theo quy định từ ngày nộp tiền vào ngân hàng là ngày 29/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng

cáo của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời tách số tiền nợ thành vụ kiện khác. Bởi lẽ, bà L không có chuyển nhượng nhà đất cho bà M, bà L nợ bà M số tiền 426.000.000 đồng và đã trả số tiền 150.000.000 đồng, có xác nhận của người làm chứng. Đối với giấy bán nhà ngày 25/12/2017 thì bà L bị ép buộc ký tên. Bị đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của ông K, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H với ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Anh K giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H với ông.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đối với “giấy bán nhà và đất” ngày 29/12/2017 thì kết quả giám định chữ ký không phải do bà L ký, bà M không yêu cầu giám định lại và bà L cũng không thừa nhận giấy này nên không có căn cứ để công nhận. Đối với giấy bán nhà ngày 25/12/2017, đây là giấy tay không có công chứng, chứng thực nên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, giấy đề ngày 25/12/2017 nhưng trong quá trình công khai chứng cứ nguyên đơn không đề cập, trình bày về việc có giấy tay này đến ngày 31/01/2019 nguyên đơn mới giao nộp là không hợp lý. Bà L cho rằng bị ép buộc ký tên vào giấy ngày 25/12/2017 vì còn nợ số tiền 426.000.000 đồng, điều này phù hợp với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà M về việc bà M trả nợ ngân hàng 426.000.000 đồng cho bà L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông K không đề cập đến căn nhà là không đầy đủ, đồng thời giá ghi trong hợp đồng là giả tạo nên vô hiệu. Như vậy, kháng cáo của bà M, ông K không có căn cứ, kháng cáo của bà L về hợp đồng vay là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà M, ông K, chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, sửa Bản án sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Ong Kim M, bà Phan Thị Trúc L, ông Bùi Anh K; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ong Kim M với bà Phan Thị Trúc L:

[1.1] Khi khởi kiện bà M cung cấp “Giấy bán nhà và đất” ngày 29/12/2017 có chữ ký dưới mục “người bán” mang tên bà Phan Thị Trúc L, bà L không thừa

nhận “Giấy bán nhà và đất” này. Tại kết luận giám định số 188/2018/GĐTL ngày 15/10/2018 của Phòng kỹ thuật Công an tỉnh Bến Tre đã kết luận chữ ký này so với chữ ký của bà L trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra. Không đồng ý với kết quả giám định, bà M có yêu cầu giám định lại nhưng sau đó rút yêu cầu nên không có căn cứ để công nhận “giấy bán nhà và đất” nêu trên.

Đối với “giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017, bà L thừa nhận chính bà ký tên vào giấy tay này nhưng cho rằng mình bị ép buộc. Tuy nhiên, căn cứ “Biên bản ghi lời khai” và “Biên bản tiếp nhận nguồn tin về tội phạm” ngày 17/01/2019 của Công an xã P, thành phố T thì chỉ là lời khai của bà L, đồng thời trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bà L cũng khẳng định bà M không bị xử lý sau khi bà L đã trình báo. Do đó, không đủ cơ sở để cho rằng bà L bị ép buộc ký tên vào “giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017.

[1.2] Xét “giấy bán nhà và đất” ngày 25/12/2017 giữa bà Ong Kim M và bà Phan Thị Trúc L:

Về hình thức, giấy bán nhà đất được viết tay, không có công chứng, chứng thực nên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, bà L không thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất với bà M. Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/01/2019 của Công an xã P, bà L cho trình bày “*hiện tại, tôi (Lan) thiếu Mai với số tiền 426.000.000 đồng với lãi suất 5%. Tôi mượn vào ngày 26/12/2017. Tôi mượn tiền Mai vì lý do Mai cho tôi mượn tiền để lấy sổ đất trong ngân hàng ra*” (BL 173). Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, bà M trình bày trước đây bà L có thiếu bà M một khoản tiền và việc bà L bán nhà và đất để cân trừ nợ cho bà M (BL175, 176). Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày bà M không có đưa số tiền 426.000.000 đồng cho bà L mà trả nợ ngân hàng cho bà L. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định bà L có thiếu nợ bà M số tiền 426.000.000 đồng, và hai bên viết giấy tay bán nhà và đất thuộc thửa 133 để cân trừ nợ. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M và bà L là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay.

Về chủ thể của hợp đồng, mặc dù ông H và bà L đều thừa nhận cả hai đã tự thỏa thuận căn nhà và đất thuộc thửa 133 hoàn toàn thuộc về bà L sau khi ly hôn nhưng việc thỏa thuận này không được ghi nhận bằng văn bản có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên về pháp lý vẫn là tài sản chung của bà L và ông H. Do đó, việc ông H không có ký tên vào “*Giấy bán nhà và đất*” là chưa đầy đủ về chủ thể của giao dịch.

Do hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M và bà L không tuân thủ về mặt hình thức, có nội dung giả tạo và chưa đảm bảo về mặt chủ thể ký kết hợp đồng nên vô hiệu toàn bộ. Hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay có hiệu lực.

[1.3] Giải quyết hợp đồng vay:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/10/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà M thay đổi một phần nội dung kháng cáo đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu,

cụ thể nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất theo quy định từ ngày 29/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 21/11/2019 đối với số tiền 426.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng giữa bà L và bà M không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà bà L nợ bà M số tiền 426.000.000 đồng, đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý. Bên cạnh đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng bị đơn đã trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng thông qua người nhà của nguyên đơn vào ngày 17/01/2019, có chứng cứ là “Tờ tường trình” của người chứng kiến bà Trần Thị Mỹ Lệ, đề nghị được khấu trừ số tiền trên vào tiền gốc. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh. Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa ngày 23/10/2020 để nguyên đơn, bị đơn tự thỏa thuận về số tiền vay nhưng hết thời hạn ngừng phiên tòa các bên không tiến hành thỏa thuận như đề nghị nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bị đơn đối với số tiền 150.000.000 đồng.

Như vậy, giữa bà M và bà L tồn tại hợp đồng vay số tiền 426.000.000 đồng, thời gian vay được xác định từ ngày 29/12/2017, lãi suất do các bên trình bày không thống nhất (bà M cho rằng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, không phải hợp đồng vay; bà L cho rằng lãi suất 5%) nên lãi suất được xác định là 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, bà L có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền vay là 426.000.000 đồng và 80.380.000 đồng tiền lãi (0,83% x 22 tháng 22 ngày (từ ngày 29/12/2017 đến ngày 21/11/2019) x 426.000.000 đồng), tổng cộng 506.380.000 đồng.

Ngoài ra, ông Vinh thừa nhận hiện bà M đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp ngày 11/6/2009 đứng tên bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H nên buộc bà M phải có trách nhiệm trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cấp ngày 11/6/2009.

Từ những phân tích trên, Tòa án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà M và bà L vô hiệu do vi phạm hình thức và chủ thể là chưa đủ dẫn đến giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn cho rằng giữa hai bên tồn tại hợp đồng vay là phù hợp nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà L:

[2.1] Về hình thức “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 23/6/2018 được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực theo đúng quy định nên phù hợp về hình thức.

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Do tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của bà L và ông H nên cả hai cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định.

Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 133 và căn nhà trên thửa đất này. Căn nhà được xây dựng kiên cố và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở vào ngày 11/6/2009 nhưng nội dung của hợp đồng chuyển nhượng

không thể hiện nội dung liên quan đến căn nhà là chưa đầy đủ, không đúng theo quy định.

Về giá chuyển nhượng: Bà L và ông K đều thừa nhận hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất tổng cộng là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Điều 2 của “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 23/6/2018 lại ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng vì muốn giảm bớt số tiền thuế mà hai bên phải nộp. Việc ghi số tiền chuyển nhượng không đúng với số tiền thực tế là hành vi giả tạo.

Do đối tượng chuyển nhượng không đầy đủ và nội dung hợp đồng giả tạo nên hợp đồng giữa bà L, ông H với ông K bị vô hiệu.

[2.2] Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bà L, ông H cùng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận ngày 23/6/2018 nên bà L, ông H phải có trách nhiệm liên đới trả lại ông K số tiền 700.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K cho rằng nếu yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận thì ông chỉ yêu cầu bà L trả lại số tiền 700.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên được ghi nhận.

Ông K thừa nhận hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 554424 cấp ngày 31/5/2018 đứng tên bà Phan Thị Trúc L nên buộc ông K phải có trách nhiệm trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận này.

Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H và ông K vô hiệu là phù hợp, kháng cáo của ông K không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm được điều chỉnh tương ứng, theo đó bà L phải chịu 24.255.000 đồng án phí có giá ngạch.

Ông K không yêu cầu bồi thường thiệt hại, Tòa án không buộc bà L, ông H phải bồi thường thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông H với ông K vô hiệu nhưng lại buộc bà L, ông H liên đới chịu án phí 32.000.000 đồng là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 nên điều chỉnh lại, theo đó bà L, ông H không phải chịu án phí đối với phần này.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà M, bà L không phải chịu án phí. Nội dung kháng cáo của ông K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ong Kim M, bà Phan Thị Trúc L.
Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Anh K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 117, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 502 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ong Kim M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa bà Phan Thị Trúc L và bà Ong Kim M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ong Kim M và bà Phan Thị Trúc L ngày 25/12/2017 vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho bà Ong Kim M số tiền 506.380.000 (Năm trăm lẻ sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn) đồng.

- Buộc bà Ong Kim M trả cho bà Phan Thị Trúc L bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân Thị xã Bến Tre cấp ngày 11/6/2009, chủ sở hữu nhà ở Phan Thị Trúc L, Trần Ngọc H.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Anh K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H với ông Bùi Anh K.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 23/6/2018 giữa bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H với ông Bùi Anh K vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị Trúc L, ông Trần Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Anh K số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

- Buộc ông Bùi Anh K trả cho bà Phan Thị Trúc L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 554424 cấp ngày 31/5/2018 đứng tên Phan Thị Trúc L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Chi phí tố tụng: Bà Ong Kim M phải chịu và đã nộp đủ số tiền 2.262.000 (Hai triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn) đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

- Bà Ong Kim M phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0017246 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn lại cho bà Ong Kim M số tiền tạm ứng 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001013 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Ông Bùi Anh K phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002735 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Bà Phan Thị Trúc L phải chịu 24.255.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bà Ong Kim M không phải chịu, hoàn lại cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008464 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Bà Phan Thị Trúc L không phải chịu, hoàn lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008429 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Ông Bùi Anh K phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008428 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương