

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẾN TRE **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 510/2024/DS-PT

Ngày: 18-9-2024

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 Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Bà Nguyễn Thị Rên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3090/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3521/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà B, khu phố C, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Pha N1, sinh năm 1994;

Hộ khẩu thường trú: Số nhà A, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà C, ấp L (ấp A), xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: G, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

- Ông Đặng Quốc T1, sinh năm 1961; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà B, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Lê Minh S, sinh năm 1966; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 1984; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1989; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà A, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Pha N1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/8/2018, ông Lê Văn N và ông Nguyễn Pha N1 (ông N1 ủy quyền cho ông Đặng Quốc T1) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông N1 chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m², tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 18.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng. Ông N đã đưa trước cho ông T1 700.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản 400.000.000 đồng và đưa tiền mặt 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 16/8/2018, ông N nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện thủ tục chuyển nhượng và được hẹn đến ngày 27/8/2018 sẽ trả kết quả. Ngày 27/8/2018, ông N đến nhận kết quả thì được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố B trả lời theo Công văn số 247/CNBT-ĐKĐĐ với nội dung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N1 đứng tên liên quan trong vụ án làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 trước đây do ông Nguyễn Thế V cùng lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông N1 vào ngày 17/02/2017 và cho ông Lê Minh S, bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 12/4/2017) và Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an thành phố B đang thụ lý, giải quyết.

Ông N đã khởi kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B yêu cầu thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115. Ngày 20/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre mở phiên tòa xét xử và tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N theo Bản án số 38/2022/HC-ST. Hiện thửa đất số 115 do ông S và bà L quản lý, sử dụng.

Sự việc kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m², tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, hợp đồng ký ngày 16/8/2018 với ông N1 (ông T1 nhận ủy quyền ký hợp đồng), buộc ông N1 trả lại cho ông số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Pha N1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m², tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông V từ tháng 02/2017 với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ngày 08/3/2017, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không quản lý, sử dụng thửa đất số 115 và tài sản trên đất mà ký hợp đồng cho ông V thuê, ủy quyền cho ông Thanh quản l. Sau đó, ông T1 đề nghị chuyển nhượng lại thửa đất số 115 và tài sản trên đất thì ông đồng ý. Ngày 16/8/2018, ông có ủy quyền cho ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 115 và tài sản trên đất. Ông và ông T1 thỏa thuận là ông chỉ cần lấy lại tiền vốn là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại thì ông T1 hưởng. Một ngày sau khi ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1, ông T1 có đưa ông số tiền từ việc chuyển nhượng thửa đất số 115 và tài sản trên đất là 150.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T1 nói sẽ đưa đủ sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cho đến nay, ông T1 không đưa thêm tiền. Như vậy, ông chỉ nhận từ ông T1 số tiền 150.000.000 đồng. Sau này phát sinh việc ông N khởi kiện thì ông mới biết là ông T1 ký chuyển nhượng

thừa đất số 115 và tài sản trên đất cho ông N với giá 900.000.000 đồng, ông T1 đã nhận của ông N 700.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông T1 được công chứng tại Văn phòng C.

Nay ông N khởi kiện, việc hủy hay tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 115 ký giữa ông N và ông T1 là việc giữa ông N và ông T1 do hai người này trực tiếp giao dịch với nhau, không trực tiếp giao dịch với ông. Ông không đồng ý trả lại số tiền 700.000.000 đồng cho ông N, chỉ đồng ý trả lại 150.00.000 đồng cho ông T1. Ông yêu cầu đưa Văn phòng C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đã làm chứng việc giao nhận số tiền 700.000.000 đồng giữa ông N và ông T1 và có trách nhiệm cùng ông T1 trả lại số tiền này cho ông N, do ông chỉ ủy quyền cho ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng, không ủy quyền cho ông T1 nhận tiền chuyển nhượng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc T1 trình bày:

Ngày 16/8/2018, ông có nhận ủy quyền của ông N1, theo đó ông được quyền thay mặt ông N1 trực tiếp lập, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (hoặc hủy các giao dịch đó) đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 115 cho bất kỳ ai và quyết định giá cả chuyển nhượng, cho thuê; đồng thời làm nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật. Thời hạn ủy quyền là 01 (một) năm kể từ ngày 16/8/2018 đến ngày 16/8/2019.

Ngày 16/8/2018, ông ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 115 và tài sản trên đất cho ông N, giá chuyển nhượng thực tế là 900.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng C. Ông có nhận từ ông N số tiền 700.000.000 đồng và đã giao hết số tiền này cho ông N1 vào chiều ngày 16/8/2018. Khi giao nhận tiền, hai bên không lập giấy tờ gì. Ông đã bàn giao nhà, đất cho ông N vào ngày 07/11/2018.

Như vậy, ông đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên không còn liên quan trong vụ án này. Việc hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng thì do lúc ký ông không để ý nên không biết.

Ông đề nghị xem xét lại vụ án này có thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm hay không, vì thửa đất số 115 tọa lạc tại thành phố B, tỉnh Bến Tre; các đương sự hiện đang cư trú tại thành phố B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời, ông đề nghị xem xét việc vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký vào ngày 16/8/2018, đến khi ông N khởi kiện là đã quá 03 năm.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Minh S** và bà **Nguyễn Thị Kim L** trình bày:

Ông **S** và bà **L** có nhận chuyển nhượng thửa đất số 115 và tài sản trên đất từ ông **V** bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật. Ông **V** đã giao đất, nhà cho ông **S** và bà **L**. Khi thực hiện thủ tục sang tên, ông **S** và bà **L** mới phát hiện trước đó ông **V** có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 115 và tài sản trên đất cho ông **N1**. Sau đó, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** có kiến nghị khởi tố vụ án làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức. Trong quá trình điều tra, Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an thành phố B** đã chứng minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **V** ký chuyển nhượng cho ông **N1** là giả, đã làm việc với các bên và đã thông báo cho các bên trong giai đoạn điều tra không được chuyển dịch thửa đất số 115 và tài sản trên đất nhưng ông **N1** vẫn ủy quyền cho ông **T1** chuyển nhượng thửa đất số 115 cho ông **N**.

Bà đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 cấp cho ông **N1** để cấp lại cho ông **S** và bà **L**. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **N** và ông **N1** như thế nào thì ông **S** và bà **L** không biết và cũng không có ý kiến.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Nguyễn Thế V** trình bày:

Ông có chuyển nhượng thửa đất số 115 cho ông **S** và bà **L**, không có chuyển nhượng thửa đất số 115 cho ông **N1**, ông không biết ông **N1** và ông **N** là ai. Việc ông **N1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 ông không biết. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Thùy T2** trình bày:

Bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre**, giáp ranh với thửa đất số 115. Kết quả đo đạc có sự chênh lệch ranh đất, bà không có ý kiến, tranh chấp gì, khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Việc chuyển nhượng thửa đất số 115 giữa các bên bà không biết. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Đơn xin vắng mặt ngày 03/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị Kim O** trình bày:

Hiện bà đang sống trên thửa đất số 115 nhưng bà chỉ giữ nhà dùm cho ông S và bà L, việc tranh chấp giữa các bên bà không liên quan. Do đó, bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 122, 123, 131, 164, 166, 357, 408, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 và Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ vào 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/8/2018 giữa ông Lê Văn N và ông Nguyễn Pha N1 (do ông Đặng Quốc T1 nhận ủy quyền ký hợp đồng) đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m² tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Nguyễn Pha N1 trả lại cho ông Lê Văn N số tiền là 700.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 04/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Pha N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau: Áp dụng Điều 124 của Bộ luật Dân sự để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Nguyễn Pha Nam vô h (không áp dụng các điều 123, 408 của Bộ luật Dân sự như nhận định của cấp sơ thẩm). Về trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận khi hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đặng Quốc T1 là người có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho ông N vì ông N1 không ủy quyền cho ông T1 nhận tiền chuyển nhượng; yêu cầu đưa Văn phòng công chứng Tín H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét trách nhiệm bồi thường do chứng nhận hợp đồng ghi giá chuyển nhượng không phù hợp với giá trị thực tế của thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Tại Đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt đề ngày 05/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Quốc T1** có ý kiến trình bày về việc giải quyết nội dung vụ án như sau: Thời gian yêu cầu hủy hợp đồng đã hết, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu có đầy đủ người có trách nhiệm trực tiếp liên quan. Vì lý do sức khỏe nên ông xin được vắng mặt.

Tại Đơn xin được vắng mặt ngày 30/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Minh S** và bà **Nguyễn Thị Kim L** có ý kiến cho rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết xong về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nội dung kháng cáo của bị đơn không liên quan đến ông, bà nên ông, bà xin vắng mặt.

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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Pha N1** còn trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các điều 285, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Quốc T1**, ông **Lê Minh S**, bà **Nguyễn Thị Kim L**, bà **Nguyễn Thị Thùy T2**, ông **Nguyễn Thế V** vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim O** đã được Tòa án

triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2018 giữa ông **Lê Văn N** với ông **Nguyễn Pha N1**:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định tại các điều 119, 500, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai.

Về nội dung: Theo hợp đồng, ông **Nguyễn Pha N1** (do ông **Đặng Quốc T1** là người đại diện theo ủy quyền) đồng ý chuyển nhượng cho ông **Lê Văn N** thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại **phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre** với giá 18.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất do ông **Nguyễn Pha N1** đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 868428 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 08/3/2017.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể tham gia giao kết đều biết rõ giá trị thực tế của thửa đất là 900.000.000 đồng, cao hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng nêu trong hợp đồng nhưng các bên đều không có ý kiến, cố ý che giấu giá trị thực của tài sản chuyển nhượng, từ đó làm ảnh hưởng đến chế độ quản lý về việc thu thuế, nộp ngân sách nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Bên cạnh đó, theo các kết luận giám định số 113/2017/GĐTL ngày 03/7/2017 và số 114/2017/GĐTL ngày 05/7/2017 của **Phòng K Công an tỉnh B** thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **V** dùng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông **N1** ngày 17/02/2017 đối với thửa đất số 115 nêu trên là giả nên việc chuyển nhượng giữa ông **V** với ông **N1** không có hiệu lực pháp luật do vi phạm điều cấm của luật. Ông **N1** biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cũng không có giá trị pháp lý, cũng như ngày 22/12/2017 Cơ quan Cảnh sát điều tra - **Công an thành phố B** đã có quyết định khởi tố vụ án về “Tội làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức” liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **V**, ông **N1**. Thế nhưng vào ngày 16/8/2018, ông **N1** vẫn ủy quyền cho ông **T1** thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất 115 với ông **N** là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Thửa đất 115 nêu trên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông N1 ngày 17/02/2017 thì đến ngày 12/4/2017 ông V lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Minh S và bà Nguyễn Thị Kim L. Ngày 20/6/2018, ông V tiến hành bàn giao nhà, đất này cho ông S, bà L, có lập biên bản bàn giao tài sản. Cho đến nay ông S, bà L vẫn là người quản lý, sử dụng nhà, đất tại thửa 115. Do đó, mặc dù ngày 07/11/2018, ông T1 có lập biên bản bàn giao nhà, đất tại thửa 115 cho ông N, có chữ ký của bên giao là ông T1 và bên nhận là ông N nhưng ông N không được bàn giao nhà, đất trên thực tế. Hơn nữa, khi đó ông T1 cũng không phải là người đang trực tiếp quản lý nhà, đất nên không có quyền giao nhà, đất này cho ông N.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2018 giữa ông Lê Văn N với ông Nguyễn Pha Nam vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, các điều 123, 408 Bộ luật Dân sự như nhận định của cấp sơ thẩm là phù hợp.

Ông Nguyễn Pha N1 kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự là không có cơ sở, bởi mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa ông N với ông N1 ghi giá chuyển nhượng thửa đất thấp hơn giá trị thực tế của thửa đất nhưng không có cơ sở chứng minh việc này là nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông N, ông N1 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Nhận thấy, ông N chưa được bàn giao, thực tế ông N không quản lý, sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre nên không buộc ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N1. Về số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 18.000.000 đồng nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cả ông N, ông T1 đều thừa nhận ông T1 có nhận của ông N số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Số tiền này ông T1 đã giao lại đầy đủ cho ông N1.

Mặc dù theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/8/2018 không có nội dung ông N1 ủy quyền cho ông T1 được nhận số tiền chuyển nhượng nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 của Tòa án, ông N1 thừa nhận thực tế có nhận của ông N số tiền 700.000.000 đồng do ông T1 giao. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N1 trình bày chỉ nhận từ ông T1 số tiền 150.000.000 đồng, không nhận 700.000.000

đồng và cho rằng trước đó vì lý do sức khỏe không đảm bảo nên lời trình bày của ông không chính xác. Tuy nhiên, thời điểm lập biên bản vào ngày 09/11/2022, ông N1 không thông báo cho Tòa án biết sức khỏe của ông có vấn đề, ông đồng ý để Tòa án tiến hành làm việc, phần cuối biên bản ông có ký tên xác nhận biên bản ghi đúng lời khai của mình nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông N1 cho rằng lời khai của ông tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 là không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 cho rằng trước thời điểm lập biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 thì ông N1 bị tai nạn giao thông ảnh hưởng đến não bộ, vào thời điểm lập biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 thì ông N1 mới hồi phục nên việc nhận thức bị hạn chế dẫn đến lời trình bày không chính xác. Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông N1 tại phiên tòa phúc thẩm là không có chứng cứ chứng minh, đồng thời, đến thời điểm hiện tại cũng không có văn bản, tài liệu nào của cơ quan có thẩm quyền xác định ông N1 bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Từ đó, có cơ sở xác định ông N1 có nhận của ông N số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng nên buộc ông N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền này.

Do ông N không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 700.000.000 đồng, các đương sự không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Pha N1 về việc yêu cầu đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét trách nhiệm bồi thường do chứng nhận hợp đồng ghi giá không đúng giao dịch thực tế theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự, thấy rằng:

Tại cấp sơ thẩm, ông N1 yêu cầu đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đã làm chứng việc giao nhận số tiền 700.000.000 đồng giữa ông N và ông T1 nên phải có trách nhiệm cùng với ông T1 trả số tiền này cho ông N, do ông chỉ ủy quyền cho ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng, không ủy quyền cho ông T1 nhận tiền. Bản án sơ thẩm đã xem xét yêu cầu này của ông N1, cụ thể, không chấp nhận yêu cầu của ông N1 về việc yêu cầu đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì theo biên bản giao nhận tiền giữa ông N và ông T1 thì chỉ có hai bên ký xác nhận, Văn phòng C không có công chứng hay làm chứng. Văn phòng C cũng không liên quan đến việc giao nhận tiền giữa ông N và ông T1. Xét tại cấp sơ thẩm, ông N1 hoàn toàn không yêu cầu Tòa án xem xét

trách nhiệm bồi thường của Văn phòng C do chứng nhận hợp đồng ghi giá không đúng giao dịch thực tế theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm... có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*”. Như vậy, như đã nhận định như trên, ông N1 chưa có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại trong giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu. Do đó, đối với kháng cáo của ông N1 về việc yêu cầu đưa Văn phòng công chứng Tín H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét trách nhiệm bồi thường do chứng nhận hợp đồng ghi giá không đúng giao dịch thực tế theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định và căn cứ trên, không xem xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Pha N1 về việc yêu cầu đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Pha N1 (về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng Điều 124 của Bộ luật Dân sự để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N với ông Nguyễn Pha Nam vô h, buộc ông Đặng Quốc T1 là người có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho ông N vì ông N1 không ủy quyền cho ông T1 nhận tiền chuyển nhượng); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Pha N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 117, 118, 119, 122, 123, 131, 164, 166, 357, 408, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ các điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn N** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông **Nguyễn Pha N1**.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2018 giữa ông **Lê Văn N** với ông **Nguyễn Pha N1** (do ông **Đặng Quốc T1** nhận ủy quyền ký hợp đồng) đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 24, diện tích 89,4m² tọa lạc tại **phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre** vô hiệu.

Buộc ông **Nguyễn Pha N1** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Lê Văn N** số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông **Nguyễn Pha N1** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Lê Văn N** số tiền 6.346.000đ (sáu triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Nguyễn Pha N1** phải nộp 32.300.000đ (ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Pha N1** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001618 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông **N1** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THAHS TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang