

Bản án số: 280/2024/DS-PT

Ngày: 30/9/2024

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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vĩnh Yên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung.

Bà Đỗ Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 641/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 676/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đỗ Công T**, sinh năm: 1979

Bà **Phạm Thị Thu H**, sinh năm: 1981

Cùng địa chỉ: số B ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Việt D**, sinh năm: 1991; địa chỉ: số F đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đỗ Công T: Luật sư **Trần Xuân H1** là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Khắc T1**, sinh năm: 1980

Địa chỉ: 1 khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Chỗ ở hiện nay: 50 đường P, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Khắc T1: Luật sư **Lưu Hồ L** là Trưởng Văn phòng Luật sư Lưu Hồ L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thụy Ngọc D1**, sinh năm: 1980

Địa chỉ: 1 khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Chỗ ở hiện nay: 50 đường Phạm Thị Nghĩa, khu phố 5, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

2. Bà **Đinh Thị M**, sinh năm: 1961

Địa chỉ: 1 ấp D, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3. Bà **Trần Thị Kiều H2**, sinh năm: 1972

Địa chỉ: 3 đường Đ, tổ A ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai

(Ông D và ông T1 có mặt; bà D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà M và bà H2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H (do ông Lê Việt D là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Vào ngày 04/9/2017, ông T, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất cho ông Nguyễn Khắc T1 với giá trị 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) và giá trị 01 xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 (các bên không thỏa thuận giá trị chiếc xe), cụ thể: diện tích 2.930 m² đất thuộc thửa 101, diện tích 1.699 m² đất thuộc thửa 100, diện tích 200m² đất thuộc thửa 280, diện tích 2.609m² đất thuộc thửa 64 cùng tờ bản đồ số 16 và diện tích 4.434,4 m² đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 cùng tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 5 thửa đất trên giữa ông T, bà H và ông Nguyễn Khắc T1 được lập bằng văn bản có chữ ký của hai bên, không có công chứng hoặc chứng thực. Theo đó, các bên thỏa thuận như sau:

- Ông Nguyễn Khắc T1 (bên nhận chuyển nhượng) cam kết giao xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng và đến ngày 07/9/2017 ông T1 cam kết giao số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông T, bà H. Sau khi quyền sử dụng đất của 05 thửa đất trên đứng tên ông T1 thì ông T1 sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) cho ông T, bà H. Thủ tục sang tên do ông T, bà H có nghĩa vụ thực hiện.

- Để thực hiện theo thỏa thuận, ông T, bà H và ông T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 (vợ ông T1) ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã G, huyện T. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.930 m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 16 với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), được Ủy ban nhân dân xã G 1 chứng thực số: 286; quyền số 01-SCT/HĐGD, ngày 08/9/2017. Sau đó ông T, bà H thực hiện thủ tục cập nhật biến động để ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 335181, cấp ngày 05/10/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.699m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 16 với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), được Ủy ban nhân dân xã G 1 chứng thực số: 287; Quyền số 01-SCT/HĐGD, ngày 08/9/2017. Sau đó ông T, bà H thực hiện thủ tục cập nhật biến động để ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 335180, cấp ngày 05/10/2017.

- Đối với quyền sử dụng đất là diện tích 200m² thuộc thửa 280 do bà Trần Thị Kiều H2 chuyển nhượng cho ông T, bà H vào ngày 31/3/2012 với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), sau khi hai bên ký văn bản chuyển nhượng viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực thì hai bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao đất và thanh toán tiền. Tuy nhiên, ông T, bà H chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên để thực hiện đúng cam kết với ông Nguyễn Khắc T1 thì ông T, bà H có nhờ bà Trần Thị Kiều H2 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 để ông T1 và bà D1 được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/9/2017 bà H2 và ông T1, bà D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m² thuộc thửa 280 với giá ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực số 288; quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 08/9/2017. Sau đó đã thực hiện thủ tục cập nhật biến động để ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng trên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 335195, cấp ngày 05/10/2017.

- Đối với quyền sử dụng đất là diện tích 4.434,4m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 do bà Đinh Thị M chuyển nhượng cho ông T, bà H vào ngày 14/9/2014 với giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Sau khi hai bên ký văn bản chuyển nhượng viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực thì hai bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao đất và thanh toán tiền. Tuy nhiên, do ông T, bà H chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện đúng cam kết với ông T1 thì ông T, bà H có nhờ bà Đinh Thị M thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T1 và bà D1 để cho ông T1 và bà D1 được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/12/2017, bà Đinh Thị M và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1

đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 16 với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực số 420; quyền số 02-SCT/HĐ,GD ngày 14/12/2017. Sau đó đã thực hiện thủ tục cập nhật biến động để ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng trên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.609m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 16 là do ông Hoàng Văn G chuyển nhượng cho ông T, bà H vào ngày 04/3/2017 với giá 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận về việc mua bán bằng lời nói và sau đó hai bên đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ bàn giao đất và thanh toán tiền. Ông T, bà H chưa thực hiện thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện đúng cam kết với ông Nguyễn Khắc T1 thì ông T, bà H có nhờ ông Hoàng Văn G thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 để cho ông T1 và bà D1 được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/9/2017, ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất số 5 với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và được chứng thực số 289; quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 08/9/2017. Sau đó được thực hiện thủ tục cập nhật biến động để ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Để thực hiện giấy cọc đất ngày 04/9/2017, bằng việc ký 05 hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để có căn cứ thực hiện thủ tục cập nhật biến động cho ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành việc đứng tên trên 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Nguyễn Khắc T1 không giao số tiền còn lại là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), không giao giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô và thực hiện thủ tục mua bán đối với xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 cho ông T, bà H theo thỏa thuận. Từ thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đến nay toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp đều do ông T, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng.

Theo ông D giá trị chuyển nhượng các thửa đất các bên ghi trong hợp đồng có giá thấp hơn giá thị trường để giảm tiền thuế. Do đó, 05 (năm) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn) nên ông Đỗ Công T và bà Phạm Thị Thu H yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.930 m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337547 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.699 m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337546 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa bà Trần Thị Kiều H2 với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 522987 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/11/2004);

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.434 m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 được xác lập giữa bà Đinh Thị M với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 14/12/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 555157 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/12/2017).

Ông T, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng bị che giấu đối với các thửa đất trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nếu có yêu cầu thì ông T, bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông T, bà H không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/5/2021 ông T, bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: ông T, bà H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1.

Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với các diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên ông T, bà H đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

+ Về chi phí tố tụng: ông T, bà H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 6.782.921đ (sáu triệu, bảy trăm tám mươi hai ngàn, chín trăm hai mươi một đồng) và chi phí định giá là 118.582.000đ (một trăm mười tám triệu, năm trăm tám mươi hai ngàn đồng), tổng số tiền là 125.364.921đ (một trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm sáu mươi bốn ngàn, chín trăm hai mươi một đồng). Quá

trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông D xác định trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H được Tòa án chấp nhận thì ông bà đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông T1, bà D1 có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ số tiền trên.

*** Theo đơn yêu cầu đề ngày 15/11/2023, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thụy Ngọc D1 trình bày:**

Vào ngày 04/9/2017 ông T1, bà D1 và vợ chồng ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H cùng thống nhất mua bán 06 thửa đất ở hai khu khác nhau thuộc quyền sở hữu định đoạt của ông T, bà H, cụ thể: khu 1 gồm 04 thửa (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thửa 101 tờ bản đồ số 16 có diện tích 2.930 m² đất; thửa 100, tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.699 m² đất; thửa 280, tờ bản đồ số 16 có diện tích 200 m²; thửa 64, tờ bản đồ số 16 có diện tích 2.609 m² và 01 thửa chưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1000 m². Khu 2 là thửa 214, tờ bản đồ số 26 có diện tích 4.434 m² đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai khu đất trên là 3.500.000.000đ (ba tỷ, năm trăm triệu đồng) và 01 chiếc xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35. Trong đó, thửa 101, 100, 280, 64 tờ bản đồ số 16 và thửa 214 tờ bản đồ số 26 được hai bên thỏa thuận thống nhất với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và 01 chiếc xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35. Thửa đất chưa ra sổ có diện tích 1000 m² đất thuộc khu đất nhà trẻ Phong Lan hai bên thống nhất có giá là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

Ngay sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất ngày 04/9/2017 ông T1, bà D1 đã giao xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35 cho ông T, bà H. Đến ngày 07/9/2017 theo thỏa thuận, ông T1, bà D1 đã giao cho ông T, bà H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và có ký xác nhận. Số tiền còn lại 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) hai bên thống nhất sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông T, bà H sau khi sang tên diện tích 1000 m² đất cho ông T1, bà D1. Mọi chi phí thủ tục thuế, nghĩa vụ nhà nước liên quan đến chuyển nhượng 06 thửa đất trên do ông T, bà H chi trả.

Sau thời gian ngày 07/9/2017 ông T1, bà D1 nhiều lần hỏi thúc ông T, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất ra sổ đỏ cho vợ chồng ông T1, bà D1 để ông bà thanh toán số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) còn lại nhưng ông T, bà H không thực hiện. Đến năm 2021 ông T1, bà D1 được biết ông T, bà H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên bố 05 hợp đồng mua bán các thửa đất trên vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là hoàn toàn vô lý, trái pháp luật. Vì tại thời điểm ông T, bà H và vợ chồng thống nhất giao dịch mua bán hai khu đất trên hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc và có đầy đủ ý thức năng lực hành vi dân sự. Hai khu đất trên gồm 06 thửa đất nhưng đã được vợ chồng ông T, bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T1, bà D1 05 thửa đất và hiện ông T, bà H đang

giữ 05 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên. Diện tích 1000 m² đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên cho ông T1, bà D1.

Nay ông T1, bà D1 yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T, bà H sang tên diện tích 1000 m² đất còn lại cho ông T1, bà D1.

Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với các diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên ông T1, bà D1 đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

*** Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều H2 trình bày:**

Bà H2 xác định đã chuyển nhượng diện tích 200 m² đất thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 16 cho ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H với giá 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) theo giấy bán đất đề ngày 31/3/2012. Bà H2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã bàn giao diện tích đất trên cho ông T, bà H quản lý sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/9/2017 được xác lập với ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 thì bà không biết, bà không được thỏa thuận ký kết với ông T1, bà D1 về nội dung trên. Nay ông T, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/9/2017 được xác lập giữa bà với ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 là vô hiệu do giả tạo thì bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H được chấp nhận thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng bị che giấu đối với thửa đất trên, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu có thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với các diện tích đất tranh chấp đến thời điểm này đã quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày phát hành nhưng do đất tranh chấp không phát sinh thêm gì về tài sản, công sức đóng góp và không có thay đổi về giá nên bà H2 đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 đối với diện tích đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bà H2 không còn yêu cầu gì khác.

*** Theo bản tự khai ngày 29/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị M (do bà Đinh Thị A là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Gia đình bà M có diện tích 4.561 m² đất gồm thửa 345 có diện tích 3.403 m² đất và thửa 434 có diện tích 1.158 m² đất cùng tờ bản đồ số 15 do không sử dụng nữa nên bán cho ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H với giá 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Ngày 14/9/2014 ông T, bà H đưa trước số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và ngày 14/11/2014 ông T, bà H đưa thêm số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Bà M cùng các thành viên trong gia đình xác nhận đã nhận đủ tiền và ký vào giấy bán đất. Bà M có trách nhiệm ký và cung cấp giấy tờ để ra sổ đỏ cho ông T, bà H. Bà M đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng để ông T, bà H quản lý, sử dụng.

Chứng thư thẩm định số 3600/1/CT-ĐN1 ngày 31/10/2022 của Công ty cổ phần T2 định giá đối với các thửa đất đang tranh chấp đã quá thời hạn 06 tháng. Tòa án đã có văn bản thông báo về nội dung trên để bà A trình bày ý kiến, yêu cầu của mình theo quy định nhưng người được thông báo không có văn bản trình bày ý kiến hay yêu cầu gì về nội dung này.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã tuyên:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, 91; khoản 4, Điều 147; Điều 156, 157, 158, 164, 165, 166, Điều 184, 217, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228, Điều 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 124, 131, 132, 398, 407, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thụy Ngọc D1, bà Trần Thị Kiều H2, bà Đinh Thị M.

[2.2] Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.930 m² đất thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 16 xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 08/9/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.699 m² đất thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 16 xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 08/9/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200 m² đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 16 xác lập giữa bà Trần Thị Kiều H2 với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 08/9/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.434 m² đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 xác lập giữa bà Đinh Thị M với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 14/12/2017.

[3] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.609 m² đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 tại xã G 1 giữa ông Hoàng Văn G với ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 08/9/2017.

[4] Đối với các giao dịch, hợp đồng dân sự bị che giấu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại do các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Khi có yêu cầu các đương sự được quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật bằng vụ án khác.

[5] Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Đỗ Công T, bà Phạm Thị Thu H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

* Sau xét xử sơ thẩm đến ngày 11/12/2023 bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận 05 giấy CNQSD đất do vợ chồng ông đứng tên và đề nghị ông T và bà H tiếp tục sang tên 1000m² đất còn lại cho vợ chồng ông.

* Ngày 20/12/2023 bị đơn bà Trần Thụy Ngọc D1 nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận 05 giấy CNQSD đất do vợ chồng bà đứng tên và đề nghị ông T và bà H tiếp tục sang tên 1000m² đất còn lại cho vợ chồng bà.

*** Ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T trình bày:**

Vào ngày 04/9/2017, ông T, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất cho ông Nguyễn Khắc T1 với giá trị 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) và giá trị 01 xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 (các bên không

thỏa thuận giá trị chiếc xe), cụ thể: diện tích 2.930 m² đất thuộc thửa 101, diện tích 1.699 m² đất thuộc thửa 100, diện tích 200 m² đất thuộc thửa 280, diện tích 2.609 m² đất thuộc thửa 64 cùng tờ bản đồ số 16 và diện tích 4.434,4 m² đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 cùng tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 5 thửa đất trên giữa ông T, bà H và ông Nguyễn Khắc T1 được lập bằng văn bản có chữ ký của hai bên, không có công chứng hoặc chứng thực. Theo đó, các bên thỏa thuận như sau:

- Ông Nguyễn Khắc T1 (bên nhận chuyển nhượng) cam kết giao xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng và đến ngày 07/9/2017 ông T1 cam kết giao số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông T, bà H. Sau khi quyền sử dụng đất của 05 thửa đất trên đứng tên ông T1 thì ông T1 sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) cho ông T, bà H. Thủ tục sang tên do ông T, bà H có nghĩa vụ thực hiện.

- Để thực hiện giấy cọc đất ngày 04/9/2017, bằng việc ký 05 hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để có căn cứ thực hiện thủ tục cập nhật biên động cho ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành việc đứng tên trên 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Nguyễn Khắc T1 không giao số tiền còn lại là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), không giao giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô và thực hiện thủ tục mua bán đối với xe hiệu Mercedes – E300 biển số: 60A-40535 cho ông T, bà H theo thỏa thuận. Từ thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đến nay toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp đều do ông T, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng.

Về giá trị chuyển nhượng các thửa đất các bên ghi trong hợp đồng có giá thấp hơn giá thị trường để giảm tiền thuế. Do đó, 05 (năm) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn) nên ông Đỗ Công T và bà Phạm Thị Thu H yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.930 m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337547 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.699 m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337546 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa bà Trần Thị Kiều H2 với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 522987 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/11/2004);

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.434 m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 được xác lập giữa bà Đinh Thị M với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 14/12/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 555157 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/12/2017).

Ông T, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng bị che giấu đối với các thửa đất trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nếu có yêu cầu thì ông T, bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông T, bà H không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/5/2021 ông T, bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: ông T, bà H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1.

Tại cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của TAND huyện Thống Nhất là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà D1 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của TAND huyện Thống Nhất.

*** Ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1 trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dựa trên cơ sở sau:**

- Thứ nhất: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng 06 thửa đất thuộc hai miếng đất theo giấy thỏa thuận đặt cọc là đúng về chủ thể, về đối tượng giao dịch, về nội dung, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên...các thỏa thuận này là tự nguyện. Quá trình thực hiện thỏa thuận trên thì hai bên đã ký hợp đồng công chứng theo quy định và phía ông T, bà H chỉ ra được 05 sổ và bàn giao cho vợ chồng bị đơn, còn 1000m² thì chưa chuyển quyền được.

- Thứ hai: Thửa đất có diện tích 1000m² có vị trí nằm giữa các thửa đất khác, là một phần không thể tách rời của thỏa thuận chuyển nhượng đất đã ghi trong hợp đồng.

Do phía bên bán chưa ra hết 06 thửa đất như thỏa thuận ban đầu nên tạm thời phía bị đơn chưa đưa hết số tiền 3 tỷ còn thiếu. Đây là tình tiết quan trọng của vụ án để đánh giá được rằng các bên vẫn thực hiện theo giấy thỏa thuận đặt cọc trước đó.

- Thứ ba: Trong các nội dung thỏa thuận tại giấy đặt cọc này thì mỗi bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình cụ thể:

. Bên mua giao tiền và xe đọt 1 theo đúng thỏa thuận (còn 3 tỷ khi nào sang sổ hết thì giao đủ).

. Bên bán thực hiện việc làm thủ tục sang sổ 05 miếng đất (còn 01 miếng chưa sang được do chưa làm việc được với chủ cũ) đây là lỗi của nguyên đơn.

Như vậy, giữa hai bên mỗi bên chỉ còn thực hiện 01 phần nghĩa vụ trong thỏa thuận ban đầu, bên giao sổ, bên giao tiền là xong.

- Thứ tư: Đối với thửa đất mà nguyên đơn đã làm thủ tục sang tên cho bị đơn đã hoàn thành:

Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực, được đăng bộ sang tên và chính nguyên đơn là người thực hiện công việc này nên không có yếu tố lừa dối hay là giả tạo.

- Thứ năm: Hoàn toàn không có giao dịch nào được che giấu ngoài giao dịch CNQSD đất. Thỏa thuận đặt cọc bằng giấy tay cũng không vi phạm về mặt hình thức vì hợp đồng đặt cọc có thể được công chứng hoặc không công chứng. Nhưng sự thật là các bên đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc này và trên thực tế thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này. Những tình tiết, sự kiện đã được các bên thừa nhận trong hồ sơ cho thấy không có yếu tố giả tạo, việc mua bán, thỏa thuận nội dung hợp đồng chuyển nhượng là có thật, tự nguyện không có giao dịch nào khác ngoài giao dịch chuyển nhượng.

- Ngoài ra, trong quá trình tiến hành tố tụng hồ sơ cấp sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng, dẫn tới đánh giá chứng cứ không đúng, đường lối xét xử vụ án sai cụ thể:

. Việc tổng đạt văn bản tố tụng không đầy đủ;

. Việc chuyển hồ sơ cho cấp phúc thẩm chậm trễ;

. Bà Trần Thị Kiều H2 xác định không có ký hợp đồng CNQSD đất với bị đơn, Viện kiểm sát yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của hợp đồng CNQSD đất nhưng Tòa án không điều tra làm rõ, giám định chữ ký, chữ viết để xem xét trách nhiệm của ông T, bà H, vì toàn bộ thủ tục sang tên, làm sổ là phía ông T, bà H thực hiện.

. Mặc dù trong lời trình bày của các đương sự có thừa nhận thỏa thuận đặt cọc ngày 2/9/2017 có nội dung chuyển nhượng 1000m² nhưng trong phần nhận định của bản án không hề xem xét đến nội dung này. Mặc dù đây là tình tiết, sự

kiện quan trọng để chứng minh về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của 05 thửa đất trước đó;

. Đương sự khai chưa rõ về số tiền giao dịch, chưa thống nhất nhưng Tòa án chưa cho đối chất làm rõ mà đưa ra xét xử dựa trên toàn bộ lời khai của nguyên đơn;

. Việc thụ lý yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng do hợp đồng đã hoàn thành, đã sang sổ cho phía bị đơn;

. Về án phí dân sự sơ thẩm chưa phù hợp.

Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của TAND huyện Thống Nhất. Chuyển hồ sơ cho TAND huyện Thống Nhất giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

Ông T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do bản án sơ thẩm không khách quan, không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận 05 giấy chứng nhận QSD đất do vợ chồng tôi đứng tên; Đề nghị ông T và bà H làm thủ tục sang tên 1000m² đất còn lại cho vợ chồng tôi.

- Quan điểm của KSV đối với nội dung kháng cáo:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Công T và bà Phạm Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 100, 101, 280 tờ bản đồ số 16 và thửa 214 tờ bản đồ số 26 xã G, huyện T tỉnh Đồng Nai vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhận thấy:

Theo “Giấy cọc đất” ngày 04/9/2017 do nguyên đơn cung cấp (bút lục số 32) thể hiện bên A ông Đỗ Công T và bà Phạm Thị Thu H, bên B ông Nguyễn Khắc T1, hai bên thống nhất mua bán 01 miếng đất P (D, T) đã có sổ CNQSD đất AN 3375477 và AN 337546 mang tên bên A và số Y522987 mang tên Trần Thị Kiều H2 và bản đồ 16 thửa 64 diện tích 2609m²; 01 miếng đất Ao tầm Gia Tân 1 tờ 26

thửa 214 diện tích 4.464m². Hai miếng đất trên định giá là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) và 01 xe 60A-40535 Mercedes-E 300 mang tên B (Giấy tờ xe cầm ngân hàng, hẹn bên A sẽ đưa giấy tờ gốc vào tháng 02/2018). Thứ 5 ngày 07/9/2017 bên B đưa thêm cho bên A 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại thì khi có giấy chứng nhận QSD đất thì bên A báo cho bên B trước 4 ngày, mọi giấy tờ sang tên bên A chịu. Như vậy theo giấy cọc trên thì chiếc xe 60A-40535 Mercedes-E 300 mà bên A giao cho bên B nhưng giấy tờ gốc hiện đang thế chấp cho ngân hàng, cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không làm rõ giấy tờ xe hiện nguyên đơn đang thế chấp tại ngân hàng nào để đưa ngân hàng đó vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nhận thế chấp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng chưa nhận số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của bị đơn. Tuy nhiên, theo “Giấy cọc đất” ngày 04/9/2017 (bút lục số 461) do bị đơn cung cấp thể hiện ngày 07/9/2017 bên A (ông T bà H) đã nhận tiền cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của bên B. Ngoài ra giấy cọc đất mà bị đơn cung cấp còn thể hiện một nội dung đó là “*Còn 1000m² đất thuộc miếng đất Phong Lan chưa ra chủ quyền*”. Cấp sơ thẩm khi nhận chứng cứ do các đương sự cung cấp thì trong hồ sơ thể hiện không có bản chính, không có xác nhận đã đối chiếu bản chính, chứng cứ hai bên cung cấp có sự khác nhau nhưng không tiến hành đối chất để làm rõ những mâu thuẫn này để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Mặt khác, ngày 15/11/2023 bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T bà H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 1.000m² còn lại cho vợ chồng ông T1 bà D1 (bút lục số 410, 411), cấp sơ thẩm không xem xét cho ông T1 làm thủ tục phản tố để thụ lý giải quyết là không giải quyết triệt để vụ án, vì diện tích 1.000m² là một trong những nội dung thỏa thuận chuyển nhượng theo “Giấy cọc đất” ngày 04/9/2017 nằm trong thửa đất P (Dốc Mơ 1) mà các bên thỏa thuận khi nào bên A làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bên B thì bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại 3 tỷ đồng. Quá trình thực hiện cam kết thì bên A ông T bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng để bên B ông T bà D1 đứng tên các thửa đất 100, 101, 280, 64 tờ bản đồ số 16 và thửa 214 tờ bản đồ số 26 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Riêng phần diện tích 1.000m² P (D) bên A chưa làm thủ tục sang tên cho bên B nên bên B chưa thanh toán nốt số tiền 3 tỷ cho bên A. Như vậy, theo “Giấy cọc đất” ngày 04/9/2017 thì bên A chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình là làm thủ tục sang tên cho bên B để bên B được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nên bên B chưa thanh toán nốt số tiền 3 tỷ còn lại cho bên A là có lý do. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 100, 101,

280 tờ bản đồ số 16 và thửa 214 tờ bản đồ số 26 xã G, huyện T tỉnh Đồng Nai được UBND xã G chứng thực ngày 08/9/2017 vì cho rằng giả cách là không có cơ sở.

Do cấp sơ thẩm quá trình giải quyết đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thu thập chứng cứ không đầy đủ. Nên kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm:

Áp dụng khoản 3 điều 308 BLTTDS;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của TAND huyện Thống Nhất. Chuyển hồ sơ cho TAND huyện Thống Nhất giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông T1 và bà D1 làm trong thời hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ đúng quy định của pháp luật nên được đưa ra để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông T1 và bà D1 cho rằng bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất không đúng quy định của pháp luật xâm, vi phạm tố tụng. Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận 05 giấy CNQSD đất do vợ chồng bà đứng tên và đề nghị ông T và bà H tiếp tục sang tên 1000m² đất còn lại cho vợ chồng bà.

Xét kháng cáo của bị đơn ông T1 và bà D1, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Ngày 01/10/2020 cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho rằng các hợp đồng CNQSD đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn) nên ông T và bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.930 m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337547 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.699 m² thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 337546 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2008);

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200 m² thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 16 được xác lập giữa bà Trần Thị Kiều H2 với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 08/9/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 522987 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/11/2004);

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.434 m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 26 được xác lập giữa bà Đinh Thị M với ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 vào ngày 14/12/2017 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 555157 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/12/2017).

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1.

Ngày 11/5/2021 ông T, bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: ông T, bà H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1.

- Đối với bị đơn ông T1, bà D1 cho rằng: Vào ngày 04/9/2017 vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà H cùng thống nhất mua bán 06 thửa đất ở hai khu khác nhau thuộc quyền sở hữu định đoạt của ông T, bà H, cụ thể: khu 1 gồm 04 thửa (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thửa 101 tờ bản đồ số 16 có diện tích 2.930 m² đất; thửa 100, tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.699 m² đất; thửa 280, tờ bản đồ số 16 có diện tích 200 m²; thửa 64, tờ bản đồ số 16 có diện tích 2.609 m² và 01 thửa chưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1000 m². Khu 2 là thửa 214, tờ bản đồ số 26 có diện tích 4.434 m² đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng hai khu đất trên là 3.500.000.000đ (ba tỷ, năm trăm triệu đồng) và 01 chiếc xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35. Trong đó, thửa 101, 100, 280, 64 tờ bản đồ số 16 và thửa 214 tờ bản đồ số 26 được hai bên thỏa thuận thống nhất với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và 01 chiếc xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35. Thửa đất chưa ra sổ có diện tích 1000 m² đất thuộc khu đất nhà trẻ Phong Lan hai bên thống nhất có giá là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng).

Ngay sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất ngày 04/9/2017 vợ chồng ông, bà đã giao xe Mercedes E300 biển số 60A-405.35 cho ông T, bà H. Đến ngày 07/9/2017 theo thỏa thuận, ông T1, bà D1 đã giao cho ông T, bà Hằng số tiền

500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và có ký xác nhận. Số tiền còn lại 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) hai bên thống nhất sẽ thanh toán đủ cho vợ chồng ông T, bà H sau khi sang tên diện tích 1000 m² đất cho ông T1, bà D1. Mọi chi phí thủ tục thuế, nghĩa vụ nhà nước liên quan đến chuyển nhượng 06 thửa đất trên do ông T, bà H chi trả.

Sau thời gian ngày 07/9/2017 ông T1, bà D1 nhiều lần hỏi thúc ông T, bà H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất ra sổ đỏ cho vợ chồng ông T1, bà D1 để ông bà thanh toán số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) còn lại nhưng ông T, bà H chỉ làm thủ tục sang tên 05 thửa đất còn 01 thửa diện tích 1000 m² đất thuộc khu đất nhà trẻ Phong Lan ông T, bà H không thực hiện và đi khởi kiện bị đơn.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được cấp sơ thẩm chấp nhận và cho rằng 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn). Theo nguyên đơn giá trị chuyển nhượng các thửa đất các bên ghi trong hợp đồng có giá thấp hơn giá thị trường để giảm tiền thuế. Do đó, 05 (năm) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác (là hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên có giá cao hơn) nên ông Đỗ Công T và bà Phạm Thị Thu H yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu.

Ông T, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nếu có yêu cầu thì ông T, bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông T, bà H không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/5/2021 ông T, bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: ông T, bà H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch 4 thửa đất trên là giả tạo, che giấu giao dịch khác là không có căn cứ, không đúng với quy định của pháp luật. Vì các bên đương sự thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của giao dịch là có thật, hình thức hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định, hợp đồng đã được hoàn hành sang tên cho ông T1 bà D1 5 thửa; còn 01 thửa đất chưa làm thủ tục sang tên cho bị đơn. Như vậy không có yếu tố giả tạo, việc chuyển nhượng đất là có thật, tự nguyện, thậm chí bên chuyển nhượng còn là bên trực tiếp làm giấy tờ cho bị đơn.

Việc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chứng thực tại UBND xã G thấp hơn giá cả thỏa thuận ở ngoài không phải là căn cứ để cho rằng hợp đồng này là

giả tạo che giấu hợp đồng khác vì cùng chủ thể, đối tượng, các bên tham gia tự nguyện, kể cả giá cả ở trên hợp đồng chứng thực cũng là do thỏa thuận (để giảm tiền nộp thuế). Trường hợp này nếu phát hiện thì Cơ quan Thuế ra Quyết định truy thu thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

Đối với trường hợp này là vấn đề các bên chưa thực hiện xong nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đã giao kết là: Bị đơn còn nợ nguyên đơn 3.000.000.000 đồng, còn nguyên đơn thì chưa làm thủ tục sang tên cho bị đơn 1000m² đất còn lại. Do đó, nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu khởi kiện thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng vì hợp đồng đã hoàn thành rồi, không thể yêu cầu tuyên vô hiệu “nhằm giả tạo để che giấu giao dịch khác”. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận giá cả chuyển nhượng là 3,5 tỷ, đã thanh toán 500 triệu còn 3 tỷ chưa thanh toán, phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ. Việc bị đơn chưa thanh toán tiền là do nguyên đơn không có thiện chí giải quyết sang nhượng 1000m² đất còn lại cho bị đơn mặc dù bị đơn có thương lượng sẽ trả tiền mà nguyên đơn còn thiếu cho chủ đất.

- Cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.609 m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 16 giữa ông Hoàng Văn G và ông Nguyễn Khắc T1, bà Trần Thụy Ngọc D1 mà đình chỉ giải quyết vụ án đối với hợp đồng trên là giải quyết không triệt để của vụ án.

- Cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ để giải quyết diện tích 1000 m² đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên cho ông T1, bà D1 là thiếu sót.

- Đối với số tiền 500.000.000 đồng và chiếc xe ông T1 giao ông T, bà H cấp sơ thẩm không xử lý trong cùng vụ án là thiếu sót. Đối với chiếc xe 60A-40535 Mercedes-E 300 mà bên A giao cho bên B nhưng giấy tờ gốc hiện đang thế chấp cho ngân hàng, cấp sơ thẩm khi giải quyết đã không làm rõ giấy tờ xe hiện nguyên đơn đang thế chấp tại ngân hàng nào, thanh toán xong chưa để đưa ngân hàng đó vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nhận thế chấp là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Trước khi mở phiên tòa ngày 15/11/2023 ông T1 và bà D1 có nộp đơn yêu cầu ông T và bà H giao 5 giấy CNQSD đất và tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng 1000m² còn lại sang tên cho vợ chồng ông T1, bà D1 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý xem xét giải quyết là thiếu sót.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không thông báo cho các bên đương sự biết về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, để yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án là thiếu sót.

Từ những nhận định trên. Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng

minh chưa được thực hiện đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T1, bà D1, hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[3] Ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[4] Ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T1 là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1. Hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thống nhất, tỉnh Đồng Nai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Khắc T1 và bà Trần Thụy Ngọc D1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007568 và 0007569 ngày 26/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Thống Nhất;
- Chi cục THADS H. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên

