

Bản án số: 221/2025/DS-PT
Ngày: 02-4-2025
V/v: “*Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 02 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 334/2024/DS-ST ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 18, N, phường G, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Đình C1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Xóm C, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Xóm C, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

3.2 Ông Đỗ Mạnh H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Xóm F, thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

3.3 Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Xóm F, thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1.

Địa chỉ: Số G, ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L1.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ.

Ông C có mặt, các đương sự khác yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 06/01/2019, ông Đ ký giấy nhận cọc, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 5m, chiều dài 45m, đất tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 325.000.000đồng với ông Vũ Đình C1. Hai bên có lập giấy cọc tay.

Do thời điểm ký giấy nhận cọc thì ông C1 chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa có thông tin về sổ thửa đất, tờ bản đồ đất. Ông C1 cam kết sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ tại phòng Công chứng có thẩm quyền. Sau khi ký giấy nhận cọc, ông đã giao cho ông C1 tổng số tiền là 250.000.000đồng, số tiền 75.000.000đồng thì ông hẹn khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ cho ông C1. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 108338, vào sổ cấp giấy số CS 06212 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 28/8/2018, ông C1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận để chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị L (vợ ông C1) và ông Đỗ Mạnh H. Vì vậy, ông Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông Vũ Đình C1, yêu cầu ông Vũ Đình C1 trả lại cho ông Đ số tiền 250.000.000đồng.

Ngày 25/02/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có Bản án số 16/2022/DS-ST về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Phạm Văn C đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Vũ Đình C1.

Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc) ngày 06/01/2019 giữa ông Vũ Đình C1 với ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Vũ Đình C1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, 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, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ngày 30/08/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có Quyết định số 2287/QĐ-CCTHADS để thi hành Bản án nêu trên theo yêu cầu của ông Đ.

Tuy nhiên, ông Vũ Đình C1 đã thực hiện việc ký kết hợp đồng giả cách nhằm né tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Đ. Cụ thể như sau:

Ngày 20/7/2019, ông Vũ Đình C1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Mạnh H thửa đất số 86 (pcl), tờ bản đồ số 1, địa chỉ ấp H, xã Đ, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 108388, vào sổ giấy số CS 06212 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 28/8/2018, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động ngày 10/01/2019. Đây chính là thửa đất mà ông C1 đã nhận cọc và hứa tách thửa để chuyển nhượng cho ông Đ. Tuy nhiên, sau khi nhận cọc của ông Đ xong, ông C1 không thực hiện việc tách thửa mà chuyển nhượng lại cho vợ ông C1 là bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Mạnh H.

Việc ông Vũ Đình C1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, đang là vợ của ông nhằm mục đích né tránh việc trả tiền và gây khó khăn cho việc thi hành Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 25/02/2022.

Ngoài ra, theo Hợp đồng chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng), việc chuyển nhượng 815m² với giá 30.000.000đồng là trái sự thật, giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế chuyển nhượng.

Vì vậy, căn cứ theo Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về việc giao dịch dân sự vô hiệu theo:

"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

2. Trường hợp thiết lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu."

Từ những phân tích trên, ông Đ nhận thấy việc ông Vũ Đình C1 chuyển nhượng thửa đất số 86 (pcl), tờ bản đồ số 1, địa chỉ ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Mạnh H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C4 là hợp đồng giả cách, dẫn đến việc thi hành Bản án số 16/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân

huyện Đức Hòa gặp khó khăn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C4 vô hiệu.

Bị đơn là ông Vũ Đình C1 trình bày: Ngày 06/01/2019, ông và ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc. Ông sẽ chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất vườn chiều ngang 05m, chiều dài 45 mét, giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Ông Đ đã đặt cọc cho ông tổng cộng số tiền nhiều lần 250.000.000đồng. Sau đó, hai bên không thống nhất chuyển nhượng do ông Đ không nộp tiền chuyển đổi mục đích từ đất vườn lên đất ở để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên giữa ông và ông Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng, trong khi đó, ông đã chuyển nhượng cho 03 người khác, do họ đã đồng ý nộp tiền chuyển đổi mục đích từ đất vườn lên đất ở nên đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Riêng ông Đ không nộp tiền chuyển đổi nên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Ông là chồng bà Nguyễn Thị L, hiện nay vẫn còn chung sống với nhau. Ông Đỗ Mạnh H là người bạn của ông và bà L. Năm 2020, vợ chồng ông có vay tiền của ông Đỗ Mạnh H tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất nêu trên (19m chiều rộng) nên ngày 20/7/2020, ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên từ ông sang tên bà L và ông H. Thời điểm chuyển nhượng, giá trị thực tế là 60.000.000 đồng/01 mét mặt đường, chiều dài hết đất.

Đến ngày 25/02/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xử buộc ông có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền 250.000.000đồng thì ông đồng ý nhưng sẽ trả dần mỗi năm 50.000.000đồng, ông Đ không đồng ý.

Ngoài tài sản ông đã chuyển cho ông H, bà L thì ông không có tài sản nào khác. Nay ông Đ yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C4 vô hiệu, ông đề nghị giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Đồng thời, do điều kiện sức khỏe, hiện nay ông đang bị ung thư gan giai đoạn 3, vợ ông là bà Nguyễn Thị L cũng bị ung thư vú, vợ chồng ông đang điều trị tại bệnh viện nên ông xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ cũng như tại phiên tòa xét xử của Tòa án. Việc vắng mặt của ông là hoàn toàn tự nguyện, ông không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của chồng bà là ông Vũ Đình C1, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Mạnh H trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị L có mối quan hệ bạn bè quen biết năm 2019. Ông và bà L có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 19,5 mét, dài 45 mét từ ông Vũ Đình C1, giá chuyển nhượng không nhớ chính xác. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông C1, ông cũng không biết việc ông C1 đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ. Nay

ông Đ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với ông và bà L tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 thì ông không đồng ý vì hợp đồng đã được công chứng hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Bà là vợ của ông H, bà thống nhất lời trình bày của ông H, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày: Ngày 20/07/2020, sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng chuyển nhượng của ông Vũ Đình C1 liên quan đến quyền sử dụng tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 1, diện tích 815 m², địa chỉ ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Mạnh H, xét thấy các giấy tờ như trên là đủ điều kiện, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, không bị ép buộc, không hạn chế hành vi dân sự và đã thỏa mãn các quy định để lập thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng C4 tiến hành soạn thảo, photo hồ sơ lưu, cho 2 bên đọc lại dự thảo hợp đồng, đã lắng nghe yêu cầu của người yêu cầu công chứng, đã giải thích quyền, nghĩa vụ giữa các bên, đã giải thích rõ hậu quả pháp lý cho từng bên nghe, hai bên đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Nguyễn Văn L1. Sau khi thực hiện đầy đủ các trình tự xong thì Công chứng viên đã tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570 quyền số 07/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/07/2020.

Sau khi xem xét hồ sơ thì Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 có ý kiến sau: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng đã tuân thủ đủ và theo đúng quy định về trình tự thủ tục công chứng.

Việc khởi kiện của các đương sự khi không thỏa mãn một vấn đề theo quy định là quyền cá nhân của các đương sự, văn phòng không có ý kiến về việc khởi kiện này.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì hiện trạng thửa đất số 86 (pcl), tờ bản đồ số 1, đất tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là đất trống. Đương sự là ông Nguyễn Văn Đ do ông C là người đại diện theo ủy quyền không xác định được ai đang quản lý, sử dụng thửa đất này. Vị trí đất tranh chấp theo Mảnh mảnh trích đo địa chính do Công ty T đo vẽ, giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá của Công ty H2 thẩm định.

Các đương sự đều thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính số 419-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn T lập ngày 02/5/2024, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 23/5/2024 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 217/04/06/2024/TĐG LA – BĐS ngày 04/6/2024 của Công ty cổ phần H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2024/DS –ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã xử:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Điều 26; 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 để tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ do ông Phạm Văn C là người đại diện ủy quyền “Tranh chấp tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Vũ Đình C1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lồng

2. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 30.000.000đồng, ông Đ đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước nhưng được khấu trừ 300.000đồng ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0005974 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Trong phần tranh luận:

Ông Phạm Văn C đại diện cho ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan trong việc giải quyết vụ án: Theo chứng thư thẩm định giá số 217/04/06/2024/TĐG LA-BDS ngày 04/06/2024 của Công ty Cổ phần H2 thì: Giá trị quyền quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất mới số 35 (thửa đất cũ số 86), tờ bản đồ mới số 2 (tờ bản đồ cũ số 1), tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại thời điểm tháng 06/2024 là: 1.854.399.000 đồng.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định thì ông C1 khai: “ giá trị thực tế chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và ông H là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng)/1m mặt đường, chiều dài theo thửa đất”. Như vậy, giá trị chuyển nhượng thực tế là: 19 x 60.000.000 1.140.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng), = Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570 ngày 20/7/2020 thì

toàn bộ thửa đất được chuyển nhượng với giá là: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Như vậy, đã có sự chênh lệch về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế so với giá trị theo Hợp đồng công chứng số 3570 ngày 20/7/2020.

-Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc chuyển nhượng giữa ông C1 và bà L (ông C1, bà L đang vợ chồng hợp pháp) có phải là chuyển nhượng thực tế không, có hợp pháp không hay là giao dịch giả tạo: giá chuyển nhượng, có hay không việc bàn giao tài sản, giao nhận tiền để nhận chuyển nhượng,

Theo biên bản lấy lời khai, ông Vũ Đình C1 xác nhận ông C1 có vay tiền của ông Đỗ Mạnh H tương đương % giá trị thửa đất (19m chiều rộng) nên ông C1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L và ông H. Theo hồ sơ vụ án, không có bất kì giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông C1 và bà L. Như vậy thực tế, giao dịch mua bán, chuyển nhượng giữa ông C1 và bà L thực tế không xảy ra: không có việc mua bán, việc giao nhận tiền cũng như bàn giao tài sản.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại ấp H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị L (vợ ông C1) và ông Đỗ Mạnh H không nhằm trốn tránh trách nhiệm thì hành án. Tuy nhiên, việc ông Vũ Đình C3 dùng chính miếng đất đã nhận cọc để chuyển nhượng cho ông Đ (Giấy nhận cọc ngày 06/01/2019) để bán cho bà L, ông H nhằm mục đích không thực hiện việc chuyển nhượng với ông Đ thuộc khoản 1 Điều 124 Bộ Luật dân sự 2015: "1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan." Việc ông C3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L nhằm né tránh thực hiện việc chuyển nhượng cho ông C3 theo Giấy nhận cọc ngày 06/01/2019. Từ những phân tích trên, nhận thấy việc ông Vũ Đình C1 chuyển nhượng thửa đất số 86 (pcl), tờ bản đồ số 1, địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Đ theo cho bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Mạnh H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại VPCC Nguyễn Văn L1 là Hợp đồng giả cách.

Do việc xem xét đánh giá chứng cứ một cách chủ quan, thiếu công tâm nên HĐXX đã nhận định và đưa ra phán quyết không công bằng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trong vụ án. Vì vậy, kính đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án số 334/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020 TP/2020-SCC/HĐGD ký ngày 20/7/2020 tại Văn phòng C4.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã

thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Vào ngày 06/01/2019 thì giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Vũ Đình C1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 86 (pcl), tờ bản đồ số 1, đất tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hai bên không tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng được. Đến ngày 25/02/2022 thì vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông C1 mới được giải quyết bằng bản án số 16/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, trong khi trước đó, ngày 20/7/2020, ông C1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L (vợ ông C1) và ông Đỗ Mạnh H. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C1 với bà L, ông H không nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành án, do đó kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Bị đơn ông Vũ Đình C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyền số 07/2020TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 20/7/2020 tại Văn phòng C4.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ thấy rằng:

Vào ngày 06/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Vũ Đình C1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 45m, đất tại ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 325.000.000đồng. Ông C1 có nhận tiền cọc của ông Đ số tiền 250.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ trả tiếp 75.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 108338, vào sổ cấp giấy số CS 06212 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 28/8/2018, ông C1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận để chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị L (vợ ông C1) và ông Đỗ Mạnh H. Vì vậy, ông Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông Vũ Đình C1, yêu cầu ông Vũ Đình C1 trả lại cho ông Đ số tiền 250.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã xử:

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Vũ Đình C1.

Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy nhận cọc) ngày 06/01/2019 giữa ông Vũ Đình C1 với ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Vũ Đình C1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 30/08/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có Quyết định số 2287/QĐ-CCTHADS để thi hành Bản án nêu trên theo yêu cầu của ông Đ thì ngoài thửa đất số 86 (pcl) ông C1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L là vợ của ông và ông Đỗ Mạnh H thì ông C1 không còn tài sản nào khác để thi hành án trả lại tiền cho ông Đ, nên ông Đ tiếp tục khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình C1 với bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Mạnh H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570. Xét thấy khi xác định không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ được thì ông C1 phải trả lại tiền cho ông Đ, nhưng ông C1 không thực hiện, đồng thời chuyển nhượng đất cho bà L là vợ của ông chính thửa đất trước đó thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ, ngoài ra không còn tài sản nào khác, nên được xác định là nhằm mục đích để né tránh việc trả tiền và gây khó khăn cho việc thi hành Bản án số 16/2022/DS-ST ngày 25/02/2022, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án số 334/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020 TP/2020-SCC/HĐGD ký ngày 20/7/2020 tại Văn phòng C4.

[5] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2024/DS-ST ngày 10/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình C1 với ông Đỗ Mạnh H và bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3570, quyền số 07/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vũ Đình C1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là: 30.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Đình C1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005974 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005927 ngày 09/10/ 2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Đức Hòa;
- CCTHADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Nhữn

