

Bản án số: 164/2022/DS-PT

Ngày: 15/04/2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T3 Hiền

Các Thẩm phán : 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Phạm Thị Kim

Thư ký phiên tòa: Bà An P Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/4/2022 và ngày 15/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2022/TLPT-Ds ngày 25/02/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 704/2022/QĐ-PT ngày 08/03/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 316/2022/QĐ-PT ngày 28/03/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Ngô Quang T**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông **Trần Chiến T1**, sinh năm 1976

Địa chỉ: A1, Phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: A2, Phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Chiến T1: Bà Nguyễn Hoàng Nhã P (có mặt ngày 13/4/2022, vắng mặt ngày 15/4/2022)

2. Bà **Nguyễn Hoàng Nhã P**, sinh năm 1980 (có mặt ngày 13/4/2022, vắng mặt ngày 15/4/2022)

Địa chỉ liên hệ: A2, Phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Đoàn Anh V**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: X1, Phường Y1, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim O**, sinh năm 1964

Địa chỉ liên hệ: A3, Phường B3, quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim O: Bà Lê Hạnh D, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: A4, Phường B4, quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim O:

- Luật sư **Lê Minh N** - Văn phòng luật sư Lê Minh Nhựt - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 13/4/2022, vắng mặt ngày 15/4/2022).

Luật sư **Nguyễn Tuyết N1** - Công ty Luật TNHH Tâm Quang - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Ông **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1962 (xin vắng)

4. Bà **Đương Thị C**, sinh năm 1932 (xin vắng)

Địa chỉ liên hệ: A3, Phường B3, quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông **Nguyễn Minh T2**, sinh năm 1957 (xin vắng)

6. Bà **Hoàng Thị T3**, sinh năm 1956 (xin vắng)

Địa chỉ liên hệ: A2, Phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Ngô Quang T.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu khác, nguyên đơn trình bày:

Do quen biết với ông Nguyễn Đoàn Anh V nên ngày 16/07/2015 nguyên đơn và ông V có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 752m² tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên sở hữu là ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P ngày 30/01/2012 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 ngày 01/12/2008 (BL.100-102).

Sau khi xem hiện trạng đất và thống nhất giá chuyển nhượng là năm tỷ đồng, ngày 17/07/2015 nguyên đơn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL.103-107) tại Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P do ông V đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/07/2015 tại Phòng Công chứng số 6 (BL.108-112).

Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho ông V (BL.113) và ông V bàn giao cho nguyên đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 ngày 01/12/2008 cập nhật tên chủ sở hữu ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P ngày 30/01/2012.

Tuy nhiên phía ông T1, bà P không thực hiện việc bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý. Đến nay nguyên đơn không thực hiện được việc đăng ký thay đổi chủ sử dụng quyền sử dụng đất vì cơ quan có thẩm quyền thông báo đất đang bị ngăn chặn.

Vì vậy, ngày 23/10/2018 ông Ngô Quang T khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20943 lập tại Phòng Công chứng số 6 ngày 17/07/2015 giữa nguyên đơn với vợ chồng ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P do ông Nguyễn Đoàn Anh V đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/07/2015 tại Phòng Công chứng số 6.

- Ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P có trách nhiệm bàn giao toàn bộ thửa đất cho nguyên đơn.

Bị đơn – ông Trần Chiến T1 và bà Nguyễn Hoàng Nhã P do bà Nguyễn Hoàng Nhã P đại diện trình bày:

Diện tích 752m² đất thuộc thửa 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 ngày 01/12/2008 đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Kim O, vợ chồng bị đơn Trần Chiến T1, Nguyễn Hoàng Nhã P nhận chuyển nhượng lại vào ngày 30/08/2011 với giá 3.750.000.000 đồng, được cập nhật chủ sử dụng đất ngày 30/01/2012, nhưng thực tế vợ chồng bị đơn còn nợ bà O số tiền nhận chuyển nhượng đất là 2.000.000.000 đồng.

Do vậy, 12/09/2017 bà O khởi kiện bà P và ông T1 tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu bị đơn trả tiền gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 9%/năm tính từ ngày 01/09/2011 đến ngày 01/09/2017. Theo yêu cầu của bà O, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 “cấm chuyển dịch về tài sản” đối với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 (số vào sổ H02129) do Ủy

ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 01/12/2008 cho bà O và cập nhật sang tên ông T1, bà P ngày 30/01/2012.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, hai bên thương lượng hòa giải được với nhau nên Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Quyết định số 106/2018/QĐST-DS ngày 02/02/2018: Ông T1 bà P có trách nhiệm trả cho bà O số tiền gốc là 2.000.000.000đồng và lãi chậm trả là 700.000.000đồng, hạn cuối trả tiền là ngày 02/05/2018, đồng thời hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017.

Do bị đơn chưa thi hành quyết định trên nên bà O yêu cầu và Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Đức đã ra Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 14/05/2018: tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản là quyền sử dụng đất của ông T1 bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 (số vào sổ H02129) do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 01/12/2008.

Trước đó, do bị đơn cần vốn nhận chuyển nhượng hệ thống xe buýt nên ngày 16/07/2015 có vay của ông Nguyễn Đoàn Anh V số tiền hai tỷ đồng với mức lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay một năm. Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông V yêu cầu bà P, ông T1 phải ký giấy tay thỏa thuận mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền có công chứng cho ông V sử dụng, chuyển nhượng diện tích 752m² đất thuộc thửa 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 (số vào sổ H02129) ngày 01/12/2008.

Do cần vay tiền nên bị đơn chấp nhận ký các hợp đồng như ông V yêu cầu và giao bản chính giấy chứng nhận cho ông V giữ. Hai bên thống nhất khi bị đơn trả đủ tiền gốc và tiền lãi hai bên sẽ ký hủy các hợp đồng này và ông V trả lại giấy chứng nhận cho bị đơn.

Sau khi nhận tiền, hàng tháng bị đơn trả tiền lãi cho ông V đầy đủ bằng nhiều hình thức nhưng chủ yếu là trả tiền mặt, chỉ có một vài lần chuyển vào tài khoản của ông V (Giấy chuyển tiền nhanh tại Agrigbank CN Phan Đình Phùng Bl.132-134). Đến giữa năm 2016 ông V nâng lãi suất lên 4%/tháng. Đến năm 2018, bị đơn không đủ khả năng trả lãi nên xin khất nợ nhưng ông V không đồng ý và buộc bị đơn phải chuyển nhượng một lô đất ở Đồng Xoài (Bình Phước) với giá 500.000.000đồng cho ông V nhưng để người khác đứng tên.

Nay ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông V và yêu cầu bị đơn giao đất, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông T. Ngày 07/10/2021, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố (BL.149) như sau:

- Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2015 giữa ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P với ông Nguyễn Đoàn Anh V và Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015 giữa ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P do ông Nguyễn Đoàn Anh V đại diện với ông Ngô Quang T.

- Yêu cầu ông T, ông V giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02129 ngày 01/12/2008.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Đoàn Anh V trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2015, ông V có gặp bà P và ông T1 để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận, ông T1 bà P đồng ý chuyển nhượng cho ông V toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 752m² tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000đồng, hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giấy tay ngày 16/07/2015 (BL.171) và ký hợp đồng ủy quyền cho ông V toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất trên tại Phòng công chứng số 6 (BL.108-112), vì ông V là người kinh doanh bất động sản nên ký hợp đồng như trên để tránh chịu thuế, phí khi chuyển nhượng. Ông V đã T3 toán đủ tiền cho ông T1, bà P (mặt sau hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay).

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông T1 và bà P, ông V đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quang T với giá 5.000.000.000đồng, nhưng Hợp đồng công chứng thể hiện giá chuyển nhượng 3.500.000.000đồng là nhằm giảm thuế.

Ông T đã giao đủ tiền cho ông V và ông V đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ để làm thủ tục cập nhật đăng bộ.

Nghĩa vụ bàn giao đất theo hợp đồng là nghĩa vụ của ông T1, bà P nên ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Giữa ông và ông T1, bà P không có quan hệ giao dịch vay mượn tiền như bà P trình bày.

Ông không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không có yêu cầu gì khác đối với bà P, ông T1.

Bà Nguyễn Thị Kim O do bà Lê Hạnh D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức có diện tích 752m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 346198 ngày 01/12/2008 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Kim O được cha mẹ tặng cho.

Ngày 30/8/2011 bà O ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà P toàn bộ diện tích đất với giá 3.750.000.000đồng.

Ông T1 bà P đã T3 toán số tiền 1.750.000.000đồng, còn nợ lại 2.000.000.000đồng nhưng vì là cô cháu nên bà O vẫn đồng ý cho ông T1, bà P cập nhật chủ sử dụng đất.

Do ông T1 bà P không thực hiện T3 toán tiền nên năm 2017 bà O khởi kiện tại Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã hòa giải thành và theo nội D Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 106/2018/QĐST-DS ngày 02/02/2018 thì ông T1, bà P có trách nhiệm T3 toán cho bà O số tiền 2.700.000.000đồng.

Hiện nay bà O đang yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức thi hành quyết định để thu hồi số tiền trên nên Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 14/5/2018 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất mà ông T đang tranh chấp với ông T1, bà P. Vì vậy bà O đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của bà, đảm bảo được thi hành án.

Ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ông làm nghề trồng hoa mai, năm 2008 bà O có cho ông sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức để đặt các chậu mai. Sau khi bà O chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P thì bà P đồng ý cho ông tiếp tục sử dụng đất. Vì vậy ông sử dụng đất từ đó cho đến nay, ông xác định chỉ là người được cho mượn đất sử dụng, không liên quan đến quyền sử dụng đất. Ông không có ý kiến về tranh chấp giữa các bên và khi bà P yêu cầu lấy lại đất thì ông di dời các chậu mai để giao trả đất.

Bà Dương Thị C trình bày:

Bà là mẹ ruột của Nguyễn Thị Kim O và Nguyễn Minh T2, Nguyễn Trung H.

Nguồn gốc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ chồng để lại cho vợ chồng bà Nguyễn Văn A – Dương Thị C canh tác, sử dụng. Vì vậy, trên đất có ngôi mộ của chị chồng bà chôn từ năm 1950, mộ của cháu nội (con ông T2) chôn năm 2004.

Năm 2008 vợ chồng bà tặng cho con là Nguyễn Thị Kim O thửa đất số 531, sau đó bà O chuyển nhượng lại cho cháu là Nguyễn Hoàng Nhã P.

Năm 2017 ông Nguyễn Văn A chồng bà chết cũng chôn và xây mộ trên thửa đất này. Do bà già yếu nên các con của bà trực tiếp chăm sóc các ngôi mộ.

Ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Ông là có quan hệ anh em ruột với bà O và là cha ruột bà P. Nguồn gốc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 28 tại phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ ông là Nguyễn Văn Ân, Dương Thị C tặng cho bà O sử dụng. Trên đất có chôn một ngôi mộ của gia đình từ năm 1950, mộ con trai ông chôn vào năm 2004 và mộ cha ông chôn vào năm 2017.

Năm 2011 bà O cần tiền trả nợ nên phải chuyển nhượng đất, vì trên đất có các ngôi mộ và hiện trạng đất không có đường đi nên không chuyển nhượng được, sau đó con gái ông là Nguyễn Hoàng Nhã P đồng ý nhận chuyển nhượng đất để giữ các ngôi mộ. Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Bà Hoàng Thị T3 trình bày:

Bà là vợ của ông T2, bà thống nhất với lời khai của ông T2, trên đất có các ngôi mộ của gia đình nên đề nghị xem xét cho gia đình bà được tiếp tục giữ gìn các ngôi mộ.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/03/2020 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (BL.239): Giá trị đất tranh chấp có đơn giá 4.500.000đồng/m² x diện tích thửa đất là 752m² = 3.384.000.000đồng.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 như sau:

“1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Quang T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Chiến T1 và bà Nguyễn Hoàng Nhã P;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Chiến T1 và bà Nguyễn Hoàng Nhã P;

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền do ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P và ông Nguyễn Đoàn Anh V ký kết ngày 16/7/2015, số công chứng 20886 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đoàn Anh V và ông Ngô Quang T ký kết ngày 17/7/2015, số công chứng 20943 của Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Ông Ngô Quang T có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Chiến T1, bà Nguyễn Hoàng Nhã P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AN 346198 do ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/12/2008”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2022 nguyên đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do cho rằng bản án sơ thẩm không giải quyết toàn diện, triệt để dẫn đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn bị xâm hại nhưng không được bảo vệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo với nội D yêu cầu như sau:

Yêu cầu xem xét và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì: Ông (T) là người mua ngay tình nhưng tại sao không được bảo vệ mà lại đi bảo vệ người làm sai – những người ký hợp đồng không đúng. Hợp đồng công chứng mua bán giữa bà P và bà O chỉ có giá là 200.000.000đ nhưng lại nói là bán 3,75 tỷ đồng, bên bán (bà O) đã bán 10 năm rồi nhưng đến khi thấy bán cho ông (T) thì lại đi kiện đòi tiền để tranh chấp, điều này cho thấy như một sự sắp đặt. Khi ông đi mua đất có đi coi đất, có nhờ cơ quan Nhà nước kiểm tra đất không tranh chấp, thể hiện là cơ quan Công chứng đã công chứng cho hợp đồng ông mua. Còn bà P nói là đất có mộ thì vấn đề đặt ra là ai cho phép xây mộ trong khu vực dân cư. Lúc mua ông biết trên đất có mộ nhưng vì người bán (ông V) nói là sẽ bốc mộ nên ông (T) tin người bán nên mới mua.

Bị đơn do bà Nguyễn Hoàng Nhã P đại diện trình bày:

Bà (P) mua đất của cô ruột nên ghi trên hợp đồng công chứng ít tiền lại còn 200.000.000đồng cũng giống như mục đích của bên nguyên đơn ghi giảm tiền trên hợp đồng nhằm giảm thuế. Đất tranh chấp đã vướng 03 quy hoạch từ trước khi nhận chuyển nhượng từ bà O nên không có đường đi, phải đi qua đất của gia đình bà mới vào được khu đất này. Trên đất lại có mộ mã nên không vay Ngân hàng được, bà (P) buộc phải vay bên ngoài và thông qua người giới thiệu là cò Ba Quang, bà hỏi vay tiền ông V nên mới có câu chuyện ký hợp đồng ủy quyền. Thực chất bà (P) vay ông V số tiền là 2 tỷ đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là một năm. Bà đã trả đủ tiền lãi đến năm 2017, qua năm 2018 bà chưa trả được nợ gốc nên ông V tăng lãi lên 4%/tháng, bà cũng trả được 6-7 tháng lãi 4% thì không có tiền trả, phải bán một lô đất ở Đồng Xoài (Bình Phước) cho người khác lấy khoản tiền 500.000.000đồng trả cho ông V. Các khoản T3 toán lãi bà đều trả bằng tiền mặt. Chỉ có hai lần T3 toán lãi bằng hình thức chuyển khoản (3 giấy chuyển tiền qua ngân hàng). Đến nay bà (P) vẫn còn nợ ông V số tiền gốc chưa T3 toán. Bà đề nghị bà được trả tiền gốc và lãi còn tH cho ông V và ông V trả lại Giấy tờ

đất cho bà (P).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đoàn Anh V trình bày:

Ông (V) là người nhận chuyển nhượng đất của bà P, ông T1, không phải là người cho bị đơn vay tiền. Ông (V) là người kinh doanh đất nên thường xuyên mua bán bằng hình thức giấy ủy quyền như vậy. Ông (V) cũng đã giao dịch chuyển nhượng với bà P một số lô đất khác. Khi nhận chuyển nhượng lô đất của bà P, ông (V) đã thương thảo từ vài tháng trước đó và cũng liên hệ tìm người mua là ông T, khi chốt hợp đồng với bà P ông (V) cũng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Thực chất ông (V) là người mua của bà P và bán cho ông T nên không có chuyện nhận tiền của ông T phải giao lại cho bà P. Sau khi chuyển nhượng cho ông T, ông (V) bị cấm đi khỏi nơi cư trú một thời gian (trong một vụ án khác) nên không thể đi liên hệ làm thủ tục cho ông T được. Đến giữa năm 2017, khi được tự do ông đã liên hệ với bà P yêu cầu di dời 2 ngôi mộ và giao đất, bà P nhất lần nên 2018 ông T khởi kiện. Cuối năm 2017, khi ông đã yêu cầu giao đất, thì bà O mới đi kiện bà P. Thời điểm bà O bán đất cho bà P (năm 2011), đất nông nghiệp đã dính 3 quy hoạch mà giá 3,75 tỷ là vô lý. Nên việc bà O đi kiện đòi tiền bà P để ngăn chặn chuyển nhượng đất giống như một sự sắp đặt. Còn nói hợp đồng bà P ủy quyền cho ông (V) là sai trái là không đúng, vì khi ký ủy quyền là có cơ quan công chứng chứng nhận đúng quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim O nêu quan điểm:

Quyền lợi của bà Kim O trùng hợp với quyền lợi của bị đơn nên bảo vệ cho bà Kim O cũng là bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Do đó, Luật sư nêu quan điểm bảo vệ cho quyền lợi bị đơn như sau:

Thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/07/2015 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tiền, thể hiện: Giao dịch về đất nhưng không đề cập hiện trạng đất đang có mộ, địa chỉ trong tờ thỏa thuận này không đúng nhà bà P, nội D giao dịch chuyển nhượng đất nhưng giao tiền đủ mà lại không giao tài sản là đất, có thỏa thuận thời hạn giao đất nhưng thực tế không giao và kéo dài đến nay. Do đó, thỏa thuận này là giả tạo nên vô hiệu.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 16/07/2015, chính ông V thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm là ông ký hợp đồng chuyển nhượng không đại diện cho bà P mà cho chính ông, là tài sản của ông và ông bán cho mình nên không có hành vi giao tiền lại cho bị đơn. Ông V cũng nói rõ là ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích trốn thuế (thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Do vậy, hợp đồng ủy quyền nhưng không thực sự là hợp đồng ủy quyền, vì thế hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giả tạo.

Đối với hợp đồng mua bán ngày 17/07/2015, ông T là người mua đất, đã giao đủ tiền nhưng lại không nộp thuế và đăng bộ, vì thời điểm từ năm 2015 đến năm 2017 là không có trở ngại cho việc này (cuối năm 2017 mới bị bà O yêu cầu ngăn chặn). Ông T mua đất nhưng không nhận giao đất, không biết mộ được xây thêm (năm 2017). Thể hiện hợp đồng chuyển nhượng này không thực chất nên vô hiệu.

Còn việc bà O bán (đất) cho bà P với giá 3,75 tỷ đồng là giá bán trả chậm và bán trong dòng họ. Hiện bà O đã yêu cầu Chi cục thi hành án kê biên quyền sử dụng đất để xử lý nợ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Hợp đồng ủy quyền giữa ông V – bà P là giả tạo là có cơ sở, vì: theo ông V hợp đồng ủy quyền này thực chất là hợp đồng mua bán, còn hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 16/07/2015 là không đáp ứng điều kiện hình thức nên vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo, kéo theo sự vô hiệu của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có công chứng ngày 17/07/2015.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.] Về hình thức: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về nội dung kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không giải quyết quyền lợi của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn có yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với vợ chồng ông T1, bà P và bàn giao đất theo hợp đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015, số công chứng 20943 do Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức, nhưng nội dung do bị đơn không thừa nhận nên cần xem xét lại hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn với ông V về việc toàn quyền sử dụng, chuyển quyền sử dụng đất. Khi xem xét tính hiệu lực của hợp đồng ủy quyền này, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng ủy quyền ngày 16/07/2015 là vô hiệu do giả tạo nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/07/2015 cũng vô hiệu. Đây là nội dung cần đánh giá lại.

Trước hết, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/07/2015 giữa nguyên đơn với bị đơn do ông V đại diện ký kết, cần xem xét tính hiệu lực của hợp đồng này và hợp đồng ủy quyền giữa bị đơn và ông V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng số 6 về mặt hình thức là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/07/2015 có nhằm che dấu cho một giao dịch khác (giả tạo) hay không và nguyên đơn là có phải là người thứ ba ngay tình khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người đại diện chủ sở hữu là ông V hay không là vấn đề cần xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các yếu tố hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/07/2015, cũng không xem xét việc bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 (nếu có) là không đúng. Bên cạnh đó, khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/07/2015 là vô hiệu (vì cho rằng chủ thể được ủy quyền đại diện ký kết hợp đồng không có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu) thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng này là thiếu sót nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi chính đáng của các bên tham gia hợp đồng – nhất là nguyên đơn, và không giải quyết được toàn diện, triệt để vụ án.

Hơn thế, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn trả lại toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, vì nguyên đơn không nhận bản chính giấy tờ nhà từ bị đơn mà từ ông V.

[2.2] Bị đơn có yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền ngày 16/07/2015 và hợp đồng chuyển nhượng đất 17/07/2015 do Phòng Công chứng số 6 chứng nhận, xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 16/07/2015 là vô hiệu do giả tạo – che dấu cho hợp đồng vay tài sản nhưng không xử lý hiệu lực của hợp đồng vay tiền trong trường hợp này (nếu có), vì theo Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 « *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. ».

Mặt khác, để xác định thực tế là có hợp đồng vay tiền (thể hiện bằng các biên lai chuyển tiền ngân hàng như bị đơn trình bày) hay không, hay là chỉ tồn tại hợp đồng chuyển nhượng đất (thể hiện bằng hợp đồng giấy tay ngày 16/07/2015 như ông V trình bày), cấp sơ thẩm đã không điều tra là rõ các chứng cứ về các phiếu chuyển tiền nhanh tại Techcombank vào tài khoản của ông V tại Agribank – CN Phan Đình Phùng (do bị đơn nộp) để xác định số tài khoản bị đơn chuyển tiền có phải của ông V không, chuyển tiền vào việc gì, ông V có nhận được khoản tiền này hay không, cũng chưa xác định ngoài giao dịch đang tranh chấp thì giữa ông V và bị đơn còn có các giao dịch gì khác, vì ông V phủ nhận về số tiền mà bị đơn đã nêu là chuyển khoản cho ông V, đồng thời bị đơn và ông V cũng trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm về các giao dịch chuyển nhượng đất – chuyển tiền ở Đồng Xoài. Cấp sơ thẩm cũng không làm rõ về số tiền bị đơn đã trả lãi và nợ gốc cho hợp đồng vay tiền (nếu có) của ông V là bao nhiêu và còn nợ như thế nào.

[2.3] Về việc đưa người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án liên quan đến Thửa đất số 531 do bị đơn đứng tên cấp nhật sở hữu trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được chuyển nhượng bằng hợp đồng có Phòng Công chứng số 6 chứng nhận, hiện Chi cục Thi hành án quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) đang có quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Đức vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót vì việc giải quyết vụ án có thể làm phát sinh quyền – nghĩa vụ đối với cơ quan này.

Cấp sơ thẩm đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nhưng không giải quyết gì đến quyền và nghĩa vụ của họ trong vụ án này do cho rằng yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Điều này là không phù hợp vì:

- Đối với ông V có vai trò rất lớn trong vụ án, quyền và nghĩa vụ của ông V gắn liền với nguyên đơn và bị đơn, khi giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố bị đơn đã phải xem xét đến quyền và nghĩa vụ của ông V nhưng cấp sơ thẩm cho rằng vì ông V không có yêu cầu độc lập nên không giải quyết là không đúng.

- Bà O là người có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản đối với Thửa đất số 531. Xét thấy bà O chỉ là người được thi hành án và yêu cầu bị đơn trả tiền – do đó nếu yêu cầu thi hành án phải là thi hành án về tài sản của bị đơn để trả tiền, không phải là tranh chấp tài sản

đề yêu cầu cấm chuyển dịch tài sản. Quyền và nghĩa vụ của bà O liên quan đến Thửa đất số 531 đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 106/2018/QĐST-DS ngày 02/02/2018, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến yêu cầu thi hành án nay được giải quyết tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền và theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự, do đó khi giải quyết các quan hệ tranh chấp trong vụ án này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà O nên không cần đưa bà O vào tham gia tố tụng.

- Trường hợp các ông bà Dương Thị C, Nguyễn Minh T2, Hoàng Thị T3 cần xem xét việc tồn tại các phần mộ trước và sau thời điểm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 và làm rõ trách nhiệm của họ khi giải quyết vụ án.

Từ những phân tích trên, xét thấy: các thiếu sót trong thu thập chứng cứ và chứng minh của bản án sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự qua hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy toàn bộ bản án để giao về Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[3.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Quang T.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được miễn trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0025957 ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị T3 Hiền