

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 242/2024/DS-PT

Ngày: 31-5-2024

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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;
Bà Phạm Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2024/TLPT-DS, ngày 29-02-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT, ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐ-PT, ngày 02 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; nơi cư trú: Đường THi, tổ 15, khu phố 3, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Lê D, sinh năm 1989; nơi cư trú thường trú: thôn AT, xã DT, huyện DX, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: Đường HV, khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây

Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn*: Anh Nguyễn H, sinh năm 2000; nơi cư trú: đường NTP, khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Đường TH, tổ 15, khu phố 3, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Chị Võ Thị Kim P, sinh năm 1989; nơi cư trú: Ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị Kim P: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số 6, tổ 2, ấp PH, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Võ Thị Kim P: Luật sư Phạm Văn T - Công ty Luật TNHH MTV Bảo Minh Lý, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Anh Võ Văn M, sinh năm 1989; nơi cư trú: ấp RC, xã BN, huyện GCD, tỉnh Tiền Giang; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Công ty TNHH TM DV XD Thuận V; trụ sở chính: 11/3, đường Tua Hai, khu phố 3, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Anh Phạm Văn S, chức vụ: Giám đốc; có mặt.

3.5. Anh Lê Anh D, sinh năm 1991; nơi cư trú: Nhà B4, đường LLQ, khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.6. Bà Lê Thủy T, sinh năm: 1964; nơi cư trú: Nhà B4, đường LLQ, khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Chị Võ Thị Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Lê D trình bày:

Ông Đ, bà V là cha mẹ ruột của anh Phạm Văn H1 và anh Phạm Văn S (anh S là Giám đốc Công ty TNHH TM DV XD Thuận V; sau đây gọi tắt là Công ty Thuận V).

Ngày 12/11/2020, Ông Đ và bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, diện tích 100,5 m², tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh dùng cho anh H1 để vay tiền ngân hàng cho anh H1 kinh doanh.

Ngày 23/12/2021, theo yêu cầu của anh H1, Ông Đ và bà V đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 890 nêu trên với anh Nguyễn H, mục đích ký hợp đồng là để làm tin cho anh H1 vay tiền của vợ chồng chị Võ Thị Kim P và anh Võ Văn M. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 giữa Ông Đ, bà V với anh H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa anh H1 và chị P, anh M. Ông Đ và bà V không nhận tiền, không sử dụng tiền vay.

Nay ông Đ và bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021, số công chứng 6655, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn giữa ông Đ, bà V với anh H và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị hủy, cụ thể anh H1 sẽ trả lại số tiền vay 1.500.000.000 đồng cho vợ chồng chị P, anh M và ông Đ, bà V được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Đ, bà V và Công ty Thuận V thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất 100,5m² nêu trên và căn nhà trên đất cho anh Lê Anh D.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn H trình bày:

Anh H là cháu ruột của chị Võ Thị Kim P. Ngày 23/12/2021, anh H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 890, tờ bản đồ số 38, diện tích 100,5 m², tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh với ông Đ, bà V tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn nhưng anh H chỉ đứng tên dùng cho chị P, nguồn tiền của chị P. Mọi thỏa thuận chuyển nhượng về nhà đất, anh H đều không biết. Anh H không nhớ anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào và hiện tại, người giữ giấy đất là chị P. Do đó, trong vụ án này, quyền quyết định thuộc về chị P, anh H không có ý kiến gì. Trong trường hợp hợp đồng bị hủy thì anh H không yêu cầu ông Đ, bà V trả tiền cho anh mà yêu cầu ông Đ, bà V phải trả tiền lại cho chị P.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H1 trình bày:

Trước đây, anh H1 và chị Nguyễn Thị Diễm T góp vốn mua bán bất

động sản nên chị Tr đứng tên sử dụng thửa đất 890, diện tích 100,5 m² nêu trên. Tại thời điểm chị Tr đứng tên đất, anh H1 và chị Tr đồng ý giao thửa đất 890 cho Công ty Thuận V đứng ra giao dịch với anh Lê Anh D, các bên thỏa thuận miệng, không có giấy tờ. Sau này, chị Tr giao hẳn quyền sử dụng phần đất này cho anh H1 nên cha mẹ của anh H1 là ông Đ, bà V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 890 dùm anh H1. Lý do anh H1 đã vay tiền ngân hàng quá nhiều nên dù có tài sản thế chấp thì ngân hàng cũng không cho anh H1 vay thêm, do đó ông Đ, bà V đứng tên tài sản và ông bà thế chấp tài sản vay ngân hàng cho anh H1 có nguồn vốn kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Ngoài thửa đất 890 (trên đất có căn nhà B4) thì ông Đ, bà V còn đứng tên phần đất liền kề giáp thửa 890 (trên đất có căn nhà B3) dùm cho anh H1. Sau khi được cấp giấy đất thì ông Đ, bà V thế chấp 02 quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) để vay số tiền 1.700.000.000 đồng dùm cho anh H1.

Do dịch Covid-19 xảy ra nên anh H1 không có khả năng trả nợ cho ngân hàng khi đến hạn. Vì vậy, anh H1 mới vay tiền của vợ chồng chị Võ Thị Kim P và anh Võ Văn M để trả nợ ngân hàng. Tuy nhiên, chị P và anh M yêu cầu ông Đ, bà V phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho anh Nguyễn H để làm tin, không đồng ý ký kết hợp đồng vay tài sản. Do cần tiền để trả ngân hàng nên anh H1 đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng chị P, anh M.

Ngày 23/12/2021, vợ chồng chị P cho anh H1 vay số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), anh H1 trả ngân hàng 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và lấy 02 giấy đất về. Cùng ngày 23/12/2021, ông Đ, bà V và anh H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 890 và thửa đất liền kề.

Cả 02 hợp đồng nêu trên đều là hợp đồng giả tạo nhưng do phần đất liền kề (có căn nhà B3) chưa bán cho ai nên sau này anh H1 đồng ý bán luôn nhà đất này cho vợ chồng chị P, anh M để trừ nợ, bán với giá 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Do đó, anh H1 còn nợ vợ chồng chị P, anh M số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Khi anh Lê Anh D yêu cầu Công ty Thuận V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì anh H1 có thương lượng trả tiền cho vợ chồng chị P, anh M để hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 890 nhưng chị P yêu cầu trả

gốc và lãi từ 2.000.000.000 đồng đến 2.500.000.000 đồng thì chị P mới đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nên anh H1 không có khả năng thanh toán, dẫn đến Công ty Thuận V không thực hiện được hợp đồng với anh Lê Anh D nên anh D1 khởi kiện.

Từ ngày 23/01/2022 đến ngày 28/5/2022, anh H1 trả lãi cho chị P, anh M trên số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng với lãi suất 9%/tháng, tiền lãi là 540.000.000 đồng, trong đó trả 321.900.000 đồng qua hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt trực tiếp cho anh M 218.100.000 đồng nhưng anh M không có ký nhận.

Anh H1 chuyển trả tiền lãi cho anh M tổng cộng là 194.700.000 đồng, qua số tài khoản 383838663838 của anh M tại Ngân hàng TMCP Quân đội, cụ thể:

- Ngày 17/02/2022 trả 14.200.000 đồng.
- Ngày 17/3/2022 trả 50.000.000 đồng.
- Ngày 18/3/2022 trả 17.500.000 đồng.
- Ngày 21/3/2022 trả 5.000.000 đồng.
- Ngày 08/4/2022 trả 10.000.000 đồng.
- Ngày 14/4/2022 trả 98.000.000 đồng.

Anh H1 chuyển trả tiền lãi cho chị P tổng cộng là 127.200.000 đồng qua số tài khoản 990916675577 của chị P tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), cụ thể:

- Ngày 21/4/2022 trả 7.200.000 đồng.
- Ngày 19/5/2022 trả 20.000.000 đồng.
- Ngày 28/5/2022 trả 100.000.000 đồng.

Nay anh H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà V là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 giữa ông Đ, bà V với anh Nguyễn H vì đây là hợp đồng giả tạo. Anh H1 đồng ý trả lại cho chị P, anh M số tiền vay còn nợ là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và yêu cầu Tòa án tính lại tiền lãi đã trả cho vợ chồng anh M, chị P theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Chị P và anh M là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 360/2022/QĐCNTTLH ngày 18/11/2022 của TAND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chị P nhận chuyển nhượng thửa đất 890 và căn nhà B4 nêu trên từ ông Đ, bà V với giá 2.500.000.000 đồng. Do chị P không có niềm tin với anh M nên chị P nhờ cháu ruột là anh H đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, bà V và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho chị P. Đây là tài sản của chị P, không có liên quan đến anh M.

Ngày 23/12/2021, anh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà V đối với thửa đất 890 nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn và anh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/10/2022.

Chị P là người trực tiếp trả số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông Đ, bà V tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn nhưng trong hợp đồng ghi giá 800.000.000 đồng, thấp hơn giá 2.500.000.000 đồng để giảm tiền thuế, phí. Việc giao nhận 2.500.000.000 đồng không có lập giấy tờ.

Chị P không có cho anh H1 vay khoản tiền nào, không có nhận bất kỳ khoản tiền nào do anh H1 chuyển khoản. Hợp đồng giữa ông Đ, bà V và anh H là hợp pháp, không phải giả tạo nên chị P không đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu ông Đ, bà V phải giao nhà đất cho chị. Nếu hợp đồng vô hiệu thì ông Đ, bà V phải trả lại cho chị P số tiền 2.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng việc tính lãi theo lãi suất ngân hàng.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn M trình bày:

Anh M và chị P chung sống vợ chồng vào năm 2019, đăng ký kết hôn vào năm 2021 và đã ly hôn vào ngày 18/11/2022.

Anh M không có biết việc anh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà V thay cho chị P bởi vì anh và chị P không có sự tin tưởng lẫn nhau, không có mối liên hệ tiền bạc với nhau, không sử dụng tiền chung, không có tài sản chung. Cho nên, khoản tiền 2.500.000.000 đồng mà chị P mua nhà đất của ông Đ, bà V là tiền riêng của chị P, không liên quan đến anh M.

Anh M xác định anh và chị P không cho anh H1 vay 2.800.000.000 đồng như anh H1 trình bày. Do anh M và anh H1 có làm ăn riêng với nhau nên tiền anh H1 chuyển cho anh M là giao dịch giữa anh M và anh H1, không

liên quan đến tiền của chị P, không liên quan đến giao dịch hợp đồng giữa anh H và ông Đ, bà V.

Trong vụ án này, nếu anh H1 có trả tiền thì trả cho chị P, anh M không có yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH TM DV XD Thuận V – anh Phạm Văn S trình bày:

Thửa đất 890, tờ bản đồ số 38, diện tích 100,5 m², tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là tài sản của anh H1 và cha mẹ anh S là ông Đ, bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho anh H1.

Ngày 15/7/2020, Công ty Thuận V ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên và căn nhà trên đất cho anh Lê Anh D với giá 1.850.000.000 đồng. Anh Lê Anh D đã thanh toán cho Công ty Thuận V số tiền 1.350.000.000 đồng, còn 500.000.000 đồng thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 22/02/2021, Công ty Thuận V đã bàn giao tài sản là nhà đất cho anh Lê Anh D sử dụng. Do chị P không cho anh H1 chuộc lại nhà đất với giá 1.500.000.000 đồng nên Công ty Thuận V không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh Lê Anh D theo thỏa thuận, dẫn đến anh D1 khởi kiện Công ty Thuận V và được Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành thụ lý vụ án số 103/2022/TLST-DS ngày 30/5/2022.

Nay Công ty Thuận V thống nhất với yêu cầu của Ông Đ, bà V và anh H1 để Công ty Thuận V thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho anh Lê Anh D.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Anh D và bà Lê Thủy T trình bày:

Ngày 15/7/2020, anh D1 và Công ty Thuận V có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên với giá là 1.850.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận giao tiền theo tiến độ xây dựng nhà, cụ thể:

- Ngày 15/7/2020, giao 200.000.000 đồng;
- Ngày 15/9/2020, giao 850.000.000 đồng;
- Ngày 03/02/2021, chuyển khoản cho Công ty Thuận V 300.000.000 đồng.

Tổng cộng là 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Số tiền còn lại là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào công chứng hợp đồng xong và có giấy đất thì anh D1 sẽ thanh toán hết cho Công ty Thuận V.

Đến ngày 22/02/2021, Công ty Thuận V bàn giao nhà đất (nhà thô) cho anh D1, có biên bản nghiệm thu và bàn giao công trình nhà ở. Tháng 3/2021, anh D1 tiến hành hoàn thiện nhà với chi phí khoảng 1.200.000.000 đồng. Từ tháng 6/2021, gia đình anh D1 sinh sống tại nhà đất này cho đến nay.

Anh D1 nhiều lần yêu cầu phía Công ty Thuận V công chứng hợp đồng sang tên nhưng công ty hứa hẹn mà không thực hiện. Đến tháng 5/2022 thì có người viết chữ bán nhà và yêu cầu anh D1 phải di dời để giao nhà. Do đó, anh D1 khởi kiện Công ty Thuận V và được Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành thụ lý vụ án số 103/2022/TLST-DS ngày 30/5/2022, vụ án đang tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết vụ án này.

Trong vụ án này, anh D1 không có ý kiến gì về việc ông Đ, bà V khởi kiện anh H. Tuy nhiên, anh D1 đã nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ Công ty Thuận V nên anh D1 không đồng ý giao nhà đất này cho anh H hay chị P, anh D1 yêu cầu Công ty Thuận V phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho anh nhưng anh không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa anh và Công ty Thuận V trong vụ án giữa ông Đ, bà V và anh H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 100 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị V đối với anh Nguyễn H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị V và anh Nguyễn H được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, số công chứng 6655, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 100,5 m², thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng phần đất diện tích 100,5 m², thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Nguyễn H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 068266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08455 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/10/2022.

Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị V căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Xử lý hợp đồng vay tài sản: Buộc anh Phạm Văn H1 có nghĩa vụ trả cho chị Võ Thị Kim P số tiền 1.679.883.000 đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc Ông Đ, bà V giao trả tài sản là nhà, đất diện tích 100,5 m² thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh cho chị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Lê D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, bà V và trình bày: Ông Đ, bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa anh H1 và chị P, anh M. Anh H cũng thừa nhận đứng tên dùm chị P. Chị P cho rằng mua đất 2.500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trước ngày 23/12/2021, Công ty Thuận V đã bán nhà đất cho anh Lê Anh D với giá 1.850.000.000 đồng và bàn giao nhà đất cho anh D1 sử dụng từ tháng 02/2021 nên giữa Ông Đ, bà V và anh H không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có bàn giao tài sản, điều này đủ cơ sở chứng minh giao dịch này là giả tạo. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đ, bà V với anh H là vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh H1 trả cho chị P, anh M số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị P, luật sư Phạm Văn T trình bày luận cứ bảo vệ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa Ông Đ, bà V với anh H là hợp pháp nên chị P không đồng ý hủy hợp đồng. Bởi lẽ:

Căn cứ vào hồ sơ xóa thế chấp và căn cứ vào HĐCNQSDĐ do các bên tự nguyện ký kết, không bị ai ép buộc hay lừa dối; Hợp đồng được Công chứng viên chứng thực, được đăng ký biến động và đã được cấp giấy CNQSDĐ theo đúng quy định tại Điều 118 Luật Đất đai và Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ xác định đây là hợp đồng giả cách, đề nghị cho lưu thông hợp đồng.

Nếu trường hợp không lưu thông được hợp đồng; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên buộc nghĩa vụ liên đới của ông Đ, bà V trong việc hoàn trả tiền cho chị P; vì họ là những người trực tiếp xác lập các giao dịch trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị V vắng mặt, có ủy quyền cho người đại diện; người đại diện anh Phạm Lê D có mặt. Bị đơn anh Nguyễn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim P vắng mặt có người đại diện là anh Nguyễn Hoàng L tham gia phiên tòa; anh Võ Văn M có yêu cầu xét xử vắng mặt; anh Phạm Văn H1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 01 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Kim P kháng cáo. Qua xem xét, Đơn kháng cáo của chị P trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 23-12-2021, giữa vợ chồng ông Đ, bà V với anh Nam có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 6655, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, đối với phần đất có diện tích 100,5 m² thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 01 căn nhà cấp 3 (01 trệt, 02 lầu) nhưng trong hợp đồng không thể hiện có việc chuyển nhượng đất gắn liền với tài sản trên đất là căn nhà; căn nhà cấp 3 trên đất là tài sản kiên cố gắn liền trên đất, không thể di dời. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng quyền sở hữu nhà thì hợp đồng này không thể thực hiện được theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, hai bên không có bàn giao tài sản là nhà đất, vì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì nhà và đất trên do anh Lê Anh D quản lý, sử dụng từ tháng 02-2021 cho đến nay, theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất giữa anh D1 và Công ty Thuận V vào ngày 15-7-2020.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Võ Thị Kim P cho rằng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.500.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng để giảm thuế. Nguyên đơn ông Đ, bà V cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng thực chất nhằm để làm tin cho việc anh H1 vay tiền của chị P, thật ra ông Đ, bà V không nhận tiền của chị P hay của anh H. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H1 thừa nhận có vay tiền của chị P số tiền 1.500.000.000 đồng và cung cấp các chứng cứ chuyển khoản giao nhận tiền lãi giữa chị P và anh H1.

[3.3] Bị đơn anh Nguyễn H trình bày chỉ đứng tên trong hợp đồng CNQSDĐ dùm cho chị P, anh H không có giao tiền cho ông Đ, bà V. Chị P xác định có giao cho ông Đ, bà V số tiền 2.500.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên chị P không cung cấp chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông Đ, bà V. Trong hợp đồng các bên thỏa thuận phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

[3.4] Các bên không cung cấp chứng cứ đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền và bàn giao tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản giữa chị P với anh H1. Nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6655, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, đối với phần đất có diện tích 100,5 m² thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; đồng thời giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa chị P với anh H1 theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[4] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đ, bà V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H1, anh S đều thừa nhận: Quyền sử dụng đất diện tích 100,5 m² thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh được ông Đ, bà V đứng tên dùng anh H1 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh; do Ngân hàng không cho vay nữa nên anh H1 vay tiền chị P để trả nợ Ngân hàng và nhờ ông Đ, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P để làm tin; lời trình bày này phù hợp với tài liệu “Phiếu yêu cầu xóa đăng ký thế chấp” tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Chi nhánh Tây Ninh, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Hòa Thành xác nhận xóa thế chấp ngày 23-12-2021. Cùng ngày 23-12-2021, Ông Đ, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H (đứng tên thay chị P).

Nên có cơ sở xác định việc vay tiền giữa anh H1 và chị P có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, bà V để làm tin và đảm bảo cho khoản vay. Do đó, ông Đ, bà V phải có trách nhiệm liên đới cùng với anh H1 trả khoản nợ vay gốc và lãi suất cho chị P là có cơ sở, phù hợp với thực tế sự việc. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc anh H1 có nghĩa vụ trả cho chị P số tiền 1.679.883.000 đồng là chưa xem xét toàn diện vụ án, mà cần buộc ông Đ, bà V có nghĩa vụ liên đới cùng với anh H1 trả cho chị P số tiền 1.679.883.000 đồng; trong đó nghĩa vụ liên đới của ông Đ, bà V trong phạm vi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 100,5 m² thuộc thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh đứng tên ông Đ, bà V.

[5] Ngoài ra, xét thấy các bên đương sự trong vụ án tranh chấp HĐCNQSD; mà trên đất có căn nhà do Công ty Thuận V xây và Công ty

Thuận V đã bán nhà theo tiến độ xây dựng cho anh Lê Anh D; anh D1 đã thanh toán số tiền 1.350.000.000 đồng và đã nhận nhà ở; nhưng Cty Thuận V không thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà, đất cho anh D1, nên anh D1 đã làm đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành đã thụ lý vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 30-5-2022. Trong quá trình giải quyết vụ án, lẽ ra TAND thị xã Hòa Thành phải nhập 02 vụ án để giải quyết thì mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, vì các đương sự đều tranh chấp HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 890, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; là cùng 01 đối tượng tranh chấp và cùng quan hệ tranh chấp.

Do đó, để giải quyết toàn diện, triệt để các tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, nhập chung 02 vụ án để giải quyết là có căn cứ.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Do hủy án nên không xem xét kháng cáo của chị Võ Thị Kim P.

[8] Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, chị P không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Võ Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho chị P tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0010814, ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang