

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 43/2021/DS-PT

Ngày: 22- 01-2021

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;
Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 22 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 531/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 639/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2020, tại Văn phòng công chứng N số

công chứng 1073, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

- *Bị đơn:*

Anh Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2020, tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 2632, quyền số 01/2020/CC-SCC/HĐGD.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Hoàng P, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 117/9 đường H, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020, lập tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 1120, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Anh Lê Văn C, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Lê Văn N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

4/ Anh Lê Huỳnh N, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Tân L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng A, số công chứng: 4052, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- *Người làm chứng:* Anh Lê Phước S, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 27A ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị N, Lê Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Nguyễn Hiệp Phương Hồng T và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày:

Ngày 08/10/2019, anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Ngọc P, địa chỉ: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11; diện tích 152,2m² (trong đó đất ở nông thôn 34,2m², đất trồng cây lâu năm 118m²); địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, anh T đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh P. Trước khi nhận chuyển nhượng anh T có đến xem nhà nhiều lần, khi đến công rào khóa, không có ai, anh P có mở công rào cho anh T vào xem nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không cấp giấy mới mà chỉ thay đổi không tin chủ sở hữu). Tuy nhiên, khi anh T yêu cầu giao đất và nhà thì anh P cố ý tránh né không thực hiện. Khi anh T đến nhận đất và nhà thì bà Huỳnh Thị N là người đã bán đất và nhà cho anh P và các con của bà N gồm Lê Văn C, Lê Văn N và Lê Huỳnh N sinh sống trong căn nhà trên, không chịu giao nhà và đất cho anh T.

Nay anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T yêu cầu anh Nguyễn Ngọc P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn N, anh Lê Văn C, anh Lê Huỳnh N giao cho anh T diện tích đất 152,2m² thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất, yêu cầu thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc P và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Ngày 08/10/2019 anh P có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11; diện tích 152,2m² (trong đó đất ở nông thôn 34,2m², đất trồng cây lâu năm 118m²), địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 10.000.000 đồng. Giá thực tế là 250.000.000 đồng, tuy nhiên anh P chỉ nhận được 220.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng anh T trừ tiền huê hồng.

Nguồn gốc thửa đất và nhà này là do anh P nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị N vào ngày 20/5/2016 với giá là 100.000.000đồng. Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh P và bà N có lập văn bản thỏa thuận tài sản trên đất là 01 căn nhà do bà N xây dựng, nhà chưa có chủ quyền. anh P cho bà N ở lại trên căn nhà trọng hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng, sau đó bà N phải giao lại căn nhà cho anh P. Nay anh P đồng ý giao nhà và đất cho anh T.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị N thì anh P không đồng ý. anh P khẳng định không có việc cho vay tiền như bà N và anh Ca trình bày, anh P đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà N, giao làm 02 lần: Lần thứ nhất theo giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 21/9/2015 anh P giao cho bà N số tiền 60.000.000đồng, lần thứ hai anh P giao cho bà N 40.000.000đồng nên bà N đã viết Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 với số tiền là 100.000.000đồng cho anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị N và đại diện theo ủy quyền là chị Huỳnh Hoàng P thống nhất trình bày:

bà N là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11; diện tích 152,2m² địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và 01 căn nhà trên đất. Vào khoảng tháng 11 năm 2015, con bà là anh Lê Văn C vay của anh Nguyễn Ngọc P số tiền 60.000.000đồng. Để vay được số tiền nay anh P yêu cầu và bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và căn nhà nói trên cho anh P để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền vay của anh Lê Văn C. anh P cam kết không sang tên và khi nào Lê Văn C trả đủ tiền vay thì anh P sẽ đến phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ngoài số tiền của anh Ca vay 60.000.000đồng, cá nhân bà có vay của anh P số tiền 16.000.000 đồng, cụ thể vay làm 03 lần, lần đầu tháng 01/2016 vay 10.000.000 đồng có làm biên nhận, lần 2 ngày 29/4/2016 vay 3.000.000 đồng có làm biên nhận, lần 3 khoảng 01 tháng sau anh P đưa thêm 3.000.000 đồng không làm giấy tờ, 20 tây hàng tháng anh P đều ra nhà lấy lãi. Ngày 20/6/2018 bà có

viết gộp lại thành giấy cam kết mượn tiền với số tiền 6.000.000 đồng. Đối với giấy cam kết mượn tiền ngày 20/3/2018, số tiền 26.400.000 đồng bao gồm tiền gốc của số tiền vay 16.000.000 đồng và cộng thêm tiền lãi do bà không đóng. Các giấy biên nhận do anh P giữ, bà không có giữ giấy tờ gì.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng do Lê Văn C vay năm 2015, khi vay Lê Văn C có viết biên nhận bằng giấy tay cho anh P. Lúc đầu, Lê Văn C đưa bà giữ bản chính, nhưng sau đó anh P lấy lại, nên bà không còn giữ bất cứ giấy tờ gì về số tiền này.

Đối với giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 21/9/2015 số tiền 60.000.000đ là tiền vay của Lê Văn C. Giấy nhận tiền bán nhà và đất ngày 20/5/2016 bà chỉ ký tên, không biết nội dung. Cả hai giấy nhận tiền bán nhà và đất này các con của bà không có ký tên, bà là người ký tên thay cho Lê Văn C, Lê Văn N và Lê Huỳnh N.

Nay đối với yêu cầu của anh T bà không đồng ý và có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh P, bà đồng ý trả lại số tiền vay của anh Lê Văn C là 60.000.000 đồng và của bà là 16.000.000 đồng và yêu cầu hủy phần xác nhận nội dung thay đổi chủ sở hữu ngày 28/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/6/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn C trình bày:

Thông nhất ý kiến của mẹ anh là bà N, vào năm 2015 anh có vay của anh P số tiền 60.000.000 đồng, lãi mỗi tháng 3.000.000 đồng, đóng lãi đầy đủ, khi đóng lãi không có làm biên nhận hay giấy tờ gì, không có người làm chứng. Khi vay số tiền 60.000.000đ anh có viết biên nhận cho anh P, sau đó anh đưa bản chính cho mẹ anh là bà N giữ, tuy nhiên sau đó anh P lấy lại nên anh không còn giữ bất cứ giấy tờ gì. Đối với chữ ký trong giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 21/9/2015 và 20/5/2016 không phải chữ ký của anh.

Do không biết việc mẹ anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh P nên vào năm 2016 và tháng 6 năm 2019 anh có bỏ tiền ra sửa chữa

nhà như lát gạch, đóng la phong, tô tường, xây thêm 01 bên của căn nhà. Tổng chi phí xây dựng là 177.831.000đồng. Nay đồng ý cùng mẹ anh là bà N trả cho anh P số tiền 60.000.000 đồng của anh vay và số tiền bà N vay là 16.000.000 đồng. Nếu Tòa án buộc phải giao nhà và đất cho anh T, anh yêu cầu trả lại cho anh số tiền mà anh đã bỏ ra sửa chữa nhà là 177.831.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn N có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và theo biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2020 thì anh Na có ý kiến:

Anh là con ruột của bà Huỳnh Thị N, anh không biết gì về việc chuyển nhượng nhà và đất giữa mẹ anh với anh P. Anh không có ký tên vào giấy nhận tiền bán nhà và đất ngày 20/5/2016 vì lúc đó anh đang chấp hành án. Năm 2018 khi mãn hạn tù về anh có nghe nói anh Lê Văn C có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P để vay 60.000.000, anh có kêu đi chuộc lại, anh P cho chuộc 180.000.000đồng nên chưa chuộc được. Anh không đồng ý bán nhà và đất cho anh P vì đây là nhà thờ của cha, mẹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Huỳnh N trình bày:

Mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh P anh không biết. Thật sự mẹ anh không có bán nhà và đất cho anh P mà chỉ là mẹ anh và anh Lê Văn C có vay tiền của anh P. Anh không có ký tên vào giấy nhận tiền bán nhà và đất ngày 20/5/2016 và cũng không có nhận tiền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 311/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228; Bộ luật tố Tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T.

Buộc anh Nguyễn Ngọc P, bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn C, anh Lê Văn N, anh Lê Huỳnh N có nghĩa vụ liên đới giao cho anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T diện tích đất 152,2m² (trong đó đất ở tại nông thôn 34,2m², đất trồng cây lâu năm 118m²); thuộc thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/6/2015, đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp thửa đất số 14; Đông giáp thửa đất số 22; tây giáp tỉnh lộ 866, nam giáp thửa số đất 18 (có sơ đồ kèm theo).

Và các tài sản trên đất gồm:

- Nhà chính: Diện tích $(2,5m \times 3,8m) + (4m \times 4,2m) + (9,8m \times 3,8m) = 63,54m^2$, kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn; vách tường tô 2 mặt; nền gạch men 70%, xi măng 30%; mái tole.

- Cổng rào: Diện tích $2,5m \times 2m = 5m^2$. Kết cấu: Trụ bê tông đúc sẵn; cổng 02 cánh khung sắt.

- Hàng rào: Diện tích $10,6m \times 1,8m = 19,08m^2$. Kết cấu: Trụ bê tông đúc sẵn, tường xây D100 > 0,5m; khung sắt.

- Nhà vệ sinh: Diện tích $2,1m \times 1,4m = 2,94m^2$. Kết cấu: Cột gạch; vách tường tô 2 mặt; nền gạch men; mái tole.

- Sân xi măng: Diện tích 78,32m²

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 giữa bà Huỳnh Thị N và anh Nguyễn Ngọc P đối với diện tích đất 152,2m² (trong đó đất ở tại nông thôn 34,2m², đất trồng cây lâu năm 118m²); thuộc thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/6/2015 và yêu cầu hủy phần xác nhận nội dung thay đổi chủ sở hữu ngày 28/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/6/2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T, anh T hỗ trợ cho anh Lê Văn C số tiền 140.000.000đồng là chi phí anh Lê Văn C sửa chữa, xây dựng nhà.

Kể từ ngày anh Lê Văn C có yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/10/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị N, Lê Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh P là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền vì năm 2015 do cần tiền nên anh Lê Văn C có vay của anh Nguyễn Ngọc P số tiền 60.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, để đảm bảo nợ vay nên anh P yêu cầu bà N phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, vì tin tưởng nên bà N có đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62 gắn liền căn nhà, không ngờ từ đó ông P sang tên quyền sử dụng đất cho anh T.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ việc vay tiền giữa anh Lê Văn C, bà Huỳnh Thị N với anh Nguyễn Ngọc P. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc công chứng viên ghi nhầm số tiền chuyển nhượng

trong hợp đồng 10.000.000 đồng hay 100.000.000 đồng theo lời trình bày của anh T. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn C thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng yêu cầu của đương sự, đúng qui định pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng số công chứng số 4169, quyển số 01/2016 TP/CC ký ngày 20/5/2016 giữa bà Huỳnh Thị N với ông Nguyễn Ngọc P, theo nội dung hợp đồng thì bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc P thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 152,2m² trong đó đất ở tại nông thôn 34,2m², đất cây lâu năm 118m²(trên đất có căn nhà của bà N đang ở), tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 100.000.000 đồng. bà N có nghĩa vụ giao thửa đất số 62 nêu trên cho ông P.

Xét theo ông P trình bày: bà N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông P với giá 100.000.000 đồng (hiện nay giá theo kết quả thẩm định giá ngày 10/6/2020 giá đất 847.700.000 đồng, giá trị công trình xây dựng trên đất 125.010.812 đồng. Tổng cộng 972.710.812 đồng). Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có làm văn bản thỏa thuận tài sản trên đất, nội dung ông P đồng ý để bà N được tiếp tục sử dụng căn nhà 12

tháng, ông P đã giao tiền đủ cho bà N. Lời trình bày của ông P không được bà N thừa nhận, ngược lại bà N và các con bà cho rằng do cần tiền nên anh Lê Văn C (con của bà N) có vay của ông P số tiền 60.000.000 đồng, lãi 5%. Để đảm bảo nợ vay anh P yêu cầu bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Vì tin tưởng nên bà N có đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2016 giữa bà với ông Nguyễn Ngọc P là hợp đồng giả tạo. Lời trình bày của bà N về hợp đồng vay thì ông P không thừa nhận.

Xét từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 đối với thửa đất số 62 gắn liền với nhà mà ông Nguyễn Ngọc P đã làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62 nên bà N và các con bà cho rằng đây là hợp đồng giả tạo (giả cách) là có căn cứ, bởi: Căn cứ lời khai của anh P tại Công an xã T ngày 09/11/2018 thừa nhận có cho anh Ca, bà N vay tiền. Đồng thời, chứng cứ về chênh lệch giá nhà, đất giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng bà N thừa nhận là 100.000.000 đồng (giá nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 972.710.812 đồng) nhưng bà N chỉ thừa nhận chuyển nhượng cả nhà, đất có 100.000.000 đồng là không thể chấp nhận, cho nên khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2016 là giả tạo nên theo qui định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà N và ông P bị vô hiệu. Vì thế, kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2016 của bà N là có cơ sở.

Tại giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 21/9/2015 (BL140) có người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, ghi lời khai của ông T để làm rõ nội dung giao nhận tiền giữa bà N và anh P.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ hợp đồng vay tiền giữa anh C, bà N với anh Nguyễn Hồng P theo các biên nhận vay do các bên cung cấp và lời thừa nhận của anh P tại Công an xã T. Để giải quyết hợp đồng vay có hiệu lực bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2016.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lí của hợp đồng vô hiệu (nếu các bên có yêu cầu).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2019 giữa anh Nguyễn Ngọc P và anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T, theo hợp đồng thì anh P chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 62, tờ bản đồ 11, diện tích 152,2m² đất ở, đất trồng cây lâu năm (trên đất có căn nhà của bà Huỳnh Thị N), tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng. Phía nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng nhưng để giảm thuế nên chỉ ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Còn bị đơn thì cho rằng giá chuyển nhượng hợp đồng là 250.000.000 đồng, anh P chỉ nhận 220.000.000 đồng anh T trừ tiền huê hồng 30.000.000 đồng. Như vậy, các bên ký kết hợp đồng đều thừa nhận giá 10.000.000 đồng ghi trong hợp đồng không phải là giá thật.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của anh P cho rằng các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng công chứng viên ghi nhầm 10.000.000 đồng. Do đó, cần phải xác minh, thu thập ý kiến công chứng viên để có cơ sở xác định giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh đầy đủ gây ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án. Thiếu sót này của cấp sơ thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị N và anh Lê Văn C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1]. Hủy bản án sơ thẩm số 311/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo qui định.

[2]. Về án phí: bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà N, anh C mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003286; 0003285 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C.
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV & THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy