

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 249 /2022/DS-PT

Ngày 21 - 12 - 2022

V/v “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Bà Nguyễn Thị Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2021/TLPT-DS ngày 14/7/2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2022/QĐ-PT ngày 28/10/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1963; địa chỉ: Đường C, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954; địa chỉ: Đường A, thôn A1, xã C1, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2019); Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường C, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Đường A2, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Lê Minh N1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 37-39 Nơ Trang Long, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Lê Minh N1: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Đường D1, phường L2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2020); Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1966; Có mặt.

3. Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1987; Có mặt.

4. Ông Phan Minh H1, sinh năm 1987; Có mặt.

5. Ông Phan Minh H2, sinh năm 1994; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường C, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N3, bà H, ông H1, ông H2: Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1954; địa chỉ: Đường A, thôn A1, xã C1, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Các Văn bản ủy quyền ngày 02, 03/7/2019); Có mặt.

6. Ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường C, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Lê Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường C, phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019); Có mặt.

7. Ngân hàng S; trụ sở: Đường K, phường V, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Mỹ H3, sinh năm 1981, chức vụ: Trưởng phòng Giao dịch B của Ngân hàng S – Chi nhánh Đ; địa chỉ: Đường D2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2019); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Văn phòng công chứng B1; địa chỉ: Đường D2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thu H4, sinh năm 1959; địa chỉ: Đường D2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2019); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc D là ông Phan Ngọc N và bị đơn bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc D là ông Phan Ngọc N trình bày:

Ông Phan Ngọc D là chủ sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.245,6m², tại địa chỉ đường C, phường L1, Tp. B, đã được Ủy ban nhân dân Tp. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 642108 ngày 28/5/2008. Ngày 30/10/2018, ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị L

một phần diện tích đất nói trên. Cụ thể ông D, bà N3 chuyển cho bà L diện tích 510,8m². Lô đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp hẻm đường C, dài khoảng 30 mét; phía Đông giáp nhà ông T3 dài khoảng 27m; phía Nam giáp sân bóng đá mini (phần đất còn lại của ông D) dài khoảng 25m; phía Tây giáp ông bà H5 dài khoảng 16m với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Bà L trả trước 1.000.000.000 đồng, còn lại 3.500.000.000 đồng. Hai bên cam kết, sau khi tách thửa xong bà L sẽ thanh toán dứt điểm cho ông D. Hợp đồng được lập thành văn bản. Giá tiền trên chưa bao gồm giá trị nhà và tài sản trên đất. Hai bên thoả thuận, sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sẽ thoả thuận mua bán nhà và tài sản trên đất sau (thoả thuận miệng, bà L công nhận tại phiên toà sơ thẩm, được ghi nhận trong biên bản phiên toà).

Để thực hiện hợp đồng, ông D ủy quyền cho bà L thực hiện việc tách thửa số 28 thành 04 thửa, trong đó diện tích đất chuyển nhượng 510,8m² được tách thành 03 thửa, gồm các thửa số 198, diện tích 162,6m²; thửa 199 diện tích 223,9m²; thửa số 200, diện tích 124,3m². Thửa còn lại là phần đất của ông D, bà N3. Sau khi bà L tách các thửa đất trên, các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thoả thuận được ghi trong hợp đồng: Bà L có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, nên trong hợp đồng này các bên thống nhất ghi giá bán là 800.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế.

Hợp đồng này được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyển số 12 ngày 13/12/2018 các bên cam kết về phương thức thanh toán “Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này hai bên tự lập biên bản giao nhận ngay sau khi cơ quan Tài nguyên và Môi trường giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10343 quyển số 12 do Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 13/12/2018 là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che giấu Hợp đồng ngày 30/10/2018 với mục đích trốn thuế và bà L cũng không thực hiện cam kết trả tiền còn lại cho ông D như trong hợp đồng ngày 30/10/2018, nên hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Nay ông D yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2018 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 13/12/2018 là vô hiệu và không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị L: Bị đơn bà L có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10343 quyển số 12 do Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 13/12/2018 là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng này là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng ngày 30/10/2018. Và có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tội trốn thuế theo Điều 174 và Điều 200 Bộ luật hình sự. Cụ thể: Do bà L không thực hiện cam kết, ngày 22/3/2019, ông D nộp đơn khởi

kiện tranh chấp hợp đồng này, ngày 02/4/2019, Tòa án Tp. B thụ lý vụ án. Thông báo được gửi cho bà Lê Thị L, thì ngày 24/4/2019 bà L chuyển nhượng lô đất trên cho bà Huỳnh Lê Minh N1 là em họ của bà L. Như vậy, sau khi bà L biết diện tích đất mà bà L mua của ông D đang tranh chấp là không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 luật đất đai nhưng bà L vẫn cố tình sang nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền. Bên cạnh đó, tại biên bản làm việc ngày 07/6/2019 do Toà án lập (bút lục số 48) bà L khai “Ngày 20/4/2019, tôi đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Huỳnh Lê Minh N1 số tiền 4.900.000.000 đồng, để tạo niềm tin cho bà N1, tôi đã lấy bản hợp đồng ngày 30/10/2018 ghi thêm ở phần cuối với nội dung: ngày 29/4/2019, tôi đã nhận tổng số tiền đến nay lên 3.060.000.000 đồng còn nợ lại 1.440.000.000 đồng rồi copy chữ ký của ông D, bà N3 dán vô và chụp hình gửi qua điện thoại cho bà N1, để bà N1 tin là tôi đã trả tiền cho ông D, bà N3 và thực hiện việc giao dịch, trả tiền cho tôi”. Vì vậy, đề nghị Tòa án ra văn bản đề nghị cơ quan điều tra khởi tố Lê Thị L về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tội trốn thuế để xử lý theo quy định. Như vậy, yêu cầu phản tố của bà L là không có căn cứ.

Về yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Lê Minh N1:

Thứ nhất: Ngày 02/4/2019, Tòa án thụ lý vụ án do ông D khởi kiện. Thông báo được gửi cho bà Lê Thị L, thì ngày 24/4/2019 bà L tẩu tán tài sản cho Huỳnh Lê Minh N1 là em họ của mình. Như vậy, sau khi bà L biết diện tích đất bà mua của ông D đang tranh chấp là không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 luật Đất đai.

Thứ hai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 chứng thực ngày 24/4/2019 ghi giá trị chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà L, bà N1 điều thừa nhận giá trị thật chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng. Lời khai này phù hợp với kết quả định giá của Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột.

Thứ ba: Tại biên bản làm việc ngày 07/6/2019 do Toà án lập (bút lục số 48) bà L khai “Ngày 20/4/2019, tôi đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Huỳnh Lê Minh N1 số tiền 4.900.000.000 đồng, để tạo niềm tin cho bà N1, tôi đã lấy bản hợp đồng ngày 30/10/2018 ghi thêm ở phần cuối với nội dung: ngày 29/4/2019, tôi đã nhận tổng số tiền đến nay lên 3.060.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm sáu chục triệu đồng) còn nợ lại 1.440.000.000 đồng rồi copy chữ ký của ông D, bà N3 dán vô và chụp hình gửi qua điện thoại cho bà N1, để bà N1 tin là tôi đã trả tiền cho ông D, bà N3 và thực hiện việc giao dịch, trả tiền cho tôi.” Đây là hành vi gian dối trong giao dịch dân sự. Việc ký hợp đồng này, bà N1 đã bị Lê Thị L đưa chứng cứ giả như thật, để bà N1 giao nhận tiền. Hành vi của bà Lê Thị L đã đủ các yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tội trốn thuế như án phúc thẩm nhận định.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N1 là vô hiệu do giả tạo với mục đích trốn thuế, có đủ yếu tố cấu thành tội lừa đảo và tội trốn thuế.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Lê Minh N1 với Ngân hàng S: Giữa ông D với bà L thoả thuận sau khi các bên thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả tiền xong xuôi, thì mới thoả thuận việc mua bán nhà. Như vậy, tại thời điểm tranh chấp (và cho đến nay) vợ chồng, con cái ông D vẫn sinh sống trong căn nhà này. Thế nhưng trước khi ký hợp đồng thế chấp cho vay tiền, phía ngân hàng không tổ chức thẩm định tài sản đó là của ai, mà chỉ nghe phía thế chấp khai và ký hợp đồng thế chấp và cho vay, nên hợp đồng thế chấp này phải coi là vô hiệu do vi phạm quy định về thủ tục thế chấp.

Từ ý kiến trên, nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên bố các giao dịch dưới đây là vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N3 với bà Lê Thị L được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyền số 12, ngày 13/12/2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Lê Minh N1 với Ngân hàng S được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 04966 ngày 10/5/2019.

Theo đơn khởi kiện phản tố, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 30/10/2018, gia đình ông D, bà N3 có sự đồng ý ủy quyền của các con ông D, bà N3 là Phan Thị Ngọc H, Phan Minh H1, Phan Minh H2 chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 510,8m² với giá chuyển nhượng thực tế của 03 thửa 198, 199, 200 là 4.500.000.000 đồng (bao gồm cả tài sản trên đất, trong hợp đồng công chứng chỉ ghi chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà không ghi tài sản trên đất là do nhà của gia đình ông D xây dựng không có giấy phép nên không ghi trong hợp đồng), nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2018 tại Văn phòng công chứng B1 chỉ ghi giá 800.000.000 đồng. Bà L đã trả trước cho gia đình ông D 1.060.000.000 đồng. Ngày 14/3/2019 bà L viết giấy cam kết xác nhận còn nợ ông D, bà N3 3.440.000.000 đồng và hẹn đến 20/3/2019 sẽ trả đủ, nhưng do chưa có tiền trả mà tới ngày 04/5/2019 bà L đã trả tiếp cho ông D 400.000.000 đồng và đưa cho ông D 02 giấy CNQSD đất mang tên vợ chồng ông P, bà L để đảm bảo việc trả nợ, nhưng ông D lại ghi ngày 14/3/2019 (ngày bà L viết cam kết). Như vậy bà L còn nợ lại ông D, bà N3 3.040.000.000 đồng; bà L đồng ý trả cho gia đình ông

D trong thời gian tới. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018 là vô hiệu thì bà L không đồng ý và có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Việc ông D cho rằng bà L không thanh toán tiền mua đất cho gia đình ông D theo cam kết: Thực tế từ khi ký hợp đồng ngày 30/10/2018 đến ngày 14/3/2019 thì bà L đã giao số tiền 1.060.000.000 đồng, sau đó tới ngày 04/5/2019 giao tiếp 400.000.000 đồng, như vậy thể hiện các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn đối với việc gia đình ông D chưa giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà là do tại hợp đồng ngày 30/10/2018 các bên đã thỏa thuận gia đình ông D mượn nhà đất để ở trong thời gian 01 năm. Do ông D khởi kiện tranh chấp trước nên bà L buộc phải khởi kiện phản tố yêu cầu gia đình ông D bàn giao lại nhà đất.

Thứ hai: Việc ông D cho rằng các bên thỏa thuận toàn bộ thuế thu nhập, lệ phí trước bạ do phía bà L chịu, nên bà L đã yêu cầu Văn phòng công chứng ghi giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng nhằm trốn thuế là hoàn toàn vô lý, bởi lẽ khi ký kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi, có năng lực pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng. Hơn nữa, việc chịu thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc trách nhiệm của ông D.

Ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà N1: Bà L thừa nhận ngày 24/4/2019, vợ chồng bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa số 198, 199, 200, tờ bản đồ số 20, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014, CP075015, CP 075016 cho bà N1 với giá ghi trong hợp đồng công chứng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng giữa hai bên là 3.900.000.000 đồng, vợ chồng bà L đã nhận đủ 3.900.000.000 đồng nhưng chưa giao mặt bằng cho bà N1 vì gia đình ông D vẫn đang mượn đất để ở. Nay bà N1 yêu cầu gia đình ông D di dời tài sản trên đất, thực hiện đúng thời hạn mượn đất theo hợp đồng ngày 30/10/2018, bàn giao mặt bằng cho bà L để bà L có mặt bằng bàn giao lại cho bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Lê Minh N1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 24/4/2019, bà N1 nhận chuyển nhượng các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ 20, tại phường L1, Tp. B (theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất số: CP 075014, CP 075015, CP 075016, cấp cùng ngày 19/12/2018, mang tên bà L, ông P) với số tiền ghi trong hợp đồng công chứng là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng, bà N1 đã thanh toán đầy đủ. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất không bị cơ quan nào ngăn chặn. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với Nhà nước và đã sang tên bà N1. Sau đó, bà N1 mới biết các thửa đất bà L bán cho bà bị ông D khởi kiện. Tiếp theo bà N1

đã thế chấp các quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng S để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, nay đã giải chấp. Cho đến nay bà L vẫn không thực hiện giao đất cho bà. Hiện nay, gia đình ông D đang chiếm giữ, quản lý trái phép các quyền sử dụng đất trên.

Bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D; đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà L vì bà N1 đã giao đủ tiền cho bà L, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với Nhà nước và đã sang tên xong; Đồng thời bà N1 yêu cầu buộc bà L và ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2019, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ số 20 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014, 075015, 075016 cho bà N1. Bà N1 xin rút một phần nội dung kiện độc lập đối với yêu cầu buộc hộ gia đình ông D phải giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc 03 thửa đất trên cho bà Lê Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N3, bà Phan Thị Ngọc H, ông Phan Minh H1, ông Phan Minh H2 là ông Phan Ngọc N trình bày: Bà N3, chị H, anh H1, anh H2 (là vợ và các con của ông D) đồng ý với ý kiến của ông Phan Ngọc D.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S là bà Cao Thị Mỹ H3 trình bày: Ngày 10/5/2019 Ngân hàng S cấp tín dụng cho bà Huỳnh Lê Minh N1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014; CP075015; CP 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp. B xác nhận ngày 26/4/2019 cho bà Huỳnh Lê Minh N1, đến nay bà N1 trả nợ, ngân hàng đã giải chấp. Do vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B1 là bà Bùi Thu H4 trình bày:

- ***Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018:*** Ngày 13/12/2018 Văn phòng công chứng B1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông D, bà N3 với bà L. Tài sản hộ ông D chuyển nhượng cho bà L là các thửa đất số 198, 199, 200, thửa số 28, tờ bản đồ số 20, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075913, cấp ngày 11/12/2018 cho hộ ông D, bà N3. Sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ đó Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông D, bà N3 với bà L (Văn bản công chứng số 10343, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2018). Việc chuyển

nhượng nói trên có sử dụng hợp đồng ủy quyền số 01/2017/HĐUQ số công chứng 0465 quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ công chứng nhận ngày 13/12/2017 có nội dung các con uỷ quyền cho cha mẹ là ông D, bà N3 được chuyển nhượng đất. Và thực tế chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cũng đã chấp nhận và sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

- *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2019:* Ngày 24/4/2019 Văn phòng công chứng B1 có nhận được yêu cầu của bà L về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L với bà N1 (Tài sản chuyển nhượng là các thửa đất số 198, 199, 200, cùng tờ bản đồ số 20, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 075014, CP 075015, CP 075016 cấp cùng ngày 19/12/2018 cho bà L). Sau khi kiểm tra, Văn phòng công chứng xác nhận các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông P, bà L với bà N1 (Văn bản công chứng số 04191 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2019).

Việc công chứng 02 hợp đồng nêu trên của Văn phòng công chứng thực hiện đúng quy định pháp luật, cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng; việc thực hiện các điều khoản hợp đồng chuyển nhượng là trách nhiệm của các bên tham gia giao kết; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Ngọc D về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B1 công chứng tại văn bản số 10343 quyền số 12 ngày 13/12/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3, chị Phan Thị Ngọc H, anh Phan Minh H1, anh Phan Minh H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị L là vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B1 công chứng tại văn bản số 10343 quyền số 12 ngày 13/12/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3, chị Phan Thị Ngọc H, anh Phan Minh H1, anh Phan Minh H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị L đối với các thửa đất số: 198, 199 và 200 cùng tờ bản đồ số 20, cùng địa chỉ: Phường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L.

Buộc ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3, chị Phan Thị Ngọc H, anh Phan Minh H1, anh Phan Minh H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và bàn giao quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 68m²; 01 sân có diện tích 72m²; 01 tường rào xây 20m; 02 trụ cổng cao bình quân 2m; 02 cánh cổng diện tích 8m²; 04 cây cau sampange, 01 cây đa, 02 cây chùm ruột, 02 cây si, 01 cây đào, 01 cây mai, 2 cây lộc vừng, 01 cây sưa, 01 cây sung, 01 cây khế, 02 cây cau ăn quả và 10 cây cau cảnh, 01 giếng đào thuộc các thửa đất: Thửa đất số 198, diện tích 162,6m²; Thửa đất số 199, diện tích 223,9m²; Thửa đất số 200, diện tích 124,3m² cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Phường L1, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/12/2018 cho bà Lê Thị L.

Bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Phan Ngọc D 3.254.025.400 đồng (Ba tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Lê Minh N1.

Buộc bà Lê Thị L và ông Đặng Hoàng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao các quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 68m²; 01 sân có diện tích 72m²; 01 tường rào xây 20m; 02 trụ cổng cao bình quân 2m; 02 cánh cổng diện tích 8m²; 04 cây cau sampange, 01 cây đa, 02 cây chùm ruột, 02 cây si, 01 cây đào, 01 cây mai, 2 cây lộc vừng, 01 cây sưa, 01 cây sung, 01 cây khế, 02 cây cau ăn quả và 10 cây cau cảnh, 01 giếng đào thuộc các thửa đất: Thửa đất số 198, diện tích 162,6m²; Thửa đất số 199, diện tích 223,9m²; Thửa đất số 200, diện tích 124,3m², cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ phường L1, Tp. B, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 19/12/2018 cho bà Huỳnh Lê Minh N1.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Lê Minh N1 về việc yêu cầu hộ gia đình ông Phan Ngọc D bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị L.

4. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố B, tỉnh Đắk Lắk truy thu thuế đối với người phải chịu thuế theo đúng giá trị thực về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Phan Ngọc D với bà Lê Thị L; giữa vợ chồng bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 đối với các thửa đất 198, 199 và 200 cùng

thuộc tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Phường L1, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/12/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2021, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Ngọc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu tuyên bố các giao dịch dưới đây là vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N3 với bà Lê Thị L được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyền số 12, ngày 13/12/2018.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Lê Minh N1 với Ngân hàng S được Văn phòng công chứng B1 chứng tỉnh Đ thực số 04966 ngày 10/5/2019.

Ngày 09/6/2021, bị đơn bà Lê Thị L có đơn kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả giá trị tài sản trên đất 214.025.400 đồng cho ông D là không đúng, vì trong hợp đồng ngày 30/10/2018, các bên thoả thuận “sau khi hoàn tất việc mua bán, vì bên B chưa có nhu cầu sử dụng, bên B cho bên A được quyền sử dụng diện tích đất sang nhượng trên trong thời gian 01 năm, khi bên B có nhu cầu báo cho bên A biết trước một tháng để bên A dọn cây cảnh bàn giao trả lại phần đất cho bên B”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Ngọc D giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn bà Lê Thị L giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo; người liên quan bà Huỳnh Lê Minh N1 giữ nguyên nội dung yêu cầu độc lập.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Ngọc N trình bày: Ngày 30/10/2018, ông D chuyển nhượng cho bà L các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ 20, tại phường L1, Tp. B giá trị thực tế là 4,5 tỷ đồng nhưng khi ký hợp đồng công chứng hai bên tự nguyện thoả thuận mục đích trốn thuế nên chỉ ghi số tiền 800.000.000 đồng. Bà L đã trả cho ông D 1.060.000.000 đồng còn nợ lại 3.440.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền bà L cho rằng đã trả cho ông D vào ngày 04/5/2019 số tiền 400.000.000 đồng là không có căn cứ, vì sau khi ông D viết vào giấy cam kết thì bà L không giao tiền mà bỏ đi nên ông D đã gạch bỏ. Việc bà L cho rằng giấy cam kết ông D giữ bà chỉ chụp ảnh và đi về thể hiện ngày chụp vào ngày 04/5/2019 là không đúng.

Tại Kết luận giám định số 58/KL - KTHS ngày 24/5/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, đã kết luận: Thời gian chụp ảnh phụ thuộc vào giờ hệ thống của điện thoại (hệ thống của thiết bị chụp). Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là bà Phạm Thị Thanh trình bày: Trong Hợp đồng công chứng do các bên tự nguyện ký kết và thoả thuận ghi giá trị 800.000.000 đồng mục đích giảm thuế có lợi cho cả hai bên. Ngày 04/5/2019, bà L có đưa cho ông D 02 giấy CNQSD đất mang tên bà L và 400.000.000 đồng với mục đích tiếp tục thực hiện hợp đồng và để đảm bảo việc trả nợ cho ông D. Việc này ông D thừa nhận và nói rằng bà L không giao tiền là không có căn cứ vì “Giấy cam kết” ông D tự viết và giữ, ông D tự gạch bỏ. Việc ông D chưa giao nhà đất là do ông D mượn sử dụng lại một năm. Hiện tại nhà đất ông D vẫn ở và tiền của bà L ông D vẫn cầm do vậy yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận đơn phản tố của bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Lê Minh N1 là bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ngày 24/4/2019, bà Huỳnh Lê Minh N1 nhận chuyển nhượng các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ 20, tại phường L1, Tp. B (theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền trên đất số: CP 075014, CP 075015, CP 075016, cấp cùng ngày 19/12/2018, mang tên bà Lê Thị L, ông Đặng Hoàng P) với số tiền ghi trong hợp đồng được công chứng là 150.000.000 đồng, thực tế giá trị chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng. Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất không bị cơ quan nào ngăn chặn nên bà N1 không biết các thửa đất bà L bán cho bà bị ông D khởi kiện. Hiện nay các thửa đất đã mang tên bà N1. Theo quy định của pháp luật thì bà N1 là người thứ ba ngay tình nên yêu cầu Tòa án buộc bà L, ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2019, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ số 20 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014, 075015, 075016 cho bà N1.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phan Ngọc N người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc D, của bị đơn bà Lê Thị L làm đúng hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của ông Phan Ngọc N là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc D:

[2.1.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 10343 quyền số 12, ngày 13/12/2018 vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Ngọc D, Nguyễn Thị N3, bị đơn bà Lê Thị L đều thừa nhận giá trị thực tế các thửa đất số 198, 199, 200, diện tích đất 510,8m² theo hợp đồng các bên thoả thuận ký kết ngày 30/10/2018 là 4.500.000.000 đồng. Tuy nhiên để giảm tiền thuế các bên đã tự nguyện thoả thuận ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Căn cứ sự thoả thuận của các bên, ngày 13/12/2018 Văn phòng công chứng B1 đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 10343 quyền số 12. Như vậy, Hợp đồng ngày 13/12/2018 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng ngày 30/10/2018 theo quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N3 với bà Lê Thị L được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyền số 12, ngày 13/12/2018 vô hiệu. Hợp đồng ngày 13/12/2018 và Hợp đồng ngày 30/10/2018 là cùng một đối tượng giao dịch.

Xét hợp đồng ngày 30/10/2018, theo quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự: “ *Giao dịch đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Tuy nhiên, theo hợp đồng ngày 30/10/2018, thì bên mua là bà L chưa thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ với ông D, bà N3 nên cũng bị vô hiệu.

[2.1.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L, ông P với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019 vô hiệu thấy rằng:

Ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3 khởi kiện vợ chồng bà Lê Thị L tại Tòa án Tp. Buôn Ma Thuột. Ngày 02/4/2019, được Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N3 với vợ chồng bà L. Thông báo được gửi cho bà Lê Thị L, thì ngày 24/4/2019 bà L chuyển nhượng lô đất trên cho bà Huỳnh Lê Minh N1. Như vậy, bà L biết diện tích đất chuyển nhượng đang bị ông D tranh chấp mà vẫn cố tình sang nhượng cho bà N1. Hơn nữa, thời điểm vợ chồng bà L chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất trên cho bà N1, cả gia đình ông D hiện đang sinh sống tại các thửa đất trên mà bà N1 không xác minh, làm rõ nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng có thật như hợp đồng ngày 30/10/2018 giữa bà L và vợ chồng ông D, hay đang có tranh chấp mà bà N1 thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L. Trường hợp này buộc bà N1 phải biết là đất đang tranh chấp nên bà N1 không phải là người thứ ba ngay tình. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà N1 thực hiện khi đất đang có tranh chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Mặt khác, thực tế giá trị chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng nhưng khi các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng tại phòng công chứng với giá 150.000.000 đồng với mục đích để giảm tiền thuế. Vì vậy, hợp đồng ngày 24/4/2019, cũng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng thực với giá 3.900.000.000 đồng nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L, ông P với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019 vô hiệu.

[2.1.3] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Lê Minh N1 với Ngân hàng S đã được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 04966 ngày 10/5/2019 vô hiệu, thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà N1 đã trả tiền cho Ngân hàng, hiện đã tất toán, hợp đồng thế chấp giữa bà N1 và Ngân hàng hết hiệu lực nên không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo như phân tích trên.

[2.2] Theo quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.2.1]. Xác định lỗi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N3 với bà Lê Thị L được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyển số 12, ngày 13/12/2018 vô hiệu:

Ông D, bà N3 cho rằng chỉ nhận của bà Lê Thị L số tiền 1.060.000.000 đồng. Bà L cho rằng: Tính đến ngày 14/3/2019 bà đã giao số tiền chuyển nhượng đất cho ông D là 1.060.000.000 đồng, bà L đã viết cam kết hẹn đến ngày 20/3/2019 thanh toán hết. Đến hẹn bà chưa có tiền trả, ông D khởi kiện. Bà L đã đến nhà ông D thỏa

thuận với ông D cho bà thêm thời gian xoay sở để trả tiền cho ông D. Ngày 04/5/2019, bà đến nhà ông D trả tiếp số tiền 400.000.000 đồng và giao cho ông D 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà để đảm bảo cho việc trả nợ cho ông D. Tuy nhiên, sau khi đưa 400.000.000 đồng và giao giấy CNQSD đất cho ông D, bà đã chụp hình lưu trong điện thoại và đi về còn tờ giấy cam kết, giao nhận đều do ông D giữ.

- Xét giấy cam kết do bà L viết, ông D giữ tại các dòng cuối trang có dòng chữ “ Ngày 14/3/2019 có nhận thêm của cô Lê Thị L 400.000. (Bốn trăm triệu đồng) ký và viết tên Phan Ngọc D. Những chữ này ông D thừa nhận đã viết và ký rõ họ tên, nhưng do bà L không trả tiền cho ông nên ông đã gạch bỏ, nhưng ông D không có căn cứ chứng minh cho việc bà L không trả cho ông số tiền này. Hơn nữa, chứng cứ ông D cung cấp vào ngày 22/3/2019 cùng với đơn khởi kiện cho Tòa án để khởi kiện bà L không có dòng chữ này.

Đối với 02 giấy CNQSD đất mang tên vợ chồng bà L thì ông D thừa nhận có nhận của bà L, nhưng do bà L phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E nên ông đã giao 02 giấy CNQSD đất nêu trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện E để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L.

Do vậy, có cơ sở xác nhận số tiền chuyển nhượng đất ông D đã nhận của bà L là 1.460.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu nên ông D phải trả lại cho bà L số tiền 1.460.000.000 đồng (Một tỉ, bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

[2.2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 10343 quyền số 12, ngày 13/12/2018 vô hiệu là do lỗi của cả hai bên như nhau, tỉ lệ lỗi xác định 50/50. Về đất hiện tại ông D còn quản lý, sử dụng chưa giao cho bà L nên không có thiệt hại xảy ra. Giá trị đất theo biên bản định giá tài sản ngày 27/8/2019 các thửa đất chuyển nhượng có giá trị 4.900.000.000 đồng. Số tiền thiệt hại là 4.900.000.000 đồng – 4.500.000.000 đồng = 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Giá trị tính theo tỉ lệ số tiền bà L giao là: (1.460.000.000 đồng : 4.500.000.000 đồng) x 400.000.000 đồng = 129.778.000 đồng.

Về đất: Các bên chưa giao đất cho nhau nên không có thiệt hại xảy ra.

Do vậy ông D phải trả cho bà L là (1.460.000.000 đồng + 129.778.000 đồng) = 1.589.778.000 đồng (Một tỉ, năm trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Đối với hai giấy CNQSD đất số CĐ 665274; CĐ665275 cấp ngày 19/8/2016 mà bà Lê Thị L giao cho cho ông Phan Ngọc D để đảm bảo việc trả tiền mua bán đất, thì ông D đã giao trả cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện E để thực hiện nghĩa vụ của bà L, nên ông D không phải trả lại cho bà L.

[2.2.3] Xác định lỗi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019 vô hiệu.

Số tiền bà Huỳnh Lê Minh N1 đã giao cho bà Lê Thị L và được bà L thừa nhận đã nhận là 3.900.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 ngày 24/4/2019 vô hiệu chủ yếu do lỗi của bà L, biết đất tranh chấp với ông D mà cố tình chuyển nhượng cho bà N1. Khi mua, bà N1 có một phần lỗi không xác minh làm rõ nguồn gốc đất có tranh chấp hay không mà thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L. Lỗi xác định bà L 70% bà N1 30%.

Về đất: Các bên chưa giao đất cho nhau nên không có thiệt hại xảy ra.

Về tiền: Bà Huỳnh Lê Minh N1 đã giao cho bà Lê Thị L 3.900.000.000 đồng. Giá trị đất theo biên bản định giá tài sản ngày 27/8/2019 so với giá trị khi chuyển nhượng là: 4.900.000.000 đồng – 3.900.000.000 đồng = 1.000.000.000 đồng. Giá trị thiệt hại tính theo tỉ lệ bà L phải chịu 70% là: (1.000.000.000 đồng x 70%) = 700.000.000 đồng. Bà N1 30% là: (1.000.000.000 đồng x 30%) = 300.000.000 đồng. Vậy, bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà N1 số tiền 700.000.000 đồng.

Do vậy, số tiền bà L phải trả cho bà N1 là 3.900.000.000 đồng + 700.000.000 đồng = 4.600.000.000 đồng (Bốn tỉ sáu trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho việc thi hành án cho bà Huỳnh Lê Minh N1, toàn bộ số tiền 1.589.778.000 đồng sau khi thu được của ông Phan Ngọc D sẽ được trả trực tiếp cho bà Huỳnh Lê Minh N1.

[2.3] Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị L cho rằng Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả giá trị tài sản trên đất 214.025.400 đồng là không đúng, thì thấy: Như đã phân tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D, bà L thỏa thuận ký kết ngày 30/10/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 10343 quyển số 12, ngày 13/12/2018 cũng vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường nên không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L.

Theo như phân tích, nhận định trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018 giữa vợ chồng ông D, bà N3 với vợ chồng bà L, ông P vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà L, ông P với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019 vô hiệu. Do vậy, yêu cầu khởi kiện độc lập của bà N1 buộc bà L và ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2019, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên trên đất thuộc các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ số 20 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014, 075015, 075016 cho bà Huỳnh Lê Minh N1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí giám định: Tại cấp phúc thẩm ông Phan Ngọc N người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, yêu cầu giám định các chữ “ngày 14/3/2019” tại dòng chữ viết thứ 21 tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định là “Giấy cam kết” ký hiệu A1 và các chữ “ngày 14/3/2019” tại dòng chữ viết thứ nhất tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 có bị tẩy xoá, sửa chữa hay không?

Tại Kết luận giám định số 59/KL - KTTHS ngày 15/4/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, đã kết luận: Các chữ “ngày 14/3/2019” tại dòng chữ viết thứ 21 tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định là “Giấy cam kết” ký hiệu A1 và các chữ “ngày 14/3/2019” tại dòng chữ viết thứ nhất tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 không bị tẩy xoá, sửa chữa. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận chữ viết, chữ ký của mình trong bản cam kết. Do vậy, đây là chứng cứ không phải chứng minh.

Ngày 01/10/2021, ông Phan Ngọc N người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định. Dùng điện thoại của mình làm vật tượng tự chụp 03 file ảnh của Giấy cam kết đề ngày 14/3/2019 được chụp bằng điện thoại di động hiệu Iphon6, số Imei: 353311079554881, số seri DNTQK5BWGRY5 kiểu máy MKT72LL/A, 03 file ảnh hiện đang được lưu trữ trong chiếc điện thoại này và yêu cầu giám định với nội dung: Xác định 03 file ảnh được chụp vào ngày tháng năm nào? Có bị sửa chữa ngày tháng năm chụp ảnh hay không?

Tại Kết luận giám định số 58/KL - KTTHS ngày 24/5/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, đã kết luận:

+ Tập ảnh có tên “IMG – 6422.JPG” có thời gian chụp thể hiện ngày 14/3/2019 (theo thuộc tính của tập ảnh).

- Tập ảnh có tên “IMG – 6423.JPG” có thời gian chụp thể hiện ngày 06/12/2019 (theo thuộc tính của tập ảnh).

- Tập ảnh có tên “IMG – 6424.JPG” có thời gian chụp thể hiện ngày 31/12/2021 (theo thuộc tính của tập ảnh).

Không xác định được ngày tháng năm chụp ảnh của 03 tập ảnh trên có bị chỉnh sửa hay không, thời gian chụp ảnh phụ thuộc vào giờ hệ thống của điện thoại (hệ thống của thiết bị chụp).

Đây là vật tương tự không phải là chứng cứ vụ án. Xác định việc giám định không phải là căn cứ giải quyết vụ án nên người yêu cầu giám định phải chịu chi phí.

[4.] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; Yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được không được chấp nhận nên các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau:

+ Ông Phan Ngọc D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho bà L số tiền 1.589.778.000 đồng nên phải chịu 59.693.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ thanh toán cho bà N1 số tiền 4.600.000.000 đồng nên phải chịu 112.600.000 đồng. Tổng cộng bà L phải chịu 112.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Huỳnh Lê Minh N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[4.2] Về chi phí tố tụng khác:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà L phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Lê Thị L phải chịu số tiền 5.040.000 đồng chi phí giám định chữ viết, thời gian ghi hình và số tiền 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản đối với 02 thửa đất tại huyện E và 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá bổ sung.

Ông Phan Ngọc D phải chịu 9.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ viết, thời gian ghi hình (ông Phan Ngọc N đã nộp đủ).

[4.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc N được chấp nhận nên ông Phan Ngọc D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, bà Lê Thị L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc D là ông Phan Ngọc N.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của của bị đơn bà Lê Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 122; Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

[3] **Tuyên xử:**

[3.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc D.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3 với bà Lê Thị L được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực số 10343 quyển số 12, ngày 13/12/2018 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Huỳnh Lê Minh N1 được Văn phòng công chứng B1 tỉnh Đ chứng thực ngày 24/4/2019 vô hiệu.

[3.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Lê Minh N1 với Ngân hàng S đã được Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đ thực số 04966 ngày 10/5/2019 đã hết hiệu lực nên không xem xét.

[3.3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L đối với yêu cầu buộc ông Phan Ngọc D, bà Nguyễn Thị N3, chị Phan Thị Ngọc H, anh Phan Minh H1, anh Phan Minh H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất số CP 075014; CP 075015; CP 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/12/2018 cho bà Lê Thị L.

[3.4] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Lê Minh N1 đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị L và ông Đặng Hoàng P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2019, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 198, 199, 200, tờ bản đồ số 20 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 075014, 075015, 075016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cùng ngày 19/12/2018 cho bà Huỳnh Lê Minh N1.

[3.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Phan Ngọc D phải trả cho bà Lê Thị L số tiền 1.589.778.000 đồng (Một tỉ, năm trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

- Buộc bà Lê Thị L phải trả cho bà Huỳnh Lê Minh N1 số tiền 4.600.000.000 đồng (Bốn tỉ, sáu trăm triệu đồng).

Để đảm bảo việc thi hành án cho bà Huỳnh Lê Minh N1, toàn bộ số tiền 1.589.778.000 đồng (Một tỉ, năm trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi

tám nghìn đồng) sau khi thu được của ông Phan Ngọc D sẽ được trả trực tiếp cho bà Huỳnh Lê Minh N1.

Đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 665274; CD665275 cấp ngày 19/8/2016 mang tên bà Lê Thị L hiện đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk thu lại để thực hiện nghĩa vụ của bà Lê Thị L, nên ông Phan Ngọc D không phải trả lại cho bà Lê Thị L.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Bà Lê Thị L phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; 5.040.000 đồng chi phí giám định chữ viết, thời gian ghi hình; 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản đối với 02 thửa đất tại huyện E và 1.500.000 đồng chi phí thẩm định, định giá bổ sung (Bà L đã nộp đủ).

- Ông Phan Ngọc D phải chịu 9.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ viết, thời gian ghi hình (Ông N đã nộp đủ).

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Ngọc D phải chịu 59.693.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí (do bà Trần Thị Kim Liên nộp thay ông Phan Ngọc D) theo biên lai thu số AA/2017/0012136 ngày 29/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 60AA/2021/0004224 ngày 14/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (do ông Phan Minh H1 nộp thay). Ông Phan Ngọc D còn phải nộp 59.093.300 đồng (Năm mươi chín triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 112.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng bà Lê Thị L phải chịu 112.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Lê Thị L đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002100 ngày 30/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Bà Lê Thị L còn phải nộp 112.300.000 đồng (Một trăm mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Lê Minh N1 phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp. Hoàn trả cho bà Huỳnh Lê Minh N1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai AA/2019/0001817 ngày 21/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Ngọc D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0004227 ngày 14/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết