

Bản án số: 130/2022/DS-PT

Ngày: 21-7-2022

“V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”

**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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Đặng Thị Đồng;

2 Ông Trần Quốc Vũ.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 7 và ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021, về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Vương Thị Tuyết A, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ tạm trú: Ấp NT, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp PhH, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp ThB, xã TrM, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp NT, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Văn phòng công chứng Lương Tâm Th, địa chỉ: khu phố 7, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

Đại diện theo pháp luật: Lương Tâm Th – chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Vương Thị Tuyết A

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị A và anh L là người đại diện hợp pháp của chị A, trình bày:

Ngày 17-9-2018, chị A lập hợp đồng thế chấp QSDĐ (*sau đây viết tắt là QSDĐ*) có diện tích 5.135,4 m², thửa 187, 191, bản đồ số 6, tại ấp 6, xã BD, huyện GD cho anh Nguyễn Vũ KH để vay 100.000.000 đồng. Đến ngày 01-10-2018, chị A lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng thế chấp QSDĐ này với anh KH. Cùng ngày 01-10-2018, chị A vay của chị H số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng; để đảm bảo việc vay tiền này, chị H yêu cầu chị A lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho chị H, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Anh Th (chồng chị A) trả tiền lãi tháng đầu cho chị H số tiền 12.000.000 đồng. Khoảng một tháng rưỡi sau, chị A vay thêm của chị H 100.000.000 đồng, chị H trừ lại 02 tháng tiền lãi là 24.000.000 đồng, chị A chỉ nhận của chị H 76.000.000 đồng. Khoảng 01 tháng sau, chị A vay thêm chị H 50.000.000 đồng, lần này không trừ tiền lãi. Chị A vay của chị H tổng cộng 350.000.000 đồng. Sau đó, chị A gặp chị H yêu cầu chuộc lại đất nhưng chị H không đồng ý nên chị A ngưng trả lãi cho chị H. Chị H có giao chị A chiếc xe mô tô nhãn hiệu Jupiter để làm pH tiện đi lại, hiện tại xe này chị A đã bán.

Nay chị A khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị A với chị H là vô hiệu, chị A đồng ý trả chị H 350.000.000 đồng.

Bị đơn chị Võ Thị Mỹ H trình bày: Chị có nhận chuyển nhượng QSDĐ của chị A, do giấy đất chị A đang thế chấp cho anh KH nên thỏa thuận ngày 01-10-2018, tại Phòng Công chứng Tâm Th chị giao cho chị A 200.000.000 đồng; chị A lấy tiền này trả nợ anh KH để hủy hợp đồng thế chấp, nhận giấy đất lại để lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phần đất nêu trên cho chị; giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Sau đó chị A đến nhà chị nhận thêm số tiền 150.000.000 đồng, do đã lâu nên chị không nhớ nhận ngày nào. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng là nhằm giảm tiền thuế.

Ngoài ra, chị có thuê chị A chăm sóc vườn này nên tháng 03 năm 2019, chị giao chị A chiếc xe mô tô, nhãn hiệu Jupiter, giá khoảng 13.500.000 đồng để làm pH tiện đi lại chăm sóc vườn cây này cho chị, sau đó chị A tự ý bán xe này của chị lấy tiền tiêu xài; chị không yêu cầu giải quyết xe trong vụ án này. Nay chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Th trình bày: Anh là chồng của chị A, anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chị A. Việc chị H lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là che giấu hợp đồng vay tài

sản. Trên đất có 50 cây sầu riêng, 50 cây bưởi là do anh trồng; anh trả tiền lãi tháng đầu cho chị H 12.000.000 đồng.

Đại diện Văn phòng công chứng Lương Tâm Th có văn bản trình bày:
Vào thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 8485, quyền số 29-TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lương Tâm Th chứng nhận ngày 01-10-2018 là đúng với quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 09-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Tuyết A đối với chị Võ Thị Mỹ H về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”.

Ghi nhận chị Võ Thị Mỹ H có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Vương Thị Tuyết A, anh Nguyễn Đức Th giá trị cây trái trên đất số tiền 48.150.000 (bốn mươi tám triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 23-11-2021, nguyên đơn chị Vương Thị Tuyết A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Tuyết A.

Ngày 24-11-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh có Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021. Đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Tuyết A.

Tại phiên tòa, chị A, anh Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

+ Rút một phần Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh về: xác định phần đất có diện tích 5.135,4m², thuộc thửa số 187,191, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 6, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của chị A, anh Th trong thời kỳ hôn nhân.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị

Tuyệt A; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập ngày 01-10-2018, giữa chị A với chị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lương Tâm Th có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Vương Thị Tuyệt A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Th và Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, nhận thấy:

Hợp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 8485, quyền số 29-TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lương Tâm Th chứng nhận ngày 01-10-2018, giữa chị Vương Thị Tuyệt A với chị Võ Thị Mỹ H, xét thấy:

[2.1] *Về xác định phần đất tranh chấp:* có diện tích 5.135,4m², thuộc thửa số 187,191, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 6, xã BD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có 50 gốc sầu riêng khoảng 03 năm tuổi, 50 gốc bưởi khoảng 03 năm tuổi.

[2.2] *Xác định về giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:*

Ngày 01-10-2018, chị Tuyệt A có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phần đất nêu trên cho chị H tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Th. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngày 21-02-2019, chị H được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CR 203111, số vào sổ cấp GCN: CS05169.

Chị A kháng cáo cho rằng chị không chuyển nhượng QSDĐ cho chị H, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay 350.000.000 nhưng chị H không thừa nhận và chị A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay tiền, trả tiền lãi vay. Do đó, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của chị A.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có giá chuyển nhượng thực tế 350.000.000 đồng tại thời điểm sang nhượng là phù hợp. Bởi lẽ tại Biên bản đối chất ghi ngày 08-7-2022 và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất số tiền chuyển giao trên thực tế là 350.000.000 đồng, chị A xác nhận đã nhận của chị H tổng cộng 350.000.000 đồng nhưng cho rằng có khoảng trên 20 triệu đồng là tiền lãi nhưng chị A không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc trả tiền lãi; đồng thời, các bên tham gia ký kết hợp đồng là tự nguyện, không ai bị cưỡng ép; ngày 21-02-2019 chị H được cấp giấy đất. Ngoài ra, chị A cho rằng vay tiền của chị H không có khả năng trả lãi và tiền nợ vay nhưng chị A lại thừa nhận có nhận một xe mô tô nhãn hiệu Jupiter làm PH tiện đi lại, nhưng sau đó

chị A đã bán xe này lấy tiền tiêu xài; riêng chị H cho rằng tháng 3/2019 giao xe này cho chị A đi lại chăm sóc cây trái trên đất cho chị H là phù hợp; đồng thời, các bên không yêu cầu giải quyết xe mô tô trong vụ án này nên không đặt ra xem xét.

Tại biên bản xác minh những người dân có đất tại khu vực tranh chấp thể hiện phần đất tranh chấp có trị giá tại thời điểm chuyển nhượng năm 2018 khoảng 650 triệu đồng (bút lục 96, 97, 98, 99) là phù hợp với lời trình bày của chị A, tại phiên tòa phúc thẩm chị A xác định việc cha mẹ cho anh ruột của chị A phần đất có cùng diện tích với chị và đã chuyển nhượng tại thời điểm này được khoảng 650 triệu đồng nhưng đất này có ao.

Đối với kết quả Chứng thư thẩm định giá số 4057/20/CER.VVALUES ngày 19-3-2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Chuẩn Việt xác định phần đất tranh chấp trên và tài sản trên đất có giá 1.234.427.000 đồng. Đồng thời, kết quả xác minh những người làm chứng xác định giá đất tại thời điểm chuyển nhượng gần khu vực đất tranh chấp có nhiều giá khác nhau, không thống nhất nhau nhưng Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD kháng nghị yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị A và chị H vô hiệu về giá là chưa phù hợp với giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2018; khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, không bị cưỡng ép, được quyền tự thỏa thuận về giá. Đồng thời, tại phiên tòa chị H trình bày do nội dung hợp đồng không ghi nhận có cây trái trên đất, nên tại cấp sơ thẩm chị H tự nguyện thanh toán (trả) thêm cho chị A, anh Th 48.150.000 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá và được ghi nhận là phù hợp; do đó không có cơ sở chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của chị A, anh Th.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 nêu trên về xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của chị A, anh Th; xét thấy, phù hợp với hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của chị A thể hiện ông Chuôn, bà Trang tặng cho riêng chị A phần đất này nên cần chấp nhận việc rút một phần kháng nghị này.

[4] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Tuyết A là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị Vương Thị Tuyết A và anh Nguyễn Đức Th; không chấp Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Vương Thị Tuyết A phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ghi nhận chị Tuyết A đã nộp xong.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên chị A và anh Th phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chị A phải chịu 35.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận chị A đã nộp và chi phí xong.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận việc rút một phần Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh về xác định phần đất có diện tích 5.135,4m², thuộc thửa số 187,191, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 6, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của chị Vương Thị Tuyết A và anh Nguyễn Đức Th;

3. Không chấp nhận Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh;

4. Không chấp nhận kháng cáo của chị Vương Thị Tuyết A và anh Nguyễn Đức Th;

5. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

6. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 401, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 43 Luật Hôn nhân gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Tuyết A đối với chị Võ Thị Mỹ H về việc “Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 8485, quyền số 29-TP/CC-SCC/HĐCN do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lương Tâm Th chứng nhận ngày 01-10-2018”.

8. Ghi nhận chị Võ Thị Mỹ H có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Vương Thị Tuyết A, anh Nguyễn Đức Th giá trị cây trái trên đất số tiền 48.150.000 (bốn mươi tám triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp:

Chị Vương Thị Tuyết A phải chịu 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận chị

Tuyết A đã nộp và chi phí xong.

10. Án phí:

10.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Vương Thị Tuyết A phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003910 ngày 02-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Tuyết A đã nộp xong.

10.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Vương Thị Tuyết A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0023868 ngày 23-11-2021 của Chi cục Thi hành án huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Tuyết A đã nộp xong.

+ Anh Nguyễn Đức Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0023867 ngày 23-11-2021 của Chi cục Thi hành án huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh Th đã nộp xong.

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

12. 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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND huyện GD;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện GD;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn