

Bản án số: 695/2023/DS-PT

Ngày 28- 9- 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 324/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1163/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị Phụng T, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 97, Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Võ Tuấn Vĩnh Thụy, sinh năm 1973 (theo Giấy ủy quyền số 136 ngày 18/10/2019); (có mặt)

Địa chỉ: Số 508 Phạm H, tổ 1, ấp Bình Tạo A, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Bị đơn: Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 32H Lê Đại H, Phường 1, thành phố M, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2014); (vắng mặt)

Địa chỉ: số 125/3 Lý Thường K, Phường 5, TP. M, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Biền T, sinh năm 1978; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 02 Khu phố 02, Phường 1, thị xã Gò Công, tỉnh T.
2. Ủy ban nhân dân thành phố M, T;
Địa chỉ: số 36 H Vương, Phường 7, thành phố M, tỉnh T.
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Công, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt)
3. Bà Lý Thị Ngọc P, sinh năm 1964; (vắng mặt)
4. Bà Nguyễn Diễm Y, sinh năm 1988; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số 103 Khu phố 5, Phường 9, thành phố M, T.
5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số B1/2C Ấp 2, xã Vĩnh Lộc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.
Chỗ ở hiện nay: Số 103 Khu phố 5, Phường 9, TP. M, tỉnh T.
6. Phạm Ngọc Thiên C, sinh năm 2007; (vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của cháu Cung: Bà Trần Thị Phụng T, sinh năm 1978; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 97, Ấp 3, xã T, TP. M, tỉnh T.
7. Ông Lê Văn B, sinh năm 1968; (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Thạnh H, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh T.
8. Bà Quách Tường V, sinh năm 1993; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 99A1, Tổ 4, Ấp 3, xã T, TP. M, tỉnh T.
9. Ông Quách Văn H, sinh năm 1967; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 296F, Lý Thường Kiệt, Phường 5, TP. M, tỉnh T;
Chỗ ở hiện nay: số 99A1, Tổ 4, Ấp 3, xã T, TP. M, tỉnh T.
- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Minh C; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 97, Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.
Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T, có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Tuấn Vĩnh Thủy trình bày:*

Ngày 04/4/2012, bà Trần Thị Phụng T có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Khi vay bà Trinh có ký kết với bà H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T; tờ công chứng số 1138, quyền số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012. Do bà Trinh không có khả năng đóng lãi nữa nên bà H có yêu cầu sang tên phần đất trên cho bà H đứng tên, bà Trinh không đồng ý. Sự việc này đã được bà Trinh nộp đơn tranh chấp

với bà H để yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi cho Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M nhờ giải quyết; nhưng do không hòa giải được nên bà Trinh đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Trong thời gian bà Trinh nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố M thì bà được Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M xác nhận bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, sau đó bà H đã ký kết và chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Lý Thị Ngọc Phát. Nay bà Trinh yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa Trần Thị Phụng T và Nguyễn Thị H, tờ công chứng số 1138, quyền số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012.

- Yêu cầu thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Nguyễn Thị H và bà Lý Thị Ngọc P phần diện tích đất 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T. Bà Trần Thị Phụng T đồng ý trả lại số tiền vay mượn 500.000.000 đồng và lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Ngọc P với Nguyễn Diễm Y đối với diện tích 518,27m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Diễm Y và ông Lê Văn B với diện tích 518,27m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với Quách Tường Vy và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho Quách Tường Vy đối với diện tích 518,27m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T. Đối với các công trình và tài sản trên phần đất tranh chấp, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị các tài sản không thể di dời theo kết quả thẩm định giá; đối với các tài sản có thể di dời được thì đề nghị phía chủ sử dụng đất hiện tại di dời toàn bộ sau khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị H, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Dũng trình bày:*

Đối với yêu cầu của bà Trinh, bà Nguyễn Thị H hoàn toàn không đồng ý. Đầu tháng 04/2012, bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Phụng T có thỏa thuận làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T do Ủy

ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04019 ngày 12/5/2008 (cấp cho cá nhân bà Trinh) với giá 500.000.000 đồng. Còn căn nhà trên đất, hai bên có làm văn bản thỏa thuận bà Trinh sẽ giao cho bà H quyền sở hữu nhà mà không có điều kiện gì khác. Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận này đều được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, tỉnh T ngày 04/4/2012. Sau khi làm hợp đồng, hai bên có làm biên nhận nhận tiền (số tiền 500.000.000 đồng) và có thỏa thuận trong vòng 02 tháng nếu bà Trinh không thể trả lãi thì bà H được quyền đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã chuyển nhượng. Nhưng do bà Trinh không trả lãi đúng hạn, đồng thời bà H cũng không liên lạc được với bà Trinh nên đến tháng 11/2012 bà H mới làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đến ngày 29/01/2013 bà H được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nói trên. Sau đó, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Lý Thị Ngọc P và từ đó bà Phát quản lý sử dụng các tài sản này. Đối với các công trình và tài sản trên phần đất tranh chấp, phía bị đơn không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Biển T trình bày:*

Ông là chồng của bà Trần Thị Phụng T, trong thời gian chung sống thì ông và bà Trinh có tạo lập được khối tài sản chung là phần đất trồng cây lâu năm diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M (do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04019 ngày 12/05/2008 cho Trần Thị Phụng T đứng tên). Phần đất trên ông không có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, nhưng không biết lý do vì sao trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trinh và bà H lại có chữ ký và họ tên của ông. Đến thời điểm này, ông được biết bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Lý Thị Ngọc Phát. Việc chuyển nhượng này và việc bà H, bà Phát đứng tên quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong khối tài sản chung của vợ chồng. Do đó, ông có đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trồng cây lâu năm diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M (do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04019 ngày 12/05/2008 cho Trần Thị Phụng T đứng tên), đã được ký kết giữa Trần Thị Phụng T với bà Nguyễn Thị H và được Văn phòng Công chứng Cửu Long công chứng số 1138, quyển số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012.

- Yêu cầu kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố M thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị H và bà Lý Thị Ngọc P đối với thửa đất trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày:*

Tại Công văn số 2585/UBND-TN&MT ngày 03/7/2014, Ủy ban nhân dân thành phố M đã xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Phụng T sang bà Nguyễn Thị H vào năm 2012. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04889 ngày 29/01/2013. Việc cấp giấy này dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trinh và bà H, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04019 ngày 12/5/2008 cấp cho bà Trinh. Đồng thời thời điểm cấp giấy Ủy ban nhân dân thành phố M cũng không nhận được đơn tranh chấp cũng như văn bản ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền về phần đất nêu trên của bà Trinh. Việc cấp giấy này là đúng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thành phố M đề nghị Tòa án nhân dân thành phố M xem xét lại tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trinh và bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ngọc P trình bày:*

Ngày 31/03/2013, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Lý Thị Ngọc P diện tích đất 518,30m² và tài sản gắn liền với đất là phần xây dựng thô (xây dựng nhà dorr dang), giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà Phát đã nhận đất và giao đủ tiền cho bà H. Bà Phát mua phần đất này cho con là chị Nguyễn Diễm Y, sinh năm 1988, cùng địa chỉ nên bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Yến đứng tên, được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05285 ngày 17/5/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Phát đã cải tạo lại phần đất nói trên, hiện gia đình bà là người trực tiếp quản lý phần đất nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trinh và yêu cầu độc của ông T, bà Phát không đồng ý vì việc chuyển nhượng từ bà Trinh đến bà H rồi đến bà là đúng trình tự thủ tục và hoàn toàn hợp pháp. Bà đã giao đủ tiền, đã nhận đất và đã cho con nên bà không đồng ý giao trả lại cho bất cứ ai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Diễm Y trình bày:*

Ngày 17/5/2013 chị đứng tên diện tích đất 518,3m² tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T. Đất này do mẹ ruột chị là bà Lý Thị Ngọc P cho chị làm tài sản riêng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 17/5/2013. Hiện phần đất này do mẹ chị là bà Phát trực tiếp quản lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ngày 05/3/2013, vợ chồng ông (Lý Thị Ngọc P + Nguyễn Văn S) nhận chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất là 518.3m² tọa lạc tại Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T. Sau đó, vợ chồng ông đã cho phần tài sản này cho con gái là Nguyễn Diễm Y (đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục luật định. Ông không đồng ý với yêu cầu (hủy hợp đồng) của bên khởi kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Quách Tường Vy trình bày:*

Chị là người sau cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 518,3m² thuộc thửa số 241, tờ bản đồ số 11 tại số 99A1, tổ 4, ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T từ ông Lê Văn B. Việc chuyển nhượng này là hợp pháp, đúng quy định pháp luật, chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự luật định. Chị hoàn toàn không biết gì về tranh chấp giữa bà Trinh và bà H. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị.

Các công trình trên đất bao gồm nhà ở, cây trồng và các kiến trúc khác trên đất đều do cha chị là ông Quách Văn H xây dựng, mua sắm. Đối với công trình xây dựng thể hiện tại bút lục 299 – 300 đều do cha chị xây dựng, hiện trạng trong hình là thời điểm cha chị đang xây dựng phần thô căn nhà hiện tại. Hiện nay, chị chỉ đứng tên cá nhân trên Sổ hộ khẩu gia đình, ngoài ra không còn thành viên nào khác trong hộ. Cha mẹ chị đăng ký thường trú tại nơi khác. Chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc nên chị không thể sắp xếp tham dự quá trình giải quyết vụ án. Do đó, chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Văn H trình bày:*

Con ông là Quách Tường Vy nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 518,3m² thuộc thửa số 241, tờ bản đồ số 11 tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T từ ông Lê Văn B; con ông là người nhận chuyển nhượng sau cùng. Việc chuyển nhượng này là hợp pháp, đúng quy định pháp luật, con ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự luật định. Gia đình ông không biết gì về tranh chấp giữa bà Trinh và bà H. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông. Ông đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các công trình trên đất bao gồm nhà ở, cây trồng và các kiến trúc khác trên đất đều do ông xây dựng, mua sắm. Đối với công trình xây dựng thể hiện tại bút lục 299 – 300 đều do ông xây dựng, hiện trạng trong hình là

thời điểm ông đang xây dựng phần thô căn nhà hiện tại.

Do bận công việc nên ông không thể sắp xếp tham dự quá trình giải quyết vụ án. Do đó, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng vắng mặt trong suốt quá trình hòa giải, xét xử; cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh T quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Phụng T yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa chị Trần Thị Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Ngọc P với Nguyễn Diễm Y đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Diễm Y và ông Lê Văn B với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với Quách Tường Vy đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP M, tỉnh T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH05285 ngày 17/5/2013 (cập nhật mục IV “Chuyển nhượng cho bà Quách Tường Vy, địa chỉ số 296F Lý Thường Kiệt, phường 5, thành phố M; Theo hồ sơ số 031127.CN.001”).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Biên T yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa bà Trần Thị

Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyển số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 18/4/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Tuấn Vinh Thụy trình bày:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Dũng vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự bác kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào ngày 04/4/2012, bà Trần Thị Phụng T và ông Phạm Biên T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ 11, diện tích 518,27 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T với giá 500.000.000 đồng; hợp đồng được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng thực số 1138. Cùng ngày, hai bên ký kết văn bản thỏa thuận tài sản (nhà) trên đất, có công chứng của Văn phòng công chứng Cửu Long với nội dung “...*Bên A đồng ý tự nguyện chuyển giao căn nhà trên thửa đất*

chuyển nhượng cho bên B mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì, không tranh chấp về sau đối với tài sản này”. Bà H đã giao cho bà Trinh số tiền 500.000.000 đồng và nhận thừa đất.

Bà Trinh kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán ký với bà H là giả tạo, thực tế số tiền 500.000.000 đồng là tiền của bà H cho bà Trinh vay. Bà H yêu cầu bà Trinh phải ký hợp đồng mua bán đất để đảm bảo cho khoản vay.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Trinh cung cấp cho Tòa án biên nhận giao nhận tiền vào ngày 04/4/2012 giữa bà Trinh và bà H, theo đó có nội dung “*Bên B cam kết trong thời hạn 03 (ba) tháng sẽ hoàn trả đủ toàn bộ số tiền gốc và lãi cho bên A. Nếu trong hai tháng bên B không đóng lãi đầy đủ, bên A có quyền yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên bên A*”. Đồng thời theo Kết luận giám định số 2419/GĐ.PC ngày 23/12/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an T và lời thừa nhận của bà Trinh thừa nhận thì chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận tài sản trên đất ngày 04/4/2012 không phải do ông T ký mà là do bà Trinh ký tên thay ông T.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trinh và bà H vào ngày 04/4/2012 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản.

[2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch che giấu vẫn có hiệu lực*...”. Như vậy, hợp đồng vay tài sản giữa bà H và bà Trinh có hiệu lực.

Theo thỏa thuận giữa bà Trinh, bà H tại Biên nhận giao nhận tiền ngày 04/4/2012 thì bà Trinh phải có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho bà H hạn chót vào ngày 04/7/2012; bà Trinh cam kết nếu bà Trinh không đóng lãi đầy đủ thì bà H có quyền yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trinh cũng đã giao thừa đất cho bà Trinh vào ngày 04/4/2012. Bà Trinh trình bày đã trả 130.000.000 đồng tiền lãi cho bà H nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, phía bà H cũng không thừa nhận nhận tiền lãi từ bà Trinh. Hết thời hạn cam kết nhưng bà Trinh vẫn không trả cho bà H số tiền nợ gốc và lãi. Đến ngày 29/01/2013, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04889. Như vậy, do bà Trinh vi phạm điều kiện giao kết của hợp đồng vay nên việc vay mượn tiền đã chuyển hóa thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trinh và bà H xác lập ngày 04/4/2012 phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, số tiền vay đã chuyển thành giá trị chuyển nhượng thừa đất. Căn cứ theo biên bản định giá, lời trình bày của các đương sự

về giá trị chuyển nhượng có đủ cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất (500.000.000 đồng) giữa bà Trinh, bà H là phù hợp với giá trị thực tế chuyển nhượng tại địa phương vào năm 2012.

Ngày 31/01/2013, bà H chuyển nhượng thửa đất số 241 cho bà Lý Ngọc Phát. Ngày 11/3/2013, bà Phát và chồng là ông Nguyễn Văn S lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Diễm Y. Bà Yến được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05285 ngày 17/5/2013. Sau đó bà Yến chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Văn B theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/5/2017. Đến ngày 09/01/2018, ông Lê Văn B chuyển nhượng thửa đất cho bà Quách Tường Vy. Bà Vy được cấp nhật biên động chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà Vy là người đang quản lý sử dụng thửa đất và căn nhà trên đất; căn nhà được bà Vy xây dựng mới toàn bộ. Những lần chuyển nhượng đều thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có thể thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ngay tình. Bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 241. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Trinh không được chấp nhận nên bà Trinh phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129, 137, 476, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phụng T về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa bà Trần Thị Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyển số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 241, diện tích 518,27 m², tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Ngọc P với bà Nguyễn Diễm Y đối với thửa đất số 241, diện tích 518,27 m², tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Diễm Y và ông Lê Văn B với thửa đất số 241, diện tích 518,27 m², tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với bà Quách Tường Vy đối với thửa đất số 241, diện tích 518,27 m², tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH05285 ngày 17/5/2013, cập nhật mục IV “Chuyển nhượng cho bà Quách Tường Vy, địa chỉ số 296F Lý Thường Kiệt, phường 5, thành phố M; Theo hồ sơ số 031127.CN.001”.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Biển T về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa bà Trần Thị Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyển số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu độc lập theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị Phụng T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trinh đã nộp 6.300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0028140 ngày 19/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M và biên lai thu số 0001128 ngày 22/10/2019 của Cục Thi hành án tỉnh T nên được trả lại 6.100.000 đồng.

Bà Trần Thị Phụng T còn phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008766 ngày 25/4/2023 (do ông Võ Tuấn Vĩnh Thụy nộp thay) của Cục thi hành án Dân sự tỉnh T.

Ông Phạm Biển T phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 27050 ngày 02/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh T.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thỏa thuận thi hành án, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh