

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 19/2018/DS-PT
Ngày: 17-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2017 và ngày 09, 17 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2017/TLPT-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2017, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2017/DS-ST, ngày 08 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2017/QĐ-PT, ngày 12 tháng 12 năm 2017; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1931; địa chỉ cư trú: Số T1, hẻm T2, đường T3, khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08-02-2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ T: Luật sư Trịnh Văn H, Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 3, hẻm T2, đường T3, khu phố C1, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Ấp C2, xã C3, huyện C4, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

2.2. Ông Thái Anh K, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số K1, hẻm K2, đường K3, khu phố K4, Phường K5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Phan Thị Ngọc Th, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số Th1, đường Th2, ấp C2, xã C3, huyện C4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th: Luật sư Đào Văn X, Luật sư của Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Bà Nguyễn Thị C là bị đơn;

4.2. Chị Phan Thị Ngọc Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị B là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2010, cụ Nguyễn Văn A (chết năm 2015) và cụ Nguyễn Thị T vay của ông Thái Anh K 50.000.000 đồng; để bảo đảm cho khoản tiền vay, ông K không yêu cầu làm thủ tục thế chấp mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cụ A, cụ T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông K phần đất diện tích 182,6 m², thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại số 3, hẻm T2, đường T3, khu phố 4, Phường T5, thị xã T6 (nay là khu phố T4, Phường T5, thành phố T6), tỉnh Tây Ninh, đất do hai cụ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp năm 2007, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng E, chứng nhận ngày 11-5-2010. Đồng thời, ông K lập “Giấy cam kết” thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng vợ chồng cụ A được chuộc lại đất, nếu quá thời hạn nêu trên mà không chuộc lại thì ông K được quyền sang tên và chuyển nhượng cho người khác.

Trên đất có căn nhà cấp 4, cụ A và cụ T không thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, hai cụ vẫn tiếp tục sử dụng nhà, đất, không giao cho ông K.

Quá thời hạn 12 tháng, vợ chồng cụ A chưa có điều kiện chuộc lại đất; tháng 10-2011, ông K tự ý đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00708 ngày 07-11-2011, diện tích 151,9 m² (diện tích giảm là do làm đường).

Tháng 11-2011, vợ chồng cụ A đến nhà ông K xin chuộc lại đất, ông K đồng ý cho chuộc lại với giá 50.000.000 đồng, ông K viết “Giấy nhận tiền ghi ngày 20-11-2011” nhưng hai bên thống nhất giao tiền khi làm hợp đồng chuyển nhượng. Do vợ chồng cụ A đã già yếu nên thỏa thuận để người con gái thứ 3 là Nguyễn Thị C (sống chung với cụ A, cụ T) đứng tên giùm trong hợp đồng chuyển nhượng để tiện cho việc vay ngân hàng, sau này sẽ sang tên lại cho hai cụ; ông K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 151,9 m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị C, hợp đồng chứng nhận ngày 23-11-2011, tại Văn phòng công chứng E, ghi giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng và cũng không đề cập đến nhà trên đất. Ngày 30-12-2011, bà C đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00781.

Tháng 02-2016, sau khi cụ A mất, cụ T yêu cầu bà C sang tên lại cho cụ T để tiện trong việc sử dụng và vay vốn nhưng bà C không đồng ý, bà C cho rằng

toàn bộ nhà, đất nêu trên là của bà C và đã tặng cho con gái là Phan Thị Ngọc Th.

Ngày 02-5-2017, cụ T rút yêu cầu bà C giao trả nhà và quyền sử dụng đất vì cụ đang quản lý. Cụ T yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2010 giữa cụ Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T và ông Thái Anh K vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-11-2011 giữa ông Thái Anh K và bà Nguyễn Thị C vô hiệu;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-4-2016 giữa bà Nguyễn Thị C và chị Phan Thị Ngọc Th vô hiệu.

Bị đơn – ông Thái Anh K trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà B về quá trình cho cụ A, cụ T vay tiền, lập hợp đồng chuyển nhượng đất và chuộc lại đất.

Đối với khoản vay 50.000.000 đồng, vợ chồng cụ A đóng lãi cho ông được 1.500.000 đồng, ông biết giá đất thực tế tại thời điểm đó cao gấp 2 – 3 lần so với hợp đồng nhưng do quá thời hạn 12 tháng mà vợ chồng cụ A không chuộc lại nên ông đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông đồng ý cho vợ chồng cụ A chuộc lại đất. Ngày 20-11-2011, ông đến nhà cụ A để nhận tiền và có lập “Giấy nhận tiền” nhưng hai bên thỏa thuận ra công chứng hợp đồng xong mới giao tiền. Thời điểm này, hai cụ đã già yếu nên yêu cầu ông chuyển nhượng lại cho con gái hai cụ là Nguyễn Thị C đứng tên giùm để tiện cho việc giao dịch ngân hàng sau này.

Ngày 23-11-2011, tại Văn phòng công chứng E, có mặt ông, cụ T, bà C và một người phụ nữ tên là Nguyễn Thị S (con ruột cụ T), bà C yêu cầu ông chuyển nhượng cho bà C, ông có hỏi lại cụ T và cụ T xác định để cho bà C đứng tên thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng nên ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, hai bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng để giảm thuế nhưng thực tế ông đã nhận đủ 50.000.000 đồng do cụ T giao. Lúc đó, bà C cũng khẳng định là chỉ đứng tên giùm cho cụ A, cụ T.

Ông xác định bà C chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho cụ A, cụ T và số tiền 50.000.000 đồng để chuộc đất là tiền của cụ A, cụ T, không phải là tiền của bà C.

Theo ông việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai quy định nên ông chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của cụ T.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà là con ruột của cụ Nguyễn Văn A, cụ Nguyễn Thị T. Ngày 04-12-2007, cụ A, cụ T lập di chúc để lại toàn bộ phần đất thổ cư diện tích 182,6 m² và 01 căn nhà tường xây trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01058/P4 ngày 13-4-2007, di chúc đã được UBND Phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh chứng thực.

Cha mẹ bà vay tiền và chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Thái Anh K thì bà không biết. Năm 2011, cụ A kêu bà chuộc lại, việc chuyển nhượng

có làm giấy tờ hợp lệ, bà đã giao đủ 50.000.000 đồng cho ông K và gia đình bà vẫn sinh sống trên đất. Cuối năm 2015, do bất đồng với người em gái là Nguyễn Thị D nên bà dọn về nhà chị Th ở, bà vẫn thường xuyên về thăm nhà, đất.

Ngày 27-4-2016, bà đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 151,9 m² đất cho con gái là Phan Thị Ngọc Th, chị Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-5-2016.

Bà C không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện cụ Nguyễn Thị T vì đất này bà chuyển nhượng hợp pháp từ ông K. Ngoài ra, bà không yêu cầu giải quyết gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Phan Thị Ngọc Th trình bày:

Chị là con ruột của bà C. Năm 2016, bà C tặng cho chị phần đất diện tích 151,9 m² và nhà trên đất, chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 03952 ngày 17-5-2016, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị Th đang cất giữ.

Đất này là của cụ A, cụ T cho mẹ chị, khi cho có lập di chúc, chị không biết lý do gì cụ A, cụ T chuyển nhượng cho ông K nhưng chị đã bỏ ra hơn 40.000.000 đồng để bà C chuộc lại đất từ ông K.

Nay chị không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T, chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất.

Đất và tài sản trên đất tranh chấp qua thẩm định, định giá như sau:

- Đất: Diện tích 151,9 m², thửa 385, tờ bản đồ 08; tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 03952 ngày 17-5-2016 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, chị Phan Thị Ngọc Th đứng tên. Đất có tứ cận:

- + Đông giáp thửa 386 dài 19 m;
- + Tây giáp thửa 384 của bà Dương Ngọc H dài 19m;
- + Bắc giáp thửa 290 Đăng ủy khối doanh nghiệp dài 8 m;
- + Nam giáp đường hẻm T2 dài 8 m.

Trị giá: 607.600.000 đồng (tương đương 4.000.000 đồng/m²)

- Tài sản trên đất gồm có:

+ Nhà cấp 4A có kết cấu móng gạch, tường gạch, cột gạch, nền gạch men, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa sắt kính; diện tích: 4,93m x 13 = 46,09 m². Giá trị còn lại: 40% x 46,09 x 2.756.000 đồng = 70.809.610 đồng.

+ Nhà cấp 4B có kết cấu móng gạch, tường gạch, cột gạch, nền gạch tàu, mái tôn, trần tôn lạnh, cửa sắt kính, diện tích: 4,77 m x 7, 53 = 35,92 m². Giá trị còn lại: 40% x 35,92 x 2.385.000 đồng = 34.267.000 đồng.

+ Mái che, khung sắt, mái tôn, nền xi măng không vách diện tích: (4,93x 2,5) + (2,6 x 2,5) = 18,82 m². Trị giá: 18,82 m² x 106.000 đồng = 1.994.000 đồng.

+ Nền xi măng diện tích (0,47 x 17,77) + (2,6 x 13) = 42,15 m². Trị giá: 42,15 m² x 106.000 đồng = 4.467.900 đồng

- + Một tháp nước chân khung sắt, bồn inox 1.000L, trị giá 820.000 đồng;
- + Một giếng khoan sâu 20 m, trị giá 1.272.000 đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 114/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 129, 137, 471, 474, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48, 50 Luật Đất đai 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T đối với ông Thái Anh K, bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2010 giữa cụ Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị T với ông Thái Anh K là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-11-2011 giữa ông Thái Anh K với bà Nguyễn Thị C là vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-4-2016 giữa bà Nguyễn Thị C với chị Phan Thị Ngọc Th là vô hiệu.

Cụ Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C giao trả nhà, đất tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh.

Chi phí tố tụng về đo đạc, định giá tài sản: Cụ Nguyễn Thị T phải chịu 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng, cụ T đã nộp xong.

Về án phí:

Cụ Nguyễn Thị T không phải chịu, hoàn trả cho cụ T 10.900.000 (mười triệu chín trăm nghìn) đồng.

Ông Thái Anh K phải chịu 300.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 21-9-2017, bà Nguyễn Thị C là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22-9-2017, chị Phan Thị Ngọc Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th trình bày: Yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn vì thời hiệu khởi kiện đã hết, yêu cầu giám định tình trạng sức khỏe của cụ Nguyễn Thị T, giám định mực chữ viết trong giấy cam kết ghi ngày 11-5-2010, giấy nhận tiền ghi ngày 20-11-2011, giấy xác nhận ghi ngày 23-10-2016 của ông Thái Anh K và xác minh tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tây Ninh vì thời điểm ông K lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà C, cụ T đang nằm viện. Ngoài ra, theo Hợp đồng tặng cho quyền

sử dụng đất ghi ngày 27-4-2016, bà C tặng cho chị Th tổng cộng là 02 phần đất, trong đó chỉ có phần đất diện tích 151,9 m² tranh chấp trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-4-2016 giữa bà C với chị Th vô hiệu là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T trình bày: Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu do giả tạo và trái pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ T và các đồng thừa kế của cụ A.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và chị Phan Thị Ngọc Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Thái Anh K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 182,6 m² (diện tích thực tế 151,9 m², diện tích giảm là do làm đường), thửa 385, tờ bản đồ 08; trên đất có nhà cấp 4; tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của cụ Nguyễn Văn A và cụ Nguyễn Thị T. Cụ A, cụ T đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01058/P4 ngày 13-4-2007.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2010 giữa cụ Nguyễn Văn A, cụ Nguyễn Thị T với ông Thái Anh K là hợp đồng giả tạo vì thực tế hai bên chỉ giao kết hợp đồng vay tiền, không lập hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản nợ vay nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng đất là trái pháp luật vi phạm Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau đó, hai bên đã thống nhất việc trả tiền vay cho ông K và ông K trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng cụ T. Tuy nhiên, khi đã trả xong tiền vay hai bên không lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11-5-2010 hoặc ông K chuyển nhượng lại cho vợ chồng cụ T mà các bên lại thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K cho bà C là

con của vợ chồng cụ T. Mặc dù được sự đồng ý của cụ A, cụ T nhưng cụ T xác định chỉ nhờ bà C đứng tên giùm, không phải tặng cho.

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K sang bà C ngày 23-11-2011 đảm bảo đúng về mặt hình thức, không có sự lừa dối nhưng các bên khai khác nhau về mục đích, lý do có sự lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông K qua bà C. Bà C cho rằng cụ T và cụ A tặng cho bà nhà đất nên đồng ý để ông K chuyển qua tên bà. Ngược lại, cụ T xác định việc để cho bà C đứng tên khi chuộc lại đất từ ông K là để thuận tiện trong việc nhờ bà C vay vốn ngân hàng. Lời trình bày của cụ T phù hợp với lời trình bày của ông K. Ông K xác định vợ chồng cụ T đề nghị ông chuyển nhượng lại cho bà C đứng tên giùm cho hai cụ, không phải tặng cho. Những người con khác của cụ T cũng xác định không có việc tặng cho nhà đất cho bà C.

[5] Mặt khác, số tiền 50.000.000 đồng mà cụ T trả cho ông K không phải tiền do bà C đưa, mặc dù bà C khai tiền trả cho ông K do con bà và cụ A cho để trả cho ông K nhưng không có chứng cứ thể hiện việc này, còn ông K xác định nhận tiền trực tiếp từ cụ T.

Hơn nữa, cụ T, cụ A chỉ có nhà đất này là duy nhất và đang ở trên đó; trường hợp tặng cho nhà đất thì hai cụ không còn chỗ ở nào khác, nên việc tặng cho nhà đất là không đúng trong thực tế; trong khi đó, bà C đã có nhà đất ở riêng.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2010 giữa cụ T, cụ A và ông K bị vô hiệu do giả tạo nên việc chuyển nhượng của ông K cho bà C đối với nhà đất của cụ A, cụ T là trái pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà C ngày 23-11-2011 là giả tạo và trái pháp luật nên phải tuyên vô hiệu như yêu cầu của nguyên đơn.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ T với ông K vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà C vô hiệu; nhà đất là đối tượng của hợp đồng vẫn thuộc quyền quản lý của cụ T nên việc bà C lập hợp đồng tặng cho con gái là chị Th cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tuy nhiên, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-4-2016 thì bà C tặng cho chị Th tổng cộng 02 phần đất, thuộc các thửa: 385/151,9 m² và 386/76 m², trong đó chỉ có phần đất diện tích 151,9 m² tranh chấp trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27-4-2016 giữa bà Nguyễn Thị C với chị Phan Thị Ngọc Th vô hiệu toàn bộ là không đúng, cần sửa án về nội dung này như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th tại phiên tòa phúc thẩm.

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th cho rằng thời hiệu khởi kiện của cụ T đã hết là chưa phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng giả tạo nên thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế được quy định tại Điều 136 của Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Đối với yêu cầu giám định tình trạng sức khỏe của cụ T, giám định mực chữ viết trong giấy cam kết ghi ngày 11-5-2010, giấy nhận tiền ghi ngày 20-11-2011, giấy xác nhận ghi ngày 23-10-2016” và xác minh tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết vì ông K đã thừa nhận chỉ thỏa thuận cho chuộc lại đất với vợ chồng cụ A, cụ T và nhận tiền trực tiếp từ cụ T, bà C chỉ đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, chị Phan Thị Ngọc Th, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là chưa phù hợp, vì sau khi cụ A chết thì quyền thừa kế của những người thừa kế di sản của cụ A được xác lập chứ không phải riêng một mình cụ T. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K, bà C, chị Th không sử dụng đất, không sửa chữa hay xây dựng gì trên đất; nhà đất nêu trên cụ A, cụ T vẫn quản lý, sử dụng. Ông K và cụ T không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay, không yêu cầu giải quyết số tiền chuộc lại đất 50.000.000 đồng; bà C và chị Th không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà C, chị Th được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm như quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 135, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là bị đơn và một phần yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thị Ngọc Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T đối với ông Thái Anh K, bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 182,6 m², thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, số công chứng 3881, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-5-2010 giữa cụ Nguyễn Văn A, cụ Nguyễn Thị T với ông Thái Anh K, lập tại Văn phòng công chứng E vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 151,9 m², thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố T4,

Phường T5, thành phố T6, số công chứng 9884, Quyền số: 13 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-11-2011 giữa ông Thái Anh K với bà Nguyễn Thị C, lập tại Văn phòng công chứng E vô hiệu.

2.3. Tuyên bố một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1408, Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-4-2016 giữa bà Nguyễn Thị C với chị Phan Thị Ngọc Th, lập tại Văn phòng công chứng F đối với phần đất có diện tích 151,9 m², thửa 385, tờ bản đồ 08; tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6 vô hiệu.

Phần đất 151,9 m², thửa 385, tờ bản đồ 08; tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6 thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị T và các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn A.

2.4. Cụ Nguyễn Thị T và những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn A căn cứ quyết định của bản án này được yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C giao trả nhà, đất tọa lạc tại khu phố T4, Phường T5, thành phố T6, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị T không phải chịu, hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị T 10.900.000 (mười triệu chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số: 0003637 ngày 16-01-2017 và Biên lai thu tạm ứng số: 0003954 ngày 10-4-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ông Thái Anh K, bà Nguyễn Thị C, chị Phan Thị Ngọc Th mỗi người phải phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị C không phải chịu, bà C đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng số: 0004490 ngày 21-9-2017 của Chi cục Thi hành án thành phố Tây Ninh được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm phải chịu. Bà C đã nộp xong án phí.

Chị Phan Thị Ngọc Th không phải chịu, chị Th đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số: 0004495 ngày 25-9-2017 của Chi cục Thi hành án thành phố Tây Ninh được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm phải chịu. Chị Th đã nộp xong án phí.

4.3. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Cụ Nguyễn Thị T tự nguyện chịu 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng, ghi nhận cụ T đã nộp xong.

5. 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh