

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày: 20-9-2022

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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn
Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2022, các Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022, số 47/2022/QĐ-TP ngày 02/8/2022 và số 50/2022/QĐ-PT ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1974

Địa chỉ: xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị C: Ông Lê Minh Ch; địa chỉ: phường H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị C: Luật sư Hồ Ngọc D - Văn phòng Luật sư Hồ Ngọc D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1975

Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B: Bà Vũ Thị A, sinh năm 1980, địa chỉ: phường P, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2020). Có mặt.

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

1. Bà Mai Thị G, sinh năm 1945. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Tống Văn T, địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền lập ngày 03/8/2022). Vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Thái H, sinh năm 1966. Địa chỉ: phường G, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1980. Địa chỉ: phường D, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1984. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

6. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1972. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

7. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1982. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

8. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã N. Địa chỉ trụ sở: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trịnh Vũ T - Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị L - Công chức tư pháp, hộ tịch. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Huỳnh Thị B; địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2022. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê B. Địa chỉ: xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn Đ. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Huỳnh Minh T. Địa chỉ: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C, bị đơn bà Huỳnh Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C trình bày:

Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất hiện bà Huỳnh Thị C đang tranh chấp với bà Huỳnh Thị B có nguồn gốc của cha Huỳnh N (chết năm 1996) và mẹ Mai Thị G tạo lập. Năm 2011, ông Huỳnh N và bà Mai Thị G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00481/QSDD ngày 31/01/2001, thửa số 65, tờ bản đồ số 8, diện tích 252m², tọa lạc tại: phường T, thị xã N, đứng tên hộ gia đình bà Mai Thị G.

Ông Huỳnh N chết để lại diện tích đất này và 01 căn nhà cũ cho mẹ bà là Mai Thị G quản lý, sử dụng. Sau đó, bà G và các anh chị em của bà thỏa thuận giao cho bà một phần đất để làm nhà cho bà Mai Thị G ở. Việc giao đất này được sự đồng ý, ký xác nhận của bà Mai Thị G và tất cả các anh chị em trong gia đình tại văn bản phân chia di sản thừa kế và giấy tặng cho quyền sử dụng đất năm 2011. Ngày 01/10/2012, bà được UBND thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01092 đối với thửa đất số 462, tờ bản đồ số 8, diện tích 164m², phường T, thị xã N, đứng tên cá nhân bà là Huỳnh Thị C.

Năm 2016, bà và bà B thỏa thuận là bà B sẽ thay thế bà trực tiếp phụng dưỡng chăm sóc bà Mai Thị G tại nhà đất này với điều kiện bà sang nhượng căn nhà thuộc thửa đất số 462, tờ bản đồ số 8 nêu trên với giá 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) cho bà B. Vì vậy, bà đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà B. Bà B giao trước cho bà 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Đến tháng 6/2017, bà B cùng bà đến Ủy ban nhân dân phường T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà B hứa sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) cho bà. Tuy nhiên, sau khi ký xong hợp đồng, trên đường về nhà, bà B nói bà đi về trước để bà B ghé chợ mua đồ rồi về nhà giao nốt số tiền 350.000.000đ nhưng sau đó, bà B không trả tiền cho bà mà tiếp tục hứa hẹn nhiều lần. Vì bà B không giao tiền nên bà không giao nhà và sổ hồng cho bà B. Đồng thời năm 2018, khi phát hiện mất sổ hồng, bà đã trình báo cho UBND phường T để được cấp lại. Lúc này, bà B đến UBND phường T trình báo rằng sổ hồng đứng tên bà đang do bà B giữ. Hiện nay, bà B chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nhưng lại có ý định chiếm giữ tài sản cho cá nhân là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà. Bên cạnh đó, mẹ bà là bà Mai Thị G cũng không đồng ý giao phần nhà đất đó cho bà B.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2017 giữa bà và bà Huỳnh Thị B. Buộc bà Huỳnh Thị B trả lại bản chính Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK526259, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01092 do UBND thị xã Ncấp ngày 01/10/2012 cho bà.

2. Bà đồng ý hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị B số tiền đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật nếu bà B có yêu cầu tính lãi.

Bị đơn bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà Huỳnh Thị B thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất số 462, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: phường T, thị xã N trước đây do cha mẹ là bà Mai Thị G và ông Huỳnh N tạo lập. Năm 2011, ông Huỳnh N chết không để lại di chúc. Bà Mai Thị G và các anh, chị em của bà tự thỏa thuận phân chia di sản và đồng ý tặng cho bà Huỳnh Thị C phần đất có diện tích 164m² và 01 căn nhà trên đất. Ngày 01/10/2012, bà Huỳnh Thị C được UBND thị xã Ncấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01092, thông tin cụ thể như sau: thửa đất số 462, tờ bản đồ số 8, diện tích 164m², phường T, thị xã N, đứng tên cá nhân bà Huỳnh Thị C.

Cuối năm 2012, bà Huỳnh Thị C đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Huỳnh Thị B theo Giấy sang nhượng do bà C viết và ký xác nhận, giá sang nhượng là 400.000.000đ; bà Huỳnh Thị B đã giao đủ tiền cho bà C và bà C đã giao nhà đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01092 cho bà B.

Vì là chị em ruột tin tưởng nhau và lo làm ăn nên đến ngày 27/6/2017, bà và bà C mới ra UBND phường T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được UBND phường T chứng thực. Việc lập hợp đồng này là hợp thức hóa việc chuyển nhượng nhà đất đã thực hiện xong từ năm 2012 và để làm cơ sở cho bà B đi đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Giá chuyển nhượng 20.000.000đ được ghi trong hợp đồng là để giảm tiền thuế đối với Nhà nước.

Bà Huỳnh Thị C cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất 550.000.000đ là không đúng và không có căn cứ; thực tế giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Do bà C yêu cầu bà B phải trả thêm 50.000.000đ khi đến UBND phường T để chứng thực hợp đồng nên bà B đồng ý thanh toán thêm. Nguyên đơn cho rằng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất là không đúng vì bà C đã giao cho bà B giữ và bàn giao nhà, đất cho bà B từ năm 2012, chính bà B là người cầm theo giấy chứng nhận này đến UBND để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Bà C khai năm 2017 khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường T thì bà C đi về trước, bà B đi về sau và hứa sẽ trả số tiền còn lại 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) nhưng sau đó không thực hiện là không đúng sự thật.

Vì vậy, bị đơn bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà C lập ngày 27/6/2017 tại UBND phường T, thị xã N để bà thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đứng tên bà.

Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu thì bà yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại theo giá trị tài sản tại thời điểm hiện nay theo Chứng thư thẩm định giá số: 45/TĐG-CT ngày 17/02/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, theo đó, tổng giá trị tài sản được thẩm định giá gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng đã qua sử dụng là 1.750.144.000đ.

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

- Bà Mai Thị G trình bày:

Bà thống nhất với những ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C về nguồn gốc diện tích đất và căn nhà trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B. Khi chồng bà là ông Huỳnh N mất thì bà và các con bà thống nhất giao cho bà Huỳnh Thị C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành làm nhà ở và có trách nhiệm nuôi dưỡng bà Mai Thị G đến cuối đời. Bà không biết việc bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Huỳnh Thị B; đến khi bà C phát hiện bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà mới biết.

Nay, bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì đây là tài sản của vợ chồng bà. Việc bà C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ với mục đích làm nhà để bà ở đến mãn đời chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng cho người khác. Bà B cho rằng bà C đã bàn giao nhà đất cho bà B là không đúng vì nhà đất này từ trước tới nay, bà vẫn ở ổn định tại nhà đất này.

Ngày 11/9/2019, bà có đơn yêu cầu độc lập về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B vào ngày 27/6/2017 tại Ủy ban nhân dân phường T. Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà. Tuy nhiên, do yêu cầu của bà trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ngày 16/7/2020, bà đã có đơn rút yêu cầu độc lập.

- Bà Huỳnh Thị H trình bày:

Bà thống nhất với những ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C và mẹ là Mai Thị G; đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B để bà G có quyền được sinh sống đến mãn đời. Nhà đất này từ khi sang tên cho bà C thì vẫn do bà G và bà Huỳnh Thị T ở ổn định cho đến nay, không có việc đã bàn giao cho bà B. Bà không biết việc chuyển nhượng cho đến khi các bên có tranh chấp. Trước khi có tranh chấp thì các con bà B ở cùng bà G tại nhà đất tranh chấp, sau khi có tranh chấp thì các con bà B không ở nữa.

- Bà Huỳnh Thị C trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Huỳnh Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không trình bày gì.

- Bà Huỳnh Thị T trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị C trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì.

- Ông Huỳnh Thái H trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C. Việc bà Huỳnh Thị C và Huỳnh Thị B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2017 ông không biết. Nay, bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa bà Huỳnh Thị C và Huỳnh Thị B thì ông đồng ý.

- Bà Huỳnh Thị M trình bày (bút lục 147, 151, 158): Việc bà C sang nhượng nhà đất cho bà B vào năm 2012 là đúng. Bà chứng kiến việc bà B giao đủ 400.000.000đ chuyển nhượng cho bà C, bà C giao giấy tờ sổ đỏ cho bà B; lúc giao tiền có bà G ngồi trên giường cùng bà B, ngoài ra còn có ông Phạm Văn Đ chứng kiến; giờ bà C nói ngược lại là không đúng; bà không đồng ý với yêu cầu của bà C về hủy hợp đồng chuyển nhượng. Mẹ bà là bà G chỉ có quyền ở đến mãn đời chứ không còn quyền nào khác đối với tài sản này vì bà G và tất các con đã đồng ý sang sổ cho bà C, sau đó, bà C đã sang sổ cho bà B.

- Bà Huỳnh Thị X trình bày:

Các bà thống nhất với trình bày của bị đơn bà Huỳnh Thị B.

- Ủy ban nhân dân phường T, thị xã N trình bày:

Vào ngày 27/6/2017, UBND phường T, thị xã N có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 04, quyền số I-SCT/HĐ,GD giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị C, nơi thường trú: xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị B, nơi cư trú: phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đối với thửa đất số 462, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính phường T, địa chỉ: T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Tại thời điểm ký kết và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng có mặt bà Huỳnh Thị C, Huỳnh Thị B và ông Lê B. Trước khi các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng, người chứng thực có đọc lại toàn bộ nội dung theo hợp đồng chuyển nhượng cho các bên nghe và thống nhất ký tên vào hợp đồng.

Thời điểm chứng thực hợp đồng, người chứng thực chỉ nghe bà C và bà B trình bày về nguồn gốc thực hiện việc chuyển nhượng có từ việc bà C nhận tặng cho từ hộ bà Mai Thị G. Về giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng bà C không có ý kiến gì. Riêng bà B yêu cầu ghi giá 20.000.000đ nhằm mục đích giảm nghĩa vụ thuế. Đối với phương thức thanh toán, việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất, trách nhiệm thuế và lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng, các bên thống nhất như trong hợp đồng chuyển nhượng.

Mặt khác, do thời điểm chứng thực hợp đồng, bà Huỳnh Thị C và ông Lê B là vợ chồng, có đăng ký kết hôn nên người chứng thực yêu cầu ông Lê B ký vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Sau khi chứng thực xong hợp đồng, UBND phường T không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Nay, bà Huỳnh Thị C yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã N tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị C và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị B, UBND phường T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng trình bày:

- Ông Lê B trình bày:

Ông có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa bà C và bà B vì ông có ký tên với tư cách người làm chứng trong hợp đồng; tuy nhiên, ông không biết giá trị hợp đồng bao nhiêu và cũng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

- Ông Phạm Văn Đ trình bày (bút lục 45):

Ông có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và bà B nhưng khi các bên gặp nhau tại nhà bà G để giao tiền thì ông có biết, số tiền giao tại thời điểm đó (ông không nhớ năm nào) ông nghe là 400.000.000 đồng. Các bên giao tiền phía trong nhà, ông có nghe các bên trao đổi, nói giá trị hợp đồng 400.000.000đ, các bên giao tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau chứ ông không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 124, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C đối với bị đơn bà Huỳnh Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị C (bên A) với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị B (bên B) được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 27/6/2017 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BK 526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01092 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/10/2012 đứng tên cá nhân bà Huỳnh Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị C hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng cho bị đơn bà Huỳnh Thị B.

3. Bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BK 526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01092 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/10/2012 đứng tên cá nhân bà Huỳnh Thị C.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do có sự chênh lệch về giá theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay của bị đơn bà Huỳnh Thị B. Buộc bà Huỳnh Thị C có trách nhiệm trả số tiền 675.072.000 đồng cho bà Huỳnh Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Huỳnh Thị B với số tiền 675.072.000 đồng.

(Việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hoàn trả tiền giữa các bên phải cùng thời điểm).

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị G.

6. Về chi phí tố tụng: bà Huỳnh Thị C phải trả lại cho bà Huỳnh Thị B số tiền là 6.460.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 38.252.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0006430 ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Bà Huỳnh Thị C còn phải nộp 37.952.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là: 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là: 31.003.000 đồng (làm tròn).

Ngày 13/4/2022, nguyên đơn bà Huỳnh Thị C có đơn kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về bồi thường thiệt hại và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bị đơn.

Ngày 18/4/2022, bị đơn bà Huỳnh Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trình bày của các đương sự và Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà B là do bà B không thực hiện việc trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất đầy đủ. Bà C kháng cáo về nội dung nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn: (i) Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu được bà C đưa tại phiên tòa là sai về thủ tục tố tụng (quá thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố) nên cần hủy và đình chỉ giải quyết yêu cầu này, (ii) Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả định giá của

Công ty thẩm định độc lập nhưng không được nguyên đơn đồng ý là xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn, (iii) Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nhưng kết quả giải quyết không đúng. Bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà B là do bà B không thực hiện việc trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất đầy đủ.

- Bị đơn bà B kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C, nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện giao dịch mà hai bên đã ký.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mỹ và bà Xuân có mặt tại phiên tòa đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2017 giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B được UBND phường T chứng thực nhằm thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trước đó giữa hai bên. Các tài liệu, chứng cứ thu thập được như Giấy sang nhượng do bà Huỳnh Thị C viết, lời khai của bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị M, ông Phạm Văn Đ đủ cơ sở xác định giá chuyển nhượng nhà đất thực tế là 400.000.000 đồng và bà B đã giao đủ cho bà C, bà C đã giao nhà đất và giấy tờ nhà đất cho bà B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thực 400.000.000 đồng có hiệu lực pháp luật, bà B có quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền về tài sản. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn 100.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND phường T chứng thực vào ngày 27/6/2017 giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B có hiệu lực pháp luật, bà B có quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền tài sản theo quy định pháp luật; ghi nhận sự tự nguyện của bà B hỗ trợ cho bà C 100.000.000 đồng; án phí được giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nhà và đất tranh chấp là thửa đất số 462 tờ bản đồ 08 diện tích 164m² (diện tích đo thực tế 151,4m²), trong đó, đất ở tại đô thị 120m², đất trồng cây lâu năm 44m², tọa lạc tại tổ dân phố Ngân Hà, phường T, thị xã N và nhà cấp 4 trên

đất có diện tích xây dựng 84m² (diện tích đo thực tế 94m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK526259, số vào sổ cấp GCN: CH01092 được UBND thị xã Nấp ngày 01/10/2012 cho bà Huỳnh Thị C có nguồn gốc là do bà C được nhận tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại UBND phường T ngày 16/6/2011 có chữ ký xác nhận của bà Mai Thị G và các con là ông Huỳnh Thái H, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị X, bà Huỳnh Thị B (bút lục 207 đến 2010) nên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà Huỳnh Thị C.

[3] Ngày 27/6/2017, bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường T chứng thực, theo đó, bà B chuyển nhượng nhà đất trên cho bà C với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Bà C và bà B đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng trên là để chuyển nhượng cả nhà đất dù tiêu đề của hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng nhằm thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trước đó giữa hai người, theo bà C là thỏa thuận miệng năm 2016, còn theo bà B là theo Giấy sang nhượng do bà C viết và ký xác nhận, không ghi ngày tháng nhưng được lập vào năm 2012. Bà C thừa nhận Giấy sang nhượng trên do bà C viết để ghi nhận thỏa thuận mua bán giữa bà C và bà B nhưng không nhớ chính xác thời gian lập. Cả hai bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng 20.000.000đ ghi trong hợp đồng chỉ với mục đích giảm tiền thuế đối với Nhà nước, giá thực theo bà C là 550.000.000đ, bà B đã đưa trước 200.000.000đ, còn 350.000.000đ chưa trả; còn theo bà B, giá thực là 400.000.000đ và bà đã trả đầy đủ khi bà C viết Giấy sang nhượng và bà đã nhận nhà đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01092 được UBND thị xã N cấp ngày 01/10/2012 đứng tên bà Huỳnh Thị C, do sau này, khi ra UBND ký hợp đồng, bà C yêu cầu đưa thêm 50.000.000 đồng nên bà đã chấp nhận đưa thêm cho bà C số tiền này.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C không tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng do bị đơn bà Huỳnh Thị B không thực hiện việc trả tiền chuyển nhượng nhà đất còn thiếu là 350.000.000 đồng, tuy nhiên, bà C không đưa ra được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng cũng như việc bà B mới đưa 200.000.000 đồng.

[5] Trong khi đó, Giấy sang nhượng (hiện bản chính do bà B giữ) do chính bà B viết, có đầy đủ chữ ký của bà C và bà B, được các bên thừa nhận là lập trước hợp đồng ngày 27/6/2017 có nội dung: *“Tôi tên Huỳnh Thị C, SN: 1974 ở tại Mỹ Giang, xã P. Hiện nay tôi có căn nhà ở thôn Ngăn Hà, phường T, nay tôi ở xa tôi không ở tôi sang lại cho em tôi là Huỳnh Thị B ở. Sau này tôi không có quyền quyết định, nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Sau khi sang nhượng, bà C đã không còn ở tại nhà đất này, các con bà B đã ở tại đây, bà G là mẹ của bà C và Bông tiếp tục ở tại đây; bà C đã giao Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01092 do UBND thị xã Núp ngày 01/10/2012 đứng tên bà cho bà B; chính bà B là người cầm giấy chứng nhận này đến UBND phường T để các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2017. Như vậy, việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà C và bà B đã hoàn tất, bà C không còn quyền quyết định đối với nhà đất này và bà phải hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu có ai tranh chấp như đúng những gì bà đã viết trong Giấy sang nhượng.

[6] Điều này cũng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được, cụ thể là: (i) Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M là em gái bà C và bà B (bút lục 147, 151, 158 và tại phiên tòa phúc thẩm), người làm chứng ông Phạm Văn Đ là chồng bà Xuân (bút lục 45 và tại phiên tòa phúc thẩm) chứng kiến bà B giao tiền cho bà C, không rõ số tiền bao nhiêu nhưng nghe bà C và bà B nói số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và thấy bà C đưa giấy chứng nhận cho bà B; (ii) nội dung file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Mai Thị G (mẹ bà B), bà Huỳnh Thị T (em gái bà B) và Nguyễn Huỳnh Minh T (con bà B) đã được Tòa án cấp sơ thẩm công bố bằng hình thức phát trực tiếp tại phiên tòa ngày 19/01/2021 và được bà G và bà Thu thừa nhận là đúng giọng nói của mình; file này đã được trích xuất dữ liệu ghi âm bằng Vi bằng số 489/2022/VB-TPLKH ngày 20/7/2022 do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Hòa lập thể hiện việc bà C chuyển nhượng nhà đất cho bà B với giá 400.000.000 đồng và đã giao đủ.

[7] Như vậy, mặc dù bà C và bà B khai không thống nhất về giá chuyển nhượng nhưng có cơ sở xác định giá chuyển nhượng thực tế nhà đất là 400.000.000 đồng và việc giao nhận tiền, nhà đất và giấy tờ về quyền sở hữu đã hoàn tất từ trước khi các bên ký hợp đồng ngày 27/6/2017; Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà B mới giao 200.000.000 đồng là không đúng.

[8] Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 qui định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm mục đích che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng thực tế 400.000.000 đồng là đúng nhưng cho rằng có giả tạo về giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 20.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì lý do này là không đúng theo qui định trên; hợp đồng chuyển nhượng với giá chuyển nhượng thực tế 400.000.000 đồng có hiệu lực.

[9] Từ những phân tích, đánh giá ở trên, Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Huỳnh Thị C và bà Huỳnh Thị B được UBND phường T chứng thực ngày 27/6/2017 có hiệu lực pháp luật với giá chuyển nhượng thật là 400.000.000 đồng và các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền chuyển nhượng; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C về

hủy hợp đồng chuyển nhượng do bị đơn bà Huỳnh Thị B không thực hiện việc trả tiền là không có căn cứ, không được chấp nhận; kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B được chấp nhận; kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C không được chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị B tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị C 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C không được chấp nhận nên bà C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 21.780.000 đồng. Bà C đã nộp tạm ứng 4.780.000 đồng, bà B đã nộp 17.000.000 đồng nên bà C phải hoàn trả lại cho bà B 17.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà B không yêu cầu Tòa án buộc bà C hoàn trả 17.000.000 đồng nên Tòa án không giải quyết.

[12] Về án phí: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo của bà không được chấp nhận. Bị đơn bà Huỳnh Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 124, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị B đối với thửa đất và nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BK 526259, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01092 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/10/2012 đứng tên cá nhân bà Huỳnh Thị C, được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 27/6/2017, số chứng thực 04 quyển số I –SCT/HĐ,GD.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị B về việc hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị C 100.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị G về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị B được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 27/6/2017, số chứng thực 04 quyền số I –SCT/HĐ,GD.

4. Về án phí:

4.1. Bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006430 ngày 25 tháng 4 năm 2019 và số AA/2021/0004742 ngày 20 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, bà Huỳnh Thị C đã nộp đủ án phí.

4.2. Trả lại cho bà Huỳnh Thị B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004771 ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TX. N;
- Chi cục THADS TX. N;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền