TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 38/2021/DS-PT
Ngày: 21 - 01 - 2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Trần Văn Mười

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Kim Yến - 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***: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021 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: 30/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1141/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Huệ T, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, Phường X6, Quận X4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ x7, ấp x1, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ liên lạc: Đường x25B khu hành chính N, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số X91/15 đường N, Phường X11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: đường P, Phường X12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/Bà Phạm Thanh T1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X8, N, quận C, thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên lạc: chung cư The P, đường N, phường H, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường X12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường X8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Võ Bá C2, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: đường N, Phường X11, Quận X5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1, ông C2: Bà Trần Thị Thủy T3, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: số X9 P, phường Đ, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Võ Văn B1, sinh năm 1943 (vắng mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp X2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

5/ Văn phòng công chứng K (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện N, đường T, ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6/ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 520 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ1. Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (có mặt)

Địa chỉ: Số X3 đường N, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Huy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Huệ T do ông Lê Huy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/01/2015, bà T vay của bà X 250.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày 19/01/2015. Để đảm bảo cho khoản vay, bà T và bà X ra Phòng công chứng K công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.162m^2 thửa số 10, tờ bản đồ số 07, xã P, huyện N. bà T đã trả lãi 01 tháng 10.000.000 đồng và tiền phí dịch vụ 20.000.000 đồng, hai khoản tiền này được trừ vào tiền gốc, bà X đưa cho bà T 220.000.000 đồng.

Cùng ngày 19/01/2015, giữa bà X và bà T ký 01 bản cam kết và thỏa thuận vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 3 tháng, hình thức thế chấp là ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay, bản cam kết thỏa thuận này đã được hai bên ký tên và lăn tay.

Sau 3 tháng bà T nhiều lần liên hệ với bà X để trả tiền gốc và lãi 01 lần nhưng không liên lạc được. bà T đến địa chỉ 91/15 N, Phường X11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không gặp được bà X.

bà T khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng K công chứng ngày 19/01/2015 giữa bà T và bà X là hợp đồng giả tạo, che đậy hợp đồng vay. Hiện nay, bà X cho biết đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C1, bà C1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai công nhận quyền sử dụng đất nên bà T yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà X xác lập ngày 19/01/2015 đã được văn phòng Công chứng K công chứng đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, N do hợp đồng vô hiệu vì giả tạo. bà T đồng ý trả cho bà X số tiền 250.000.000 đồng;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà Nguyễn Thị C1 xác lập ngày 22/12/2015 đã được văn phòng Công chứng K công chứng đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, huyện N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 182151 cấp ngày 27/01/2016 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị C1 đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, huyện N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà X là bà Phạm Thanh T1 và ông Nguyễn Duy T2 trình bày:

Giữa bà X và bà T không quen biết nhau, ngày 19/01/2015, bà X đi mua đất tại huyện Nhơn Trạch thì gặp bà T tại quán nước, bà T hỏi vay tiền của bà để trả lương cho công nhân, vì 28 tết nên bà giúp cho bà T và có ghi giấy cho bà T vay 250.000.000 đồng. Sau đó, thấy rằng thông tin trong sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của bà T không trùng khớp nên bà suy nghĩ lại không cho vay nữa, bà yêu cầu bà T nếu có chuyển nhượng đất thì bà nhận chuyển nhượng, bà T đề nghị bán 01 lô đất cho bà giá 400.000.000 đồng, bà không đồng ý mua, sau đó bà T điện thoại đồng ý chuyển nhượng cho bà lô đất với giá 250.000.000 đồng bà đồng ý. Nếu bà T có tiền sẽ ưu tiên cho bà T mua lại đất, bà đồng ý ra hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất 1.162m^2 thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7

tại xã P, huyện N giá 250.000.000 đồng (đây là tiền của bà do bà sống độc thân) đã ly hôn năm 2001. Khi công chứng mua bán xong do vội về sắm tết nên bà không xé bản cam kết viết tay.

Sau đó 03 tháng kể từ khi nhận chuyển nhượng, bà mới nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kể từ đó, bà và bà T không gặp nhau vì việc chuyển nhượng đã xong. Một thời gian sau bà không có nhu cầu sử dụng đất muốn chuyển nhượng lại, bà gọi cho bà T, bà T hẹn bà ra phòng công chứng K ngày 02/7/2015 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà đợi đến tối ngày hôm đó bà T không đến, bà gọi điện thoại hỏi thì bà T nói chưa có tiền. Đến ngày 22/12/2015, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị C1 (hợp đồng đã được công chứng, chứng thực) hiện nay bà C1 cũng đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng bà X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Bà Nguyễn Thị C1, ông Võ Bá C2 có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Tân T4 trình bày:*

Ngày 22/12/2015, bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K, tỉnh Đồng Nai để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.162m^2 tại thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, huyện N. Trước khi bà X và bà C1 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng, bà X dẫn bà C1 và ông Võ Bá C2 (chồng bà C1) đến xem đất.

Ngày 27/01/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà C1 số CD 182151 nên bà C1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất này, bà X đã bàn giao đất trên thực tế trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp gì và bà C1 không hề biết sự việc tranh chấp giữa bà T và bà X.

Từ sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà C1 quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Vợ, chồng bà C1 có cho hộ ông Võ Văn B1, bà Nguyễn Thị T3 dựng tạm vài lều để nuôi gà, vịt. Khi vợ, chồng bà C1 xây dựng công trình hoặc cải tạo đất thì ông B1, bà T3 sẽ tháo dỡ các lều này. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà C1 không cầm cố, thế chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác đối với quyền sử dụng đất này.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà C1 và bà X thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật, do đó, ông C2, bà C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

2. Ông Võ Văn B1, bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Ông, bà quen biết với bà T là chủ đất đầu tiên, bà T cho vợ, chồng ông bà canh tác nuôi gà, vịt trên 10 năm nay; Ông, bà không liên quan đến việc tranh chấp, nếu chủ đất yêu cầu di dời thì ông bà đồng ý, yêu cầu không đưa vào tham gia tố tụng.

3. Ông Thân Văn H3 - chức vụ Trưởng Văn phòng công chứng K trình

bày: Văn phòng công chứng K thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, bà X và giữa bà X và bà C1 đúng trình tự, thủ tục, đúng người, đúng ý chí của người tham gia giao dịch.

4. Ông Nguyễn Thành Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai trình bày: Việc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X, bà C1 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng pháp luật. bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, 131, 133, 463, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Huệ T đối với bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà X xác lập ngày 19/01/2015 đã được Văn phòng công chứng K công chứng số 000246, quyển số 01/2015.SCC/HĐCN đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà Nguyễn Thị C1 xác lập ngày 22/12/2015 đã được Văn phòng công chứng K công chứng số 0006415, quyển số 01/2015.SCC/HĐCN đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7 tại xã P, huyện N.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 182151 cấp ngày 27/01/2016 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị C1 đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, huyện N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/11/2019 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Huệ T là ông Lê Huy H có kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương thể hiện năm 2014 bà T đã chuyển nhượng phần đất này với 1.800.000.000 đồng. Tháng 01/2015 ông D4 bán lại nên bà T mua lại với giá 2.500.000.000 đồng. Sau đó bà T mới thế chấp đất này vay tiền bà X. Từ chứng cứ này cho thấy việc mua bán đất với giá 250.000.000 đồng là không hợp lý. bà X cố tình che giấu địa chỉ nhân thân để vượt quá thời hạn 3 tháng, khi đến Văn phòng công chứng là bà X đã chuyển địa chỉ mới nhưng vẫn cung cấp địa chỉ cũ. Theo kết quả xác minh địa chỉ mà bà X ghi trong hợp đồng công chứng thì bà X đã bán nhà cách đó 2 năm. Khi phát hiện ra sự việc thì bà T đã làm đơn tố cáo công an, khởi kiện ra Tòa án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và trình bày: Khi bà nhận chuyển nhượng miếng đất này có đến Uỷ ban nhân dân xã xác nhận tình trạng đất không tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bà đã che giấu địa chỉ là suy diễn của bên nguyên đơn. Bà bán nhà năm 2014 đến năm 2015 thì mua đất của bà T. Lúc đầu bà đồng ý cho vay nhưng sau đó do thấy địa chỉ của bà T trên giấy tờ không khớp nhau nên bà không tin, không cho vay. Bà chủ động liên lạc với bà T trong thời hạn 03 tháng nhưng không được. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 và ông Võ Bá C2 trình bày: ông C2, bà C1 không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận đã cấp vì khi ông bà mua đất thì bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán có chỉ ranh giao đất, có hiện trạng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: bà T có vay bà X 250.000.000 đồng là đúng, để đảm bảo khoản vay thì 2 bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập bản cam kết thỏa thuận trả nợ trong 3 tháng. bà T cho rằng trong 3 tháng có tìm bà X trả nợ mà không liên lạc được nhưng nguyên đơn không có chứng cứ

chứng minh. Bản án sơ thẩm đã xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nội dung vụ án:

Ngày 19/01/2015 bà Đỗ Huệ T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.162 m^2 thửa số 10, tờ bản đồ số 7, xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai với giá 250.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị X. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà X được chuyển quyền sang tên tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T ngày 17/12/2014. Ngày 22/12/2015 bà X chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị C1. Ngày 27/01/2016 bà C1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Đỗ Huệ T cho rằng thực chất quan hệ giữa bà T và bà X là quan hệ vay mượn, có thế chấp. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2015 chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng vay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà X, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với bà C1 và hủy giấy chúng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T sang bị đơn, từ bị đơn sang cho bà C1 là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Bản cam kết và thỏa thuận lập ngày 19/01/2015 có nội dung: bà X (bên A) cho bà T (bên B) vay 250.000.000 đồng; Tài sản thế chấp là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Hình thức thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là giữa bà X và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.162m^2 thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P. Hợp đồng chuyển nhượng này được văn phòng công chứng K công chứng ngày 19/01/2015. Thời hạn vay 3 tháng, nếu sau 3 tháng bà T không trả đủ tiền gốc và tiền lãi như hai bên đã thỏa thuận thì bà X có quyền nộp hồ sơ sang tên chủ quyền.

[3.2] Xét, theo nội dung tại bản cam kết trên có cơ sở xác định giữa bà T và bà X có quan hệ vay mượn và thế chấp tài sản. Sau thời hạn 03 tháng tính từ ngày 19/01/2015 nếu bà T không trả được nợ thì giao dịch vay mượn có thế

chấp sẽ chuyển thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết thời hạn 03 tháng, do bà T không trả được nợ nên bà X căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2015 tiến hành sang tên chủ quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày do bà X cố tình che giấu, địa chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng vì bà X đã bán nhà này trước đó nên nguyên đơn không liên lạc được trong thời hạn 03 tháng, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, bà X trình bày trước khi chuyển nhượng cho bà C1 thì bà X có liên lạc với bà T, được bà T hẹn tại Văn phòng công chứng nhưng sau đó bà T không đến. Nguyên đơn còn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng trước, bản cam kết và thỏa thuận được sau đó cùng ngày 19/01/2015. Nếu diễn biến sự việc như nguyên đơn trình bày thì bản cam kết thỏa thuận (được lập sau hợp đồng) là không có giá trị, vì Điều 7 hợp đồng có nội dung: "*Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng phải được lập thành văn bản trước khi đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Phải được công chứng hoặc chứng thực mới có giá trị thực hiện*". Từ những căn cứ trên cho thấy lời trình bày của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Ngày 22/12/2015 bà X chuyển nhượng phần đất này cho bà C1, sau đó bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định. Nguyên đơn cho rằng thời điểm bà C1 nhận chuyển nhượng thì bà T đã tranh chấp phần đất trên. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có thông báo thụ lý vụ án đối với đơn khởi kiện của bà T ngày 17/10/2016, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng từ bà X và bà C1 lập ngày 22/12/2015, bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2016. Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai xác định trong làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1, thì không có văn bản hay thông báo nào của cơ quan Tòa án. Vậy, việc chuyển nhượng đã hoàn thành trước khi bà T có tranh chấp nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Phía nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Huệ T là ông Lê Huy H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, 131, 133, 463, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Huệ T với các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà X xác lập ngày 19/01/2015 đã được Văn phòng công chứng K công chứng số 000246, quyển số 01/2015.SCC/HĐCN đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà Nguyễn Thị C1 xác lập ngày 22/12/2015 đã được Văn phòng công chứng K công chứng số 0006415, quyển số 01/2015.SCC/HĐCN đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 182151 cấp ngày 27/01/2016 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị C1 đối với diện tích đất 1.162m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 7, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Huy H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003606 ngày 19/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Trong 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 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.

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 Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (1);
-BĐ (1);
-NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (Án39).

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

Trần Văn Mười