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: 255/2018/DS-PT
Ngày 10 tháng 9 năm 2018
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản yêu cầu hủy quyết định cá biệt và 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 Phạm Văn Công
Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành
Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - 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 Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu hủy quyết định cá biệt và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1210/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phan Hồng C, sinh năm 1965 – Có mặt;

1.2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959 – Vắng mặt;

Cùng trú số 315, ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Tạm trú 1770 Tỉnh Lộ 10, phường Tân Tạo, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L1: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969 – Có mặt;

Trú 147 Nguyễn Ngọc Nhựt, phường Tân Quý, quận T, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Hồng C: Ông Nguyễn Văn Tặng, Trưởng Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Tặng thuộc Đoàn luật sư tỉnh B – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L2, sinh năm 1966 – Có mặt;

Trú tại 559, ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc L2: Ông Nguyễn Tiến M1, sinh năm 1978 – Có mặt;

Trú 571 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc L2: Luật sư Ngô Thái Tùng Thư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H – Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Chí T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh L – Vắng mặt.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu;

Trụ sở chính: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng Khuê (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017) – Vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng C;

Trụ sở tại 35 Nguyễn Huệ, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim Hường, Trưởng Văn phòng – Vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Hoàn Hảo;

Trụ sở tại 225A Quốc lộ 50, Khu IA, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Hồng Bảo Trân, Trưởng Văn phòng – Vắng mặt.

3.5. Ông Tăng Văn T2, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

Trú ấp Trung Hòa, xã Tuân Tức, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của ông Tăng Văn T2: Ông Nguyễn Tiến M1, sinh năm 1978 – Có mặt;

Trú 571 Bình Thới, Phường 10, Quận 11, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2016).

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn ông Phan Hồng C.

4.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 do ông Nguyễn Trường S đại diện trình bày:

Ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 có nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc L2 vay tiền nhiều lần, tổng cộng 250.000.000 đồng, lãi suất từ 8% đến 12%/tháng. Ông C và bà L1 trả lãi đầy đủ cho bà L2.

Ngày 09/01/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng vay của bà L2 số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 09/01/2014 đến ngày 09/7/2014. Ông C và bà L1 thế chấp cho bà L2 thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và thửa đất số 4213, tờ bản đồ số 5, diện tích 472 m^2 tọa lạc tại xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C và bà L1 không có nhận 300.000.000 đồng, mà bà L2 khấu trừ để trả cho những người mà bà L2 vay nợ dùm cho ông C, bà L1 gồm: Vũ Phi L3 100.000.000 đồng; Cháu của bà L2 60.000.000 đồng, bà M2 20.000.000 đồng, tiền ông C vay của bà L2 28.000.000 đồng và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất 42.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà L2 khấu trừ là 250.000.000 đồng. Đến ngày 26/01/2014, bà L2 đưa cho ông C 18.000.000 đồng, tiếp tục khấu trừ trả cho bà Nguyễn Thị H 20.000.000 đồng và 12.000.000 đồng tiền lãi chậm trả cho những người này. Tổng cộng số tiền ông C, bà L1 nợ bà L2 300.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 6103, diện tích 300 m^2 cho bà L2 với giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng C chứng thực số 317. Ngày 24/3/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 134 (phần còn lại của thửa 4213), diện tích 172 m^2 cho bà L2 với giá 250.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng H chứng thực số 924. Tổng giá trị chuyển nhượng hai hợp đồng trên là 650.000.000 đồng nhưng ông C, bà L1 chỉ nhận của bà L2 100.000.000 đồng. Do doanh nghiệp của ông C gặp khó khăn tài chính nên mới ký các hợp đồng trên để bà L2 vay tiền Ngân hàng trả cho những người mà bà L2 vay tiền dùm ông C, bà L1, số còn dư ông C làm vốn. Thực tế ông C, bà L1 không chuyển nhượng hai thửa đất trên, mà các hợp

đồng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Bà L2 đã tự ý đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên.

Ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thửa đất số 134 (số 4213 cũ), diện tích 172 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L do Văn phòng công chứng H chứng thực số 924 ngày 24/3/2014.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thửa đất số 6103, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L do Văn phòng công chứng C chứng thực số 317 ngày 17/3/2014.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thửa đất số 6103, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 02/4/2014 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 774001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 18/4/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 172 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2 và căn nhà diện tích 80 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

7. Hủy Quyết định thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C.

8. Ông C và bà L1 đồng ý trả cho bà L2 nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án xác định giao dịch giữa ông C, bà L1 với bà L2 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông C và bà L1 đồng ý bồi thường giá trị hợp đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 30/5/2017 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 do ông Nguyễn Tiến M1 đại diện trình bày:

Ngày 17/3/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L2 thửa đất số 233 (thửa cũ 6103), diện tích 300 m^2, loại đất ONT tọa lạc tại ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 400.000.000 đồng được Văn phòng công chứng C chứng thực số 317. Trên đất có nhà nhưng ông C, bà L1 chưa được cấp quyền sở hữu nên hai bên đã lập thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không có công chứng) cùng ngày 17/3/2014, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giá chuyển nhượng của thửa đất 233 và căn nhà cùng các tài sản khác gắn liền với đất là 400.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng có công chứng. Hai bên có lập giấy nhận tiền ngày 17/3/2014, bà L1 đã ký nhận đủ 400.000.000 đồng. Ngày 02/4/2014, bà L2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 đối với thửa đất này.

Ngày 24/3/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L2 thửa đất số 134 (phần còn lại của thửa 4123), diện tích 172 m^2, loại đất lúa tọa lạc tại ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 250.000.000 đồng được Văn phòng công chứng H chứng thực số 924. Hai bên có lập giấy nhận tiền ngày 24/3/2014, bà L1 đã ký nhận đủ 250.000.000 đồng. Bà L2 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở nông thôn đối với thửa 134. Ngày 18/4/2014, bà L2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 774001 đối với thửa đất này.

Ngày 07/10/2014, Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định số 4539/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 ngày 02/4/2014 đối với thửa 233 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 774001 ngày 18/4/2014 đối với thửa 134 với lý do hợp thửa. Ngày 07/10/2014, bà L2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2 đất ở nông thôn và căn nhà trên đất có diện tích 80 m^2 tọa lạc tại xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

Do ông C và bà L1 gặp khó khăn về nhà ở nên bà L2 cho ông C bà L1 ở nhờ 3 tháng từ ngày 24/3/2014 đến 24/6/2014.

Bà L2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L1. Bà yêu cầu ông C, bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2014. Trường hợp Tòa án tuyên hủy các hợp đồng nêu trên thì bà L2 yêu cầu ông C, bà L1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà L2 giá trị thửa đất 134, diện tích 472 m^2, tờ bản đồ số 3 và các tài sản gắn liền với đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 30/5/2017 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam.

Tại đơn phản tố ngày 24/10/2014, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 yêu cầu ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà số tiền vay 321.660.000 đồng. Cụ thể như sau:

Ngày 25/7/2013 ông C vay 50.000.000 đồng; ngày 12/8/2013 ông C vay 80.000.000 đồng; ngày 29/11/2013 ông C vay 30.060.000 đồng; ngày 09/01/2014 bà L1 vay 30.000.000 đồng;

Sáng ngày 09/01/2014, ông C, bà L1 ký hợp đồng vay của bà L2 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 09/01/2014 đến 09/7/2014, có thế chấp thửa đất 6103 và thửa đất số 4213 nêu trên. Mục đích ông C vay là để lo việc riêng và nộp tiền sử dụng đất để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chiều ngày 09/01/2014, ông C trả cho bà L2 250.000.000 đồng và giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2. Như vậy ông C, bà L1 còn nợ bà L2 50.000.000 đồng;

Ngày 29/01/2014 ông C vay 10.000.000 đồng; ngày 13/4/2014 bà L1 vay 29.600.000 đồng.

Ngày 22/5/2017, bà L2 rút một phần yêu cầu phản tố. Bà L2 chỉ yêu cầu ông C, bà L1 trả 279.660.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Bà L2 xác định không có việc hợp đồng chuyển nhượng giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền, mà quan hệ vay tiền và quan hệ chuyển nhượng là riêng biệt. Bà L1 đã ký giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, tài sản gắn liền với đất đầy đủ 650.000.000 đồng. Đối với khoản vay 279.660.000 đồng thì ông C và bà L1 cũng đều có ký nhận trong các giấy vay tiền riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn T2 do ông Nguyễn Tiến M1 trình bày: Ông là chồng của bà L2. Số tiền bà L2 nhận chuyển nhượng nhà đất và cho ông C bà L1 vay là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông nhất trí ý kiến của bà L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu do ông Nguyễn Đặng Khuê đại diện trình bày: Ngày 16/5/2014 và ngày 05/11/2014, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu có ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 và ông Tăng Văn T2 vay 400.000.000 đồng, có nhận thế chấp hai thửa đất số 134 và 233 (sau này hợp thành thửa 134). Tính đến ngày 24/7/2014, bà L2, ông T2 còn nợ gốc 214.990.000 đồng và tiền lãi 21.964.304 đồng. Việc thu hồi nợ do Ngân hàng và bà L2, ông T2 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do ông Phạm Chí T1 đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2. Đề nghị Tòa án

giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C do bà Nguyễn Kim Hường đại diện trình bày: Ngày 17/3/2014, Văn phòng công chứng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà L1 với bà L2 thửa đất số 233 (thửa cũ 6103), diện tích 300 m^2 tọa lạc tại xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 400.000.000 đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Đối tượng hợp đồng là có thật, đất không có tranh chấp và các bên không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định. Hai bên cùng đọc lại hợp đồng và cùng ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc hai bên giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H do bà Lê Hồng Bảo Trân đại diện trình bày: Văn phòng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2014 giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 314 (thửa cũ 4213), diện tích 172 m^2 tọa lạc tại xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L. Do đó xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DSST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 256, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 đối với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 về việc tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số 924, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2014 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 134 (số 4213 cũ), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích 172 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2014 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 02/4/2014 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 774001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 18/4/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 172 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2 và căn nhà diện tích 80 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Quyết định số 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 số tiền 368.827.342 đồng (Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2, tờ bản đồ số 3 và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc "tranh chấp đòi tài sản" đối với số tiền 42.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc "tranh chấp đòi tài sản". Buộc ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 số tiền 279.660.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên đới chịu 7.091.500 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 6303 ngày 19/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 779 ngày 07/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L. Ông C và bà L1 còn phải nộp tiếp 1.891.500 đồng.

- Bà Nguyễn Ngọc L2 phải chịu 18.441.367 đồng, khấu trừ 8.025.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà L2 đã nộp theo biên lai thu số 596 ngày 23/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L. Bà L2 còn phải nộp tiếp 10.416.367 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; Về trách nhiệm do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2017, nguyên đơn ông Phan Hồng C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và bác đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Ngày 03/8/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nhưng án sơ thẩm lại giải quyết yêu cầu vô hiệu hợp đồng; Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà; không buộc bà phải trả cho ông C, bà L1 số tiền 368.827.342 đồng và buộc ông C, bà L1 phải nộp đúng số tiền án phí là 13.983.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Nguyên đơn ông Phan Hồng C kháng cáo yêu cầu xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đều là giả tạo nhằm mục đích để bà L2 vay tiền Ngân hàng; Yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà L2; Yêu cầu xem xét hợp đồng vay ngày 09/01/2014 thì ông không có nhận tiền 300.000.000 đồng, mà thực chất bà L2 trừ nợ 250.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng bà L2 chưa đưa cho vợ chồng ông. Tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2015 thì ông T3 là người đại diện cho bà L2 cũng thừa nhận việc ký hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400 triệu đồng là để hợp thức hóa cho quan hệ vay tiền. Việc bà L2 cho rằng ông trả tiền thuê nhà cho bà L2 là không đúng sự thật.

Luật sư bảo vệ cho ông C đề nghị xem xét ông C nhờ bà L2 vay tiền nhiều lần đến khi tổng hợp khoản nợ lên đến 250 triệu đồng thì làm Hợp đồng vay 300 triệu đồng, nên bà L2 phải đưa tiếp cho ông C 50 triệu đồng. Sau đó, hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 400 triệu đồng nên đã xé bỏ hợp đồng vay ngày 17/3/2014. Tại biên bản đối chất thì ông T3 đại diện cho bà L2 cũng thừa nhận việc này. Lúc này ông C còn nợ bà L2 100 triệu đồng nên hai bên lập tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2013. Bà L2 tự làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi bà L2 vào lấy nhà, đất thì ông C mới biết. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với bà L đều nhằm che đậy

quan hệ vay tiền, nên bị vô hiệu. Trong Biên nhận ngày 09/01/2014 bà L1 có viết vay 30 triệu đồng để trừ khoản tiền ông C vay của bà M2, nên số tiền 50 triệu đồng theo biên nhận ngày 25/7/2013 chỉ còn 20 triệu đồng và ngày 09/01/2014 ông C đã trả 20 triệu đồng xong, nên số nợ theo biên nhận ngày 25/7/2013 không còn; Bà L2 chưa đưa đủ cho ông C số tiền 300 triệu đồng mà còn thiếu 50 triệu đồng nên ông C có đơn ngăn chặn ngày 20/01/2014; Bà L2 cho rằng bà trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C trong khi ông C đang nợ bà L2 mà bà L2 không khấu trừ là không thực tế và chỉ đến khi ra Tòa thì bà L2 mới có yêu cầu phản tố. Do vậy, đề nghị Tòa án hủy tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà L1 với bà L2, hủy tất cà các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L2, buộc bà L2 hoàn trả nhà đất cho ông C, bà L1 và buộc ông C, bà L1 trả nợ cho bà L2 400.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Ông Nguyễn Trường S đại diện cho bà Nguyễn Thị L1 thống nhất với ý kiến của ông C và luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông C. Nếu hai bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thể có việc bà L2 yêu cầu ông C phải chịu tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tiến M1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 xin rút kháng cáo phần án phí; giữ nguyên phần kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn yêu cầu Tòa hủy hợp đồng nhưng trong hợp đồng hai bên không có thỏa thuận hủy hợp đồng, cũng không có việc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng nhưng án sơ thẩm lại chuyển sang tuyên bố vô hiệu hợp đồng nên từ đó tuyên buộc bà L2 phải trả giá trị chênh lệch nhà đất cho ông C là sai; Nguyên đơn trình bày hợp đồng giả cách là không có cơ sở vì các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đều đã được thực hiện xong và được Ủy ban nhân dân huyện chấp thuận; Bị đơn vẫn còn giữ các biên nhận nợ gốc để chứng minh cho yêu cầu phản tố của bị đơn, do đó lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ. Yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L2, đề nghị không buộc bà L2 phải trả cho ông C, bà L1 số tiền 368.827.342 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đề nghị xem xét Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự; Các bên ra tại Phòng công chứng để ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã ký nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nói là không có nhận tiền là không có căn cứ. Ông C là Giám đốc Công ty Xây dựng, còn bà L1 là giáo viên nên hai người đều đủ khả năng nhận thức các chữ ký của mình trong các hợp đồng và biên nhận nhận tiền; Quan hệ vay mượn và quan hệ chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là riêng biệt, việc cho vay đã có từ trước và tin tưởng nhau, không có thế chấp tài sản, nên việc bà L2 trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C xoay sở lúc ông C khó khăn tài chính là việc bình thường. Sau khi bán nhà đất ông C còn thuê ở lại một thời gian và có trả 1.500.000 đồng tiền thuê nhà.

Kiểm sát viên đề nghị xem xét đơn kháng cáo của ông C và đơn kháng cáo của bà L2 đều trong thời hạn luật định, nên đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm; Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đúng thủ tục tố tụng. Về nội dung: Ông C kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông. Bà L2 tự nguyện rút phần kháng cáo về án phí nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm phần này. Bản án sơ thẩm có nhầm lẫn giữa hủy hợp đồng với vô hiệu hợp đồng nhưng vẫn giải quyết đúng nội dung vụ án, nên đề nghị không hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần điều chỉnh án sơ thẩm về câu chữ là đủ. Theo hợp đồng thì ông C, bà L1 không có bán nhà và tài sản trên đất cho bà L2 nên bản án sơ thẩm đã công nhận nhà và tài sản trên đất cho bà L2 đồng thời buộc bà L2 phải trả giá trị nhà và tài sản trên đất lại cho ông C, bà L1 là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của ông C và bác kháng cáo của bà L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Hồng C và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đều trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hồng C thấy rằng:

2.1. Đối với kháng cáo của ông C cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà L2 là giả tạo, nhưng bà L2 thì trình bày việc chuyển nhượng là có thật. Xét thấy:

Trong cùng một ngày 17/3/2014, ông C, bà L1 với bà L2 ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cùng một thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L có nội dung và số tiền chuyển nhượng khác nhau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L được Văn phòng công chứng C chứng thực số 317, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2014 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 250.000.000 đồng.

Ông C cho rằng cả hai hợp đồng trên đều là giả cách nhằm để bà L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng trả nợ dùm ông. Bà L2 lại cho rằng thực chất ông C, bà L1 đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà với giá 400.000.000 đồng. Ngoài lời trình bày bằng lời nói, cả hai bên đương sự đều không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, theo quy định tại Điều 79 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được để giải quyết vụ án.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 250.000.000 đồng không được công chứng hoặc chứng thực, cũng không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, hợp đồng này bị coi là vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L được Văn phòng công chứng C chứng thực số 317, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2014 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng này đảm bảo hình thức theo quy định của pháp luật, được các bên trực tiếp ký kết tại Văn phòng công chứng C, đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2 xong. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C cho rằng hợp đồng này là giả tạo.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số 924, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2014 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 134 (số 4213 cũ), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích 172 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L do các bên trực tiếp ký kết tại Văn phòng công chứng, đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2 xong, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C cho rằng hợp đồng này là giả tạo.

Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 02/4/2014 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m^2 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT

774001 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 18/4/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 172 m^2 để nhập thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2 và căn nhà diện tích 80 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L là đúng, nên không có căn cứ để chấp nhận khởi kiện của ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu hủy Quyết định 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2.2. Xét kháng cáo của ông C cho rằng ông không có nhận khoản tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 09/01/2014. Ông C cho rằng bà L2 đã trừ nợ 250.000.000 đồng theo biên nhận ngày 09/01/2014 và chưa giao cho ông 50.000.000 đồng cho đủ 300.000.000 đồng, mãi đến ngày 20/01/2014 thì bà L2 mới đưa cho ông 50.000.000 đồng theo biên nhận ngày 26/01/2014. Bà L2 không thừa nhận lời trình bày của ông C và khi ký tên vào hợp đồng vay ngày 09/01/2014 ông C ghi rõ đã nhận đủ 300.000.000 đồng; đồng thời các biên nhận ngày 09/01/2014 và biên nhận ngày 26/01/2014 đều không có nội dung cấn trừ vào khoản tiền vay theo hợp đồng ngày 09/01/2014. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C.

2.3. Xét kháng cáo của ông C cho rằng ông không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L2 lại trình bày bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ ông C là bà L1. Tại Giấy nhận tiền ngày 17/3/2014, bà L1 đã ký nhận 400.000.000 đồng và Giấy nhận tiền ngày 24/3/2014, bà L1 ký nhận 250.000.000 đồng. Cả hai giấy nhận tiền đều ghi rõ nội dung nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C.

2.4. Xét kháng cáo của ông C cho rằng ông không còn nợ các khoản tiền theo yêu cầu phản tố của bà L2 nhưng ngoài lời trình bày bằng lời nói đơn phương của mình, ông C không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Ngược lại, bà L2 đã cung cấp đầy đủ các biên nhận nợ để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình và Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các biên nhận tiền này để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L2, buộc ông C và bà L1 phải trả cho bà L2 số tiền tổng cộng 279.660.000 đồng là có căn cứ, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thấy rằng:

3.1. Đối với kháng cáo về việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi khởi kiện của

nguyên đơn, vi phạm Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà L2 là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn giữa yêu cầu hủy hợp đồng với yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Tuy nhiên, sự nhầm lẫn này không làm thay đổi bản chất tranh chấp của vụ án nên chỉ cần điều chỉnh lại thuật ngữ cho phù hợp là đủ.

3.2. Đối với kháng cáo không đồng ý trả cho ông C, bà L1 368.827.342 đồng vì ông C, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà nhà và tài sản trên đất theo hợp đồng không có công chứng ngày 17/3/2014. Hội đồng xét xử xét thấy như đã nhận định tại mục 2.1 nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông C, bà L1 với bà L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L với giá 250.000.000 đồng bị coi là vô hiệu. Cùng một thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 lại có hai hợp đồng chuyển nhượng trong cùng một ngày, cùng chủ thể với giá tiền khác nhau. Hợp đồng (có công chứng) chuyển nhượng chỉ phần đất giá 400.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng vừa có đất, vừa có nhà và tài sản trên đất lại có giá thấp hơn chỉ chuyển nhượng đất (250.000.000 đồng). Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất 6103 và cả nhà, tài sản trên đất. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L2 trả cho ông C và bà L1 số tiền lẻ đến hàng chục và hàng đơn vị đồng sẽ không thi hành án được, nên làm tròn để đảm bảo thi hành án.

3.3. Bà L2 tự nguyện rút kháng cáo về án phí đối với ông C, bà L1, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm phần này.

[4] Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hồng C và cũng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L2; Không có căn cứ để chấp nhận lời bảo vệ của các luật sư; Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng Điều 295; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm và bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1.

[2] Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Hồng C; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L2; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2017/DSST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh L:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/3/2014 giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 đối với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số 924, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2014 tại Văn phòng công chứng H giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 134 (số 4213 cũ), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích 172 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2014 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Phan Hồng C, bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với thửa đất số 6103, tờ bản đồ số 5, diện tích 300 m^2 tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842667 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 02/4/2014 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 774001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 18/4/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 172 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2 và căn nhà diện tích 80 m^2, tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L; Quyết định số 4539/QĐ-UBND ngày 07/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.4. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất là 368.827.300 đồng *(Ba trăm sáu mươi tám triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn ba trăm đồng).*

2.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 3, diện tích 472 m^2, tờ bản đồ số 3 và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, xã Phước Đông, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 573567 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 07/10/2014.

2.6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc "tranh chấp đòi tài sản" đối với số tiền 42.000.000 đồng.

2.7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L2 đối với ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 về việc *"Tranh chấp đòi tài sản"*. Buộc ông Phan Hồng C và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc L2 số tiền 279.660.000 đồng *(Hai trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm sáu mười ngàn đồng)*.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm;

3.1. Ông Phan Hồng C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0009743 ngày 10/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0009728 ngày 08/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Nguyễn Thị Ngọc L2; Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; Về trách nhiệm do chậm thi hành án, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Đặng Văn Thành **Vũ Ngọc Huynh** **Phạm Văn Công**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công