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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 46/2020/DS-GĐT
Ngày: 10/3/2020
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong.

Ông Tô Chánh Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn KP, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp N, xã L, Thành phố R, tỉnh BV.

2. **Bị đơn**:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961.

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn TP, sinh năm 1985 theo Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2017.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Bắc 3, xã L, Thành phố R, tỉnh BV.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn s, sinh năm 1975.

3.2. Bà Nguyễn Thị NP, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện Đ, tỉnh BV.

3.3. Ông Trần HD, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp N, xã L, Thành phố R, tỉnh BV.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn KP trình bày:

Khoảng tháng 7/2016, do cần tiền bà được bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T đồng ý cho vay số tiền 600.000.000 đồng, có thế chấp 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027412 do UBND Thị xã R cấp ngày 11/3/2004 cho bà KP đối với diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) tọa lạc tại xã L, Thành phố R theo hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng R. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Phòng giao dịch Đ, huyện Đ để vay 200.000.000 đồng nên bà L đã giao cho bà 200.000.000 đồng và cùng với bà đến ngân hàng tất toán nợ, sau khi tất toán nợ thì bà giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ. Theo ý chí của bà, sau khi trả tiền cho bà L thì hai bên hủy bỏ hợp đồng nên ngày 20/7/2016, bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, ông T tại Văn phòng công chứng R.

Về số tiền vay, bà L và ông T hứa cho bà vay 600.000.000 đồng, nhưng bà L mới giao cho bà KP 400.000.000 đồng và số tiền này giao trong 3 đợt, cụ thể: Ngày 19/7/2016, bà L giao 200.000.000 đồng để tất toán nợ Ngân hàng, chiều ngày 20/7/2016, bà L giao 50.000.000 đồng, chiều ngày 21/7/2016, bà L giao 150.000.000 đồng. Vì tin tưởng nên bà KP đã ghi trong hợp đồng "*tôi đã nhận đủ 600.000.000 đ sáu trăm triệu đồng"* và ký tên *"Nguyễn KP"* nhưng thực tế bà KP mới nhận 403.000.000 đồng, bà KP có viết 1 giấy tay "Em có nhận của chị L tổng cộng số tiền là 423.000.000 đồng" và tự ký tên, viết tại nhà bà L, chỉ lập 1 bản hiện bà L đang giữ, trong đó tính tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng và tiền phí công chứng 3.000.000 đồng. Bà KP biết được bà L và ông T có ý định sang tên nên xin chuộc lại tài sản nhưng bà L, ông T yêu cầu phải trả 1 lần tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 42.000.000 đồng và tiền phí công chứng 3.000.000 đồng, bà KP không đồng ý thì bà L, ông T bảo nếu không có tiền thì 3 tháng sau phải trả, nhưng chưa đến 3 tháng mà bà L, ông T đã làm thủ tục sang tên nên bà KP khởi kiện.

Về hiện trạng nhà đất, trên đất có 1 căn nhà cấp 4 xây dựng không xin giấy phép, có tường rào bao quanh toàn bộ khu đất và một số chuồng trại chăn nuôi, hiện bà KP cùng chồng là ông Trần HD trực tiếp sinh sống trên nhà đất này, ngoài ra có con gái bà KP là Võ Thị TT, sinh năm 1994 đang đi học xa nhà không trực tiếp sinh sống trên nhà đất tranh chấp. Năm 2011, khi bà KP sửa nhà

cháu T không có công sức đóng góp nhưng có một phần đóng góp công sức của ông HD.

Theo bà KP, bà L và ông T đã lợi dụng việc bà KP ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên thửa đất, bà KP thừa nhận có ký tên và lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng đây chỉ là hình thức theo yêu cầu của bà L, ông T để đảm bảo khoản vay chứ không phải chuyển nhượng đất thực sự, do bà KP không hiểu biết pháp luật nên không yêu cầu bà L lập hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp tài sản tại phòng công chứng. Sau khi khởi kiện, bà KP có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn vợ chồng bà L, ông T đăng ký sang tên. Việc bà L, ông T lập giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 24/7/2016 cho ông Nguyễn Văn s và bà Nguyễn Thị NP với số tiền 300.000.000 đồng là trái pháp luật, đây là hành vi lừa đảo đã lừa dối bà KP và lại tiếp tục lừa dối người khác trong khi nhà đất đang có tranh chấp.

Bà KP không có tài liệu bằng văn bản để chứng minh việc chuyển nhượng này là giả cách, nhưng bà KP có cung cấp 4 đoạn ghi âm lời thoại giữa bà KP và bà L vào lúc 9:12:46 ngày 25/7/2016, 8:18:32 ngày 26/7/2016, 8:20:34 ngày 26/7/2016, 8:08:12 ngày 27/7/2016. Các tệp ghi âm này nhằm chứng minh giao dịch giữa bà KP và bà L liên quan đến khoản tiền vay 400.000.000 đồng, bà L đã trả lời "ừ', "đúng rồi", "rồi" và hai bên thừa nhận giao dịch vay tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 20.000.000đồng/1 tháng, thời hạn vay 03 tháng.

Vì vậy, bà KP yêu cầu Tòa án bác đơn yêu cầu phản tố của bà L, ông T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KP với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T do Văn phòng công chứng R lập ngày 20/7/2016 và bà KP đồng ý trả lại cho bà L, ông T số tiền 403.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày 19/7/2016 đến khi Tòa án xét xử xong vụ án. Đồng thời bà KP yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/10/2016 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh BV.

Theo đơn phản tố, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có người đại diện của bị đơn là ông Nguyễn TP trình bày:

Ngày 20/7/2016, vợ chồng bà L, ông T nhận chuyển nhượng của bà KP diện tích 1.576,6m^2 thuộc thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã L, thành phố R với giá 600.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng R công chứng ngày 20/7/2016. Bà KP là người chủ động đề nghị bà L, ông T mua nhà đất vì bà KP muốn bán cho chỗ quen biết, không muốn bán cho người ngoài sợ ảnh hưởng đến việc làm chủ hụi của bà KP. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà KP đang thế chấp vay 200.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Phòng giao dịch Đ, nên ngày 19/7/2016 ông T, bà L đã giao cho bà KP 200.000.000 đồng để tất toán nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Ông T, bà L dự định làm thủ tục chuyển nhượng ngay trong ngày 19/7/2016 nhưng bà KP nói bận việc và hẹn ngàv hôm sau. Ngày 20/7/2016, ông T, bà L và bà KP đến Văn phòng công chứng R ký

hợp đồng chuyển nhượng, sau đó cả ba người cùng về nhà ông T, bà L để giao tiếp 400.000.000 đồng còn lại. Như vậy, ông T và bà L đã giao cho bà KP 2 lần tổng cộng 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận, bà KP cho rằng mới nhận số tiền 400.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng, vì bà KP nhận đủ tiền và đã ghi rõ trong hợp đồng *"tôi đã nhận đủ 600.000.000đ sáu trăm triệu đồng"* ký tên *"Nguyễn KP"*.

Về hiện trạng nhà đất, toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 là đất nông nghiệp, trên đất có 1 căn nhà cấp 4 do bà KP xây dựng không có giấy phép. Căn nhà là tài sản gắn liền với đất nên mặc dù không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng hai bên đều hiểu rằng ông T, bà L nhận chuyển nhượng thửa đất của bà KP là bao gồm cả nhà và các công trình kiến trúc trên đất, với mức giá 600.000.000 đồng là đã tính luôn cả giá trị phần căn nhà và công trình vật kiến trúc trên đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng, đồng thời phía bà KP đề nghị dấu kín việc chuyển nhượng để cho mẹ bà KP và các con hụi của bà KP không biết (bà KP là chủ hụi) nên ông T, bà L vẫn tiếp tục để bà KP ở lại nhà đất. Mặc dù không lập văn bản thỏa thuận về thời hạn bàn giao nhà đất nhưng có thỏa thuận miệng trong thời gian 2 tháng ông T, bà L hoàn thành thủ tục sang tên để bà KP bàn giao nhà đất.

Việc bà KP cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là giả cách là không đúng, bà KP yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn ông T, bà L thực hiện mọi hành vi đăng ký giao dịch đối với tài sản mà ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng từ bà KP là không có căn cứ làm ảnh hưởng tới quyền lợi của ông T, bà L. Bà KP là người chuyển nhượng đất cho ông T, bà L và đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng, được cơ quan công chứng xác nhận và bà KP đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà L. Điều này có nghĩa giao dịch giữa các bên là việc chuyển nhượng thật sự, hai bên đều tự nguyện. Vì vậy, ngày 24/7/2016 ông T, bà L đã lập giấy nhận tiền cọc bán đất về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn s và bà Nguyễn Thị NP với số tiền 300.000.000 đồng. Đối với 4 cuộc ghi âm do bà KP cung cấp cho Tòa án, bà L thừa nhận là giọng nói của mình nên không yêu cầu trưng cầu giám định. Tuy nhiên, về nội dung chỉ thể hiện khoản vay 400.000.000 đồng mà trước đó bà L cho bà KP vay trong 3 tháng với tiền lãi 14.000.000 đồng/1 tháng từ ngày 22/4/2016 đến ngày 22/7/2016 sẽ trả gốc và lãi là 442.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng bà KP gặp bà L trên đường hỏi mượn để đóng lãi, phí gì bà L không biết, số tiền này bà L mượn của người khác, đến ngày hẹn bà L yêu cầu bà KP phải trả 445.000.000 đồng nhưng bà KP chỉ trả 400.000.000 đồng không trả 42.000.000 đồng tiền lãi và 3.000.000 đồng nên hai bên có tranh cãi gay gắt, khoản vay này bà L dấu không cho ông T biết nên khi chuyển nhượng đất bà L không nhắc đến khoản nợ. Trong các cuộc ghi âm không có đoạn nào khẳng định bà L, ông T cho bà KP vay có thế chấp thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) của giấy chứng nhận số Đ 027412 nhằm để thể hiện rõ ràng rằng các cuộc ghi âm này liên quan đến thửa đất bà KP chuyển nhượng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà KP thì bị đơn ông T, bà L

không đồng ý và yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và bà Nguyễn KP được Văn phòng công chứng R công chứng ngày 20/7/2016; hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; buộc bà KP phải bàn giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà L. Tại phiên tòa, ông T, bà L xin rút phần yêu cầu việc bà KP không thể bàn giao nhà đất thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật đối với số tiền đã nhận 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần HD trình bày:

Ông Trần HD và bà KP chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2007 nhưng không đăng ký kết hôn, ông HD không đăng ký hộ khẩu thường trú nhưng có đăng ký lưu trú từ 10 năm nay và trực tiếp sinh sống cùng với bà KP tại nhà đất tranh chấp. Từ khi sinh sống ông HD có đóng góp công sức, tiền bạc để tôn tạo tu bổ nhà đất nhưng ông HD không có chứng cứ chứng minh đã bỏ ra số tiền bao nhiêu sửa nhà và công sức đóng góp nên không yêu cầu gì. Việc tranh chấp đó là giao dịch giữa bà KP với bà L, ông T nên ông HD đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NP và ông Nguyễn Văn s trình bày:

Ngày 24/7/2016, vợ chồng ông s, bà NP và vợ chồng bà L, ông T lập "giấy bán đất và nhận tiền cọc" để nhận chuyển nhượng thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30), diện tích 1.576,6m^2 và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với đất có diện tích ngang 5m x dài 12m tại ấp Nam, xã L, thành phố R với giá 700.000.000 đồng. Ông s, bà NP đã đặt cọc cho bà L, ông T trước 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao sau khi hoàn tất tại cơ quan công chứng. Theo nội dung của giấy tay có ghi "Trong thời gian 2 tháng kể từ ngày lập giấy bán đất nếu bên mua thay đổi ý kiến thì coi như mất tiền cọc, nếu bên bán thay đổi ý kiến hoặc có tranh chấp thì bên bán phải chịu trách nhiệm bồi thường tiền cọc 2 lần". Trước khi đặt cọc ông s, bà NP có đến xem hiện trạng đất, do nhà đóng cửa thường xuyên nên ông S, bà NP không vào được bên trong xem nhà. Bà L, ông T cho ông s, bà NP xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông báo thửa đất này bà L, ông T đã nhận chuyển nhượng của bà KP được Văn phòng công chứng R chứng nhận ngày 20/7/2016 và đang lập thủ tục sang tên theo quy định. Vì vậy ông s, bà NP tiến hành đặt cọc và thống nhất sau khi bà L, ông T hoàn thành thủ tục sang tên từ bà KP thì tiến hành lập thủ tục sang tên cho ông s, bà NP. Việc ông s, bà NP đặt cọc tiền cho bà L, ông T để nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn ngay tình nên yêu cầu bà L, ông T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và bàn giao nhà đất. Trường hợp bà L, ông T không thể thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà L, ông T phải bồi thường cho ông s, bà NP số tiền đã nhận và tiền cọc 2 lần là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị TT trình bày:

Bà TT có tên thường gọi là Phương, là bạn của bà Nguyễn KP, bà TT không biết bà L. ông T là ai và không biết giữa bà KP và ông T, bà L có quan hệ chuyển nhượng đất hay chỉ là vay mượn tiền. Tòa án cho biết trong đoạn ghi âm giữa bà KP và bà L có đề cập đến tên bà TT nhưng bà không biết vì sao lại nhắc đến tên bà. Bà TT hoàn toàn không liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/5/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn KP về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng R, tỉnh BV công chứng số 01266, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2016 đối với diện tích 1.576,6m^2 thuộc thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV giữa bà Nguyễn KP và bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn KP được Văn phòng công chứng R, tỉnh BV công chứng ngày 20/7/2016 là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn KP phải giao cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp và hoa màu, cây trái, công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV. Đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường đi chung và thửa 1896; Phía Nam giáp thửa 861 và thửa 1124; Phía Đông giáp thửa 209; Phía Tây đường đi chung.

Vị trí thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BV lập ngày 14/03/2017 kèm theo bản án.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp và hoa màu, cây trái, công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV (theo sơ đồ vị trí khu đất nêu trên và biên bản đo đạc, biên bản định giá tài sản lập ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa).

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quyết định của bản án này.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/10/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng buộc thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy nộp tiền ngày 27/10/2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh BV cho bà Nguyễn KP.

Giành quyền khởi kiện bằng 1 vụ án dân sự khác cho ông Nguyễn Văn s, bà

Nguyễn Thị NP nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá và án phí, trách nhiệm do đương sự chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/6/2017, nguyên đơn bà Nguyễn KP kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19/10/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn KP, sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Toà án nhân dân Thành phố Bà Rịa như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn KP về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng R, tỉnh BV công chứng số 01266, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/7/2016 đối với diện tích 1.576,6m^2 thuộc thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV giữa bà Nguyễn KP với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn KP được Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng số 01266, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2016 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn KP phải giao cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp và hoa màu, cây trái, công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV. Đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường đi chung và thửa 1896;Phía Nam giáp thửa 861 và thửa 1124; Phía Đông giáp thửa 209; Phía Tây giáp đường đi chung.

Vị trí thửa đất được xác định theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BV lập ngày 14/03/2017 kèm theo bản án.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp và sở hữu toàn bộ hoa màu, cây trái, công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (sô cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BV (theo sơ đồ vị trí khu đất nêu trên và biên bản đo đạc, biên bản định giá tài sản lập ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa).

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn KP được nhận là 230.000.000 đồng.

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thỉ hành án chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện không đầy

đủ thì hàng tháng phải trả thêm tiền lãi theo theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Nguyễn KP chịu trách nhiệm giữ nguyên hiện trạng nhà cửa, cây trái, vật kiến trúc trên thửa đất số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) diện tích 1.576,6m^2 xã L, Thành phố R theo biên bản định giá ngày 12/1/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố R để chuyển giao cho ông T, bà L.

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T chịu trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quyết định của bản án này.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 27/10/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố R, tỉnh BV. Hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng buộc thực hiện biện pháp bảo đảm theo giấy nộp tiền ngày 27/10/2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh BV cho bà Nguyễn KP.

Giành quyền khởi kiện bằng 1 vụ án dân sự khác cho ông Nguyễn Văn s, bà Nguyễn Thị NP nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá và án phí.

Ngày 15/11/2017, bà Nguyễn KP và ông Trần HD có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng R, tỉnh BV chứng nhận có nội dung: Bà Nguyễn KP chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L diện tích 1.576,6m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 924 (số cũ 360), tờ bản đồ số 45 (số cũ 30) xã L, Thành phố R, tỉnh BVvới giá 600.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L chưa đăng bộ sang tên thì xảy ra tranh chấp, bà KP yêu cầu ngăn chặn không cho ông T và bà L đăng bộ sang tên.

[2]. Căn cứ Biên bản thẩm định giá ngày 12/01/2017 thì trên đất còn có giá trị cây trồng, chuồng trại và căn nhà cấp 4A4 và cấp 4A5... Tổng cộng 614.000.000 đồng.

Như vậy, giữa giá trị đất 600.000.000 đồng và giá trị công trình trên đất 614.000.000 đồng là tương đương nhưng bà KP chỉ chuyển nhượng giá trị đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất là không thể thực hiện được; mặc dù các bên không chuyển nhượng công trình trên đất nhưng Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông T bà L phải trả bà Nguyễn KP 230.000.000 đồng đồng giá trị nhà cấp 4A4 là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên.

[3]. Bà KP có xuất trình 4 đoạn ghi âm, bà L thừa nhận là giọng nói của mình thể hiện hai bên có trao đổi về khoản tiền khoảng 400.000.000 đồng và có đoạn bà L nói: *"... Bây giờ tao nói mày nghe nè, tự mày trói mày nha, chứ tao không có trói mày đâu. Mày làm đơn ra Phòng Tài nguyên chặn tao, sổ đỏ mày tao còn giữ ở nhà đây nè. Ngày hôm nay tao cầm ra Phòng Tài nguyên tao sang tên, thằng nào chặn tao tao thưa thằng đó. Tiền tao bỏ ra mấy trăm triệu, giấy tờ mày viết ra, bây giờ bút sa gà chết, nói cho mày biết mày đừng có nghe người ta tao không chấp nhận đâu, mày vay người ta một trăm triệu mày đóng người ta mười triệu, mày chưa đưa tao đồng bạc nào mày thưa tao, nói tao là cho đi vay nặng lãi cướp nhà cướp đất mày là cướp cái gì..."*.

Bà KP khẳng định, chỉ thực hiện 1 giao dịch là vay tiền bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mới nhận tổng cộng 400.000.000 đồng, việc ghi hợp đồng chuyển nhượng đã nhận đủ 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất là theo yêu cầu của bà L; ngược lại, bà L, ông T cho rằng thực hiện 2 giao dịch với bà KP là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho bà KP vay 400.000.000 đồng.

[4]. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L nói bà KP trả 400.000.000 đồng, nhưng Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ bà KP có vay và trả tiền vay cho bà L hay không; ngược lại bà KP chỉ thừa nhận có nhận tiền của bà L 3 lần tổng cộng là 400.000.000 đồng và chưa trả tiền cho bà L lần nào. Tại đoạn ghi âm ngày 25/7/2016 có nội dung bà L nói: *"Bốn trăm triệu, tổng cộng bốn mươi lăm triệu nữa tao trả lại hết giấy chuyển nhượng đồ lại cho mày"*.

Sau đó ngày 26/7/2016, bà KP ghi âm tiếp có nội dung bà KP nói: "*Hôm qua chị nói 3 tháng tiền lãi là 42 triệu, chị đưa cho em là 400 triệu. Tổng cộng là 442 triệu, 3 triệu tiền công chứng với tiền lãi của ngân hàng, 3 triệu nữa tổng cộng là em nợ lại. Chị biểu em trong vòng 3 tháng trả cho tao là 445 triệu là được lấy sổ ra đúng không?. Bà L trả lời: ừ ừ"*.

Như vậy, nội dung ghi âm bà L nói ngày 25/7/2016 và được nhắc lại ngày 26/7/2016 có căn cứ cho rằng bà KP trả 445.000.000 đồng cho bà L thì hai bên không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà KP và bà L, ông T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản chất giao dịch giữa hai bên là giả tạo, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che dấu việc vay mượn tiền. Căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ

luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KP với bà L, ông T là vô hiệu. Do đó, căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015) để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đánh giá không đúng các tình tiết khách quan và sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KP với bà L, ông T là không đúng pháp luật.

[5]. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn s và bà Nguyễn Thị NP là người đã đặt cọc cho bà L, ông T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên 2 lần, mỗi lần 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông S, bà NP có yêu cầu trường hợp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà L, ông T bồi thường theo thỏa thuận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm giành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho ông s, bà NP nếu có yêu cầu là giải quyết không toàn diện vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng nghị số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2017/DS-PT ngày 19/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giữa nguyên đơn là bà Nguyễn KP với bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- TAND TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường