TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 425/2023/DS-PT.
Ngày: 13-12-2023
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Trần Thị Thanh Thúy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 732/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Bà Võ Thị Thu A, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm 1988.
Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Việt T2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số F Quốc lộ E, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị Lệ T3, sinh năm 1989 (vợ ông T).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T4.

Địa chỉ: số B đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951.

5. Ông Võ Văn P, sinh năm 1946.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người làm chứng:
1. Ông Nguyễn Hữu T5. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Trương Thanh P1. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn T6. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy B và bà Võ Thị Thu A trình bày: Vào năm 2020, do gặp khó khăn nên vợ chồng ông có vay của ông Trần Minh T số tiền là 300.000.000 đồng, mỗi tháng trả tiền lãi là 7.500.000 đồng. Việc vay tiền không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Thời điểm đó, ông T yêu cầu vợ chồng ông ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T4 ký giấy ủy quyền thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5 cho ông T để đảm bảo cho khoản vay, đến khi có đủ tiền thì ông T cho chuộc đất lại. Vì chỗ quen biết, thân tình, vợ chồng ông tin tưởng nên khi ông T đưa giấy tờ, hợp đồng thì ký tên, không đọc lại và không biết nội dung. Do đó, ông T đã tự ý sửa đổi từ hợp đồng ủy quyền thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khiến ông bà bị lừa ký tên vào mà không phát hiện. Vợ chồng ông không có giữ bản hợp đồng nào.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông T giao cho ông số tiền 280.000.000 đồng, sau khi trừ đi phí hoa hồng và lấy trước 01 tháng tiền lãi. Khoảng hơn 1 tháng sau, vợ chồng ông vay thêm của ông T 80.000.000 đồng. Ông có trả lãi hàng tháng cho ông T, mỗi tháng 7.500.000 đồng, riêng 02 tháng cuối là đóng 5.000.000 đồng vì hai tháng cuối ông đã thanh toán cho ông T xong 180.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng. Ông thanh toán lãi được 7-8 tháng thì khó khăn quá không tiếp tục đóng lãi nửa, có báo với ông T và ông T đồng ý. Như vậy, tính đến nay vợ chồng ông còn nợ lại ông T số tiền gốc là 200.000.000 đồng. Gần đây, vợ chồng ông liên lạc với ông T để chuộc lại đất thì ông T không phản hồi. Khi ông không liên lạc được với ông T, ông có nhờ cha ruột là ông Nguyễn Văn T6 đến gặp ông T1. Trong cuộc nói chuyện với ông T1 (có cung cấp đoạn ghi âm cho Tòa án), ông T1 có nói là ông T trốn rồi, không liên lạc được. Đồng thời ông T1 có giải thích việc ủy quyền, cầm sổ vay tiền. Qua đó, ông T1 biết việc ông T cầm sổ của vợ chồng ông. Ông T1 trình bày cho rằng ông T1 có mặt tại Phòng C, đưa 600.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng là không đúng.

Việc làm của ông T trái với quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông. Do đó, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9715, quyển số 10/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 18-4-2020 giữa bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B với ông Trần Minh T tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 32117, Quyển số 33/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-10-2022 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị Lệ T3 với ông Nguyễn Việt T2. Đất tọa lạc tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Trần Minh T, bà Lê Thị Lệ T3 có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn T1 trình bày: Ông T và bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A và ông B. Xác định ngày 18/4/2020, ông Trần Minh T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An từ vợ chồng ông Nguyễn Duy B và bà Võ Thị Thu A, với giá 600.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1. Lúc thỏa thuận mua với giá 600.000.000 đồng, bên bán chịu tất cả chi phí và nghĩa vụ tài chính nên vợ chồng ông B, bà A nói lúc ra công chứng bên mua khai giá Nhà nước giùm cho bên bán để đóng thuế thấp theo giá Nhà nước nên khai giá khi ký công chứng là 20.000.000 đồng. Khi ký tên và công chứng xong, ông T thanh toán tiền đầy đủ, thanh toán một lần bằng tiền mặt và trừ lại tiền mà bên bán không có tiền đóng thuế nên nhờ bên mua đóng dùm. Cho nên khi bên mua trả tiền thì khấu trừ lại với số tiền là 10.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, do bận việc nên đến ngày 26/10/2020, ông T mới ủy quyền cho ông Trần Văn T1 nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 19/11/2020, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 13/10/2022, do cần tiền kinh doanh nên ông T và bàThanh đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Nguyễn Việt T2. Khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, ông T đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật. Vợ chồng bà A và ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, hợp đồng có công chứng theo quy định pháp luật. Sau đó, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay, giữa ông T và bà A, ông B không hề có quan hệ vay mượn tiền.

Khi ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng với vợ chồng ông B, bà A, có mặt của ông T1. Số tiền 600.000.000 đồng ông T giao cho vợ chồng bà A là của ông T1. Do ông là cha ruột của ông T nên ông đồng ý giao thửa đất nêu trên cho ông T đứng tên và toàn quyền quyết định.Việc vợ chồng bà A cho rằng vì tin tưởng ông T nên mới ký tên vào các tài liệu ông T đưa, không biết đó là Hợp đồng chuyển nhượng là không hợp lý. Ông chứng kiến vợ chồng ông T, bà A có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T4, Hợp đồng luôn được ghi rõ tiêu đề khi đưa cho các bên ký. Cả hai vợ chồng bà A cùng ký tên thì không thể nói là không đọc, không biết mình ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Ông xác định bà A, vợ chồng ông T6 có đến nhà ông nói chuyện như đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp. Thời điểm đến nhà là lúc ông chưa nhận ủy quyền của T, ông không biết gì về việc làm ăn giữa T và vợ chồng bà A. Khi ông T6 và bà A đến thì ông nghĩ là ông T6 cầm sổ của ông T6 đối với phần đất ở P, không biết là đất ở L của bà A nên không nói là đã mua rồi. Sau đó, ông có giải thích với phía ông T6 chuyện cầm sổ, ủy quyền theo lẽ thông thường ở địa phương. Đồng thời cũng đưa ra tình cảnh gia đình mình, ông T cũng có vay mượn và cầm sổ cho người khác, hiện không thanh toán được nên cũng bị mất sổ. Thời điểm đó, ông T đang mất khả năng chi trả nên tạm thời lánh mặt, khi có người đến nhà hỏi thì ông có hỏi thăm tình hình, nếu có giấy tờ vay mượn đàng hoàng thì trong khả năng, vợ chồng ông sẽ tìm cách giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Việt T2 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 13/10/2022, ông có mua thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An từ vợ chồng ông Trần Minh T và bà Lê Thị Lệ T3. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại Văn phòng C1. Giá chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông đã nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, cũng như thực hiện các nghĩa vụ tài chính. Hiện thửa đất 743 do ông Nguyễn Việt T2 đứng tên quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ông có tiến hành nhờ người đo đạc, cắm ranh đất và có gặp cha bà A, cha bà A cũng đồng ý giao ranh. Hiện trạng là phần đất trống, trên đất có một phần căn nhà tạm, nhà nghỉ mát, mái tol, cột gỗ; một phần nhà sàn, một phần chòi gà của cha bà A, ông và cha bà A thống nhất khi nào có nhu cầu sử dụng đất thì yêu cầu tháo dỡ, hiện vẫn để cha bà A sử dụng.Giữa ông và ông T không hề có quen biết trước đây. Sau này khi nghe thông tin ông T cần chuyển nhượng đất, ông đã liên hệ, xem thửa đất trên bản đồ, biết vị trí đất nên đồng ý và thương lượng mua.

2. Ông Võ Văn P trình bày: Ông là cha ruột của bà A. Năm 2007, ông đã tặng cho bà A một phần đất thuộc thửa 743. Từ khi tặng quyền sử dụng đất cho bà A đến nay, ông vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Trên phần đất có một phần nhà nghỉ mát, một phần nhà sàn, một phần chòi gà và cây cối trên đất. Ông đã tặng cho thửa đất 743 cho bà A nên bà An toàn quyền quyết định, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Trường hợp chủ sử dụng thửa đất 743 có nhu cầu sử dụng thực tế, ông sẽ tự thương lượng tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

3. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông P. Bà thống nhất với ý kiến của ông P và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hữu T5 trình bày: Ông là bạn cùng xóm với ông T, ông B. Khi cùng uống cà phê, ông có nghe ông B hỏi vay ông T tiền, và cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông có chứng kiến ông B trả lãi cho ông T 2-3 lần ở quán cà phê.

2. *Ông Trương Thanh P1 trình bày:* Ông là bạn bè cùng xóm với ông B, ông có chứng kiến ông B trả tiền lãi 1 lần cho ông T tại quán cà phê.

3. Ông Nguyễn Văn T6 trình bày: Ông là cha ruột của ông B. Ông có nghe con ông nói lại nên ông biết việc ông B cầm sổ vay tiền của ông T. Ông một lần chở con dâu là bà A và hai lần chở vợ đến nhà ông T1 để hỏi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 117, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9715, quyển số 10/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 18/04/2020 giữa bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B với ông Trần Minh T đối với thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, đất ở tại nông thôn, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 32117, quyển số 33/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị Lệ T3 với ông Nguyễn Việt T2 đối với thửa đất 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, đất ở tại nông thôn, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên ý kiến. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B, nhận thấy: Bà A, ông B cho rằng

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2020 giữa vợ chồng ông bà với ông T là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản với số tiền vay là 300.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay ông T yêu cầu vợ chồng ông ra văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền thửa đất số 743, do vợ chồng ông tin tưởng ông T nên ký mà không đọc lại nội dung. Ông B, bà A cung cấp chứng cứ là đoạn ghi âm giữa bà A, ông T6 là cha ruột ông B và ông T1 cha ruột ông T. Ông T1 xác nhận ông T6, bà A có đến nhà ông nói chuyện như đoạn ghi âm bà A cung cấp.

Xét thấy, nội dung đoạn ghi âm không thể hiện số tiền vay, ngày vay cụ thể giữa vợ chồng bà A và ông T (bà A nói bà có cầm sổ cho ông T 200 triệu), ông T1 cũng không biết việc cầm cố để vay mượn tiền này giữa ông B và bà A với ông T và đây cũng không phải là ghi âm trực tiếp với ông T nên không thể làm chứng cứ chứng minh có việc vay tài sản theo như bà A, ông B trình bày. Ông B, bà A cũng không cung cấp được giấy mượn tiền cũng như việc trả lãi 7.500.000đ/tháng như ông bà trình bày, phía ông T không thừa nhận có việc vay mượn tiền mà khẳng định là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông B và ông T phù hợp quy định của pháp luật nên không bị vô hiệu.

Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 743 ngày 19/11/2020, ngày 13/10/2022 vợ chồng ông Trung chuyển n thửa đất trên cho ông Nguyễn Việt T2 và ông T2 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023 trên thửa 743 có một phần nhà sàn có kết cấu gỗ tạp, mái lá được dựng trên một phần đất ao, một phần căn nhà mát có kết cấu cột gỗ, sàn gạch men, mái tol, một phần chòi lá (chòi gà) và một số cây cối trên đất là tài sản của ông Vũ Văn P2 là cha bà A, ông P2 vẫn đang quản lý sử dụng tài sản này từ khi tặng cho quyền sử dụng đất cho bà A đến nay (tài sản này ông P2 xây dựng từ trước khi cho đất bà A). Theo ông P2 thì thửa đất số 743 ông đã cho bà A, bà A được toàn quyền quyết định đối với thửa đất này, còn các tài sản trên đất đã lâu năm, chỉ là một số cây tạp không đáng giá nên ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với các tác sản này. Tại Biên bản ghi ý kiến của đương sự ngày 13/6/2023, ông P2 và vợ là bà Nguyễn Thị H cũng xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án, trong trường hợp chủ sử dụng thửa 743 có nhu cầu sử dụng thực tế ông sẽ tự thương lượng tháo dỡ, di dời. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và ông T2 đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự nên ông B và bà A yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị H, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T4 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B, thấy rằng ngày 18/4/2020, bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B với ông Trần Minh T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trần Minh T. Xét thấy, về mặt hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 19/11/2020, ông Trần Minh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 743 bằng hình thức đăng ký biến động.

[2.1] Phía bà A và ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2020 giữa vợ chồng ông, bà với ông T là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà A, ông B và ông T với số tiền vay là 300.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản tiền vay ông T yêu cầu vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng ký giấy ủy quyền thửa đất số 743 để làm tin, do vợ chồng ông B tin tưởng ông T nên ký mà không đọc lại nội dung. Ông B và bà A cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2020 là giả tạo, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông B, bà A có cung cấp chứng cứ một đoạn ghi âm về cuộc đối thoại giữa bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Văn T6 (cha ruột của ông B) và ông Trần Văn T1 (cha ruột của ông T). Ông Trần Văn T1 đã được tiếp cận đoạn ghi âm này và xác nhận phía bà A có đến nhà ông nói chuyện với nội dung như bà A cung cấp. Qua xem xét đoạn ghi âm, thấy rằng đoạn đối thoại này không trực tiếp nói chuyện với ông T, mà nói chuyện với ông T1 là cha của ông T. Trong đoạn ghi âm không có nội dung nào đề cập đến số tiền vay cụ thể giữa vợ chồng bà A với ông T. Đồng thời nội dung ghi âm thể hiện ông T1 không biết việc cầm cố quyền sử dụng đất để vay mượn tiền giữa vợ chồng bà A với ông T. Do đó, không xem nội dung ghi âm này là chứng cứ để chứng minh có việc vay tiền như bà A, ông B đã trình bày. Ông B, bà A cũng không cung cấp được chứng cứ là vay tiền và có trả tiền lãi cho ông T mỗi tháng 7.500.000đ/tháng như ông B và bà A xác định, phía ông T

không thừa nhận có việc cho bà A và ông B vay tiền mà khẳng định là ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà A và ông B. Hiện tại, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 743 ngày 19/11/2020 và ngày 13/10/2022 vợ chồng ông Trung chuyển n quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho ông Nguyễn Việt T2 và ông T2 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/4/2020 giữa bà A, ông B với ông T là có căn cứ.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Việt T2. Xét thấy, sau khi ông T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 01/11/2022, ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 743. Phía ông T2 đã nhận đất và đã xác định ranh giới đất trên thực tế.

[2.3] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023 trên thửa đất số 743 có một phần nhà sàn có kết cấu gỗ tạp, mái lá được dựng trên một phần đất ao, một phần căn nhà mát có kết cấu cột gỗ, sàn gạch men, mái tol, một phần chòi lá (chòi gà) và một số cây cối trên đất là tài sản của ông Vũ Văn P2 là cha bà A, ông P2 vẫn đang quản lý sử dụng tài sản này từ khi tặng cho quyền sử dụng đất cho bà A đến nay (tài sản này ông P2 xây dựng từ trước khi cho đất bà A). Theo ông P2 thì thửa đất số 743 ông đã cho bà A, bà A được toàn quyền quyết định đối với thửa đất này, còn các tài sản trên đất đã lâu năm, chỉ là một số cây tạp không đáng giá nên ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với các tài sản này. Tại Biên bản ghi ý kiến vợ chồng ông P2 và bà H ngày 13/6/2023 thì ông P2 và bà H cũng xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với quyền sử dụng đất này, trong trường hợp chủ sử dụng thửa đất số 743 có nhu cầu sử dụng ông sẽ tự tháo dỡ, di dời, không yêu cầu bồi thường. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với ông T2 phù hợp theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, nên ông B và bà A yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên: Xét thấy Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, ông B là có căn cứ và phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, kháng cáo của ông B và bà A không có cư cứ nên không được chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 272, Điều 273, Điều 296, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

1.1 Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9715, Quyển số 10/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2020 giữa bà Võ Thị Thu A, ông Nguyễn Duy B với ông Trần Minh T tại thửa đất 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.2 Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 32117, Quyển số 33/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-10-2022 giữa ông Trần Minh T, bà Lê Thị Lệ T3 với ông Nguyễn Việt T2 tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 100m^2, đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012006 ngày 05/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 600.000 đồng, bà A và ông B phải chịu toàn bộ (số tiền này bà A và ông B đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Thu A và ông Nguyễn Duy B mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0012353 và 0012354 cùng ngày 08/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7,

Điều 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. /.

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng