TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **129/**2017/DS-PT
Ngày: 12-9-2017
"V/v: T/c về đòi lại TS, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy HĐCNQSDĐ, hủy GCNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và T/c về quyền sử dụng đất, QSH TS".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trí Thức
Bà Bùi Kim Rết

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở TAND tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2017/TLPT-DS ngày 06/6/2017 về "Tranh chấp về đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 297/2017/QĐPT-DS ngày 16/8/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: tổ 14, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* 1/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: đường 768, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Công Đ – Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

2/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Quảng Trọng T (chết năm 2016).

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: đường 768, ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Quảng Hà Thiên K, sinh năm 1976.
- Ông Quảng Trọng Thiên Q, sinh năm 1978.
- Bà Quảng Hà Thiên T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: khu phố 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Quảng Trọng Thiên A, sinh năm 1980.

Địa chỉ: chung cư K, khu dân cư B, phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: tổ 14, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Hoàng Anh M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: khu phố 2, phường T, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2016).

2/ Văn phòng Công chứng H.

Địa chỉ: Đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện: Bà Hoàng Thị L – Trưởng văn phòng Văn phòng công chứng H.

3/ Ủy ban nhân dân huyện V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh P – Phó Chủ tịch UBND huyện V. (Văn bản ủy quyền số 3032 ngày 01/8/2016).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

(ông T, bà H, ông M, Luật sư Đ có mặt; đại diện Văn phòng Công chứng H, đại diện Ủy ban nhân dân huyện V có đơn xin vắng mặt; bà K, ông Q, bà T, ông A vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tháng 11/2010, ông nhận chuyển nhượng của bà H, ông T căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa số 287 tờ bản đồ số 53 xã T, huyện V với giá 300.000.000 đồng. Khi đó nhà đất đã có quyết định thu hồi một phần.

Ngày 26/11/2010, ông đã giao cho bà H, ông T số tiền trên để trả nợ cho Ngân hàng V. Đến ngày 29/11/2010, các bên đến Phòng công chứng H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tên, lăn tay. Ông cũng đã đăng ký sang tên trước bạ và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 237748 ngày 25/11/2011.

Sau khi mua bán xong bà H đi khỏi địa phương, do thông cảm với hoàn cảnh khó khăn của ông T, ông T đồng ý để cho ông T ở nhờ và trông nhà giúp

cho ông trong thời gian chờ giải tỏa. Toàn bộ căn nhà và khoảng ½ diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của bà H, ông T nằm trong quy hoạch giải tỏa để mở rộng đường 768.

Cuối tháng 12/2011, nghe tin sắp có thông báo đền bù với số tiền lớn nên bà H quay lại chiếm giữ căn nhà mà không có sự đồng ý của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H, ông T phải trả lại cho ông căn nhà gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T mà bà H, ông T đã bán cho ông và công nhận cho ông được sở hữu số tiền 715.988.000 đồng tiền nhà nước bồi thường, hỗ trợ nhà, đất trên. Còn đối với yêu cầu phản tố của bà H thì ông hoàn toàn không đồng ý.

* Theo đơn phản tố, phản tố bổ sung, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị H (đồng thời là người giám hộ cho ông Quảng Trọng T khi ông T còn sống) trình bày:

Ngày 26/11/2010, bà và ông T vay của ông T, bà H số tiền 300.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng V, có thế chấp nhà và đất đang tranh chấp. Khi ông bà vay tiền của Ngân hàng V thì ngân hàng đã định giá tài sản của ông bà là 700.000.000 đồng. Nhà và đất của ông bà đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông T bà H đồng ý cho ông bà vay tiền, có lập giấy tay với lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng, khi đó sổ đỏ của vợ chồng bà đang thế chấp tại Ngân hàng V cho nên ông T cùng vợ chồng bà đến ngân hàng trả tiền tất toán lấy sổ đỏ ra rồi đưa cho ông T ngay. Tuy nhiên ông T đã lấy lại giấy này vào tháng 12/2011. Bà đã làm đơn tố cáo đến Công an các cấp về việc ông T lấy giấy tay vay nợ của bà.

Bộ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2010 là do ông T nói vợ chồng bà đến Văn phòng công chứng H ký. Sau đó ông T đã làm thủ tục sang tên đổi chủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 287 tờ bản đồ số 53 xã T, huyện V.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2010 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn T;

- Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng H tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2010 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 237748 do UBND huyện V cấp cho ông T ngày 25/11/2011;

- Đề nghị công nhận cho ông bà được quyền sử dụng diện tích đất trên và được sở hữu số tiền 715.988.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ nhà đất;

Ngày 07/9/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm bà H tự nguyện rút hai yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng H tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2010 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu;

- Đề nghị công nhận cho ông bà được quyền sử dụng diện tích đất trên và được sở hữu số tiền 715.988.000 đồng tiền bồi thường, hỗ trợ nhà đất;

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Anh M đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H trình bày:

Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Qua yêu cầu phản tố của bà H thì ông không đồng ý. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

- UBND huyện V trình bày:

+ Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quảng Trọng T và bà Trần Thị H đúng qui định của pháp luật.

+ Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà H cho ông Nguyễn Văn T:

Ngày 29/11/2010, ông T và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T cho ông T, hợp đồng đươc công chứng tại Văn phòng công chứng H. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ chi nhánh V có phiếu thẩm tra số 677/PTT.VPĐKQSDĐ ngày 30/8/2011 và Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1968/TTr-PTNMT ngày 25/11/2011 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà H cho ông T. Ngày 25/11/2011, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 237748 cho ông T đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T diện tích 157,7m^2, trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng H do bà Hoàng Thị L đại diện trình bày: Ngày 29/11/2010, ông T, bà H và ông T có đến Văn phòng công chứng H yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T. Văn phòng công chứng H tiếp nhận hồ sơ gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 644113 do UBND huyện V cấp ngày 26/09/2008, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên và soạn thảo hợp đồng.

Hai bên đã đọc, đồng ý nội dung của hợp đồng và đồng thời ký tên vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng được lập thành 05 (năm) bản chính, lưu tại Văn phòng công chứng H bản chính có lăn tay, bốn bản hợp đồng còn lại trả cho khách hàng không có dấu lăn tay.

Trên hợp đồng giao cho khách hàng có phần ghi bằng bút mực, đóng mộc treo của Văn phòng công chứng H, nội dung là cập nhật phần quy hoạch của thửa đất theo thông tin của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ chi nhánh V.

Văn phòng công chứng H khẳng định thửa đất nêu trên Văn phòng công chứng H chỉ lập một bộ hợp đồng duy nhất bao gồm 5 bản chính đã ký và công

chứng vào ngày 29/11/2010. Hợp đồng nêu trên được lập, công chứng đúng theo quy định của pháp luật và có giá trị pháp lý, không có điều kiện gì sai trái.

+ Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà K, ông Q, bà T và ông A đã được Tòa án giao Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo giao nộp chứng cứ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhiều lần những vẫn không đến Tòa án tham gia tố tụng nên không có lời khai.

Bản án số 05/2016/DS-ST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu quyết định:

* Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về "Tranh chấp về đòi lại tài sản".

* Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H về "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản".

* Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H về "Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2010 giữa ông Quảng Trọng T, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng công chứng H tỉnh Đ công chứng số 2666 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2010 vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 237748 do UBND huyện V cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 25/11/2011.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Quảng Trọng T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, đất trên theo quy định của pháp luật.

Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H đối với bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Quảng Trọng T tranh chấp về hợp đồng vay tài sản bằng vụ việc dân sự khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/4/2017 ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Quan điểm của Luật sư Đ - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H cho rằng:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại biên bản hòa giải tại xã ông T đã thừa nhận quan hệ giữa ông và ông T, bà H là quan hệ vay 300 triệu để bà H trả nợ ngân hàng. Khi bà H vay tiền ngân hàng thì nhà đất tranh chấp được thẩm định giá là trên 700 triệu nên không thể có việc bà H chỉ bán nhà cho ông T với giá 300 triệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà H thực chất chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền. Các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với vợ chồng bà H tại Văn phòng công chứng H có hình thức không giống nhau và không có xác nhận của hai bên tại phần ghi thêm mà chỉ có xác nhận của Văn phòng công chứng H nên các hợp đồng này đều không có giá trị.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Việc giữa ông T và bà H, ông T có quan hệ hợp đồng vay tài sản là có thật, đã được ông T thừa nhận tại Biên bản hòa giải của UBND xã T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H, ông T là hợp đồng giả tạo. Ngoài ra hợp đồng còn trái với pháp luật công chứng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho ông T, bà H đối với bà H và những người thừa kế của ông T tranh chấp vay tài sản bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Nhận thấy đơn kháng cáo của ông T là không có cơ sở xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 20/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Quảng Trọng T: Bà Trần Thị H, bà Quảng Hà Thiên K, ông Quảng Trọng Thiên Q, bà Quảng Hà Thiên T, ông Quảng Trọng Thiên A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng; người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng H, Ủy ban nhân dân huyện V có đơn xin xét xử vắng mặt; nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, bà K, ông Q, bà T, ông A, Văn phòng công chứng H và Ủy ban nhân dân huyện V.

[2] Quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[3] Về việc xác định tư cách đương sự của Tòa án cấp sơ thẩm và thẩm quyền giải quyết vụ án: Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm lần 1 hủy để thu thập thêm chứng cứ là Biên bản hòa giải của UBND xã T ngày 18/01/2012 và Trưng cầu giám định tâm thần đối với ông Quảng Trọng T, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu tiếp tục thụ lý giải quyết vụ án và xác định đúng, đầy đủ tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án.

[4] Đối tượng tranh chấp và diễn biến sự việc:

Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 307m^2 thuộc thửa 287 tờ bản đồ số 53 xã T, có nguồn gốc của mẹ ông Quảng Trọng T cho vợ chồng ông. Về tài sản trên đất: Nhà ở gia đình diện tích xây dựng 163,4m^2, diện tích sàn xây dựng 326,8m^2, kết cấu nhà 1 trệt 1 lầu, giếng, sân phơi.

Năm 2010 đất của ông T, bà H bị qui hoạch thu hồi khoảng ½ diện tích và sẽ bị phá dỡ toàn bộ căn nhà. Việc kiểm kê tài sản do Ủy ban nhân dân huyện V thực hiện, hoàn thành vào tháng 8/2010, giá bồi thường chưa được công bố.

Ngày 29/11/2010 ông T, bà H chuyển nhượng nhà và các tài sản trên đất cho ông T, được Văn phòng công chứng H công chứng cùng ngày. Sau đó bà H chuyển đi nơi khác, ông T tiếp tục về ở lại nhà.

Ngày 26/11/2011 ông Quảng Trọng T viết giấy cam kết sẽ giao toàn bộ khoản tiền bồi thường cho ông T trước sự chứng kiến người làm chứng, ông Nguyễn Châu T.

Tháng 01/2012 bà H quay về nhà đã bán để ở nên xảy ra tranh chấp.

Ngày 08/3/2013 giá bồi thường được Ủy ban tính tại thời điểm ban hành quyết định phê chuẩn phương án bồi thường số 2599/QĐ-UBND: giá trị nhà, đất 546.000.000đ, cộng tiền hỗ trợ thành 715.988.000 đồng (BL 330).

[5] Về chủ thể tham gia giao dịch:

Bà H khai chồng bà bị mất năng lực hành vi trước khi cùng bà ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T nhưng chính bà vẫn cùng chồng bà đi ký vay tiền tại ngân hành V vào ngày 21/01/2010 trong tình trạng ông T bình thường. Ngày 10/8/2012 bà cùng ông T đến viết và ký giấy ủy quyền cho bà H thay mặt ông T tham gia tố tụng được Ủy ban xã T chứng thực. Kết quả giám định pháp y tâm thần số 316/PYTT-PVPN ngày 22/8/2014 khẳng định từ trước năm 2012 ông T có tâm thần bình thường, đủ năng lực nhận thức và điều khiển hành vi. Nên đủ cơ sở khẳng định ông T hoàn toàn có đầy đủ năng lực chủ thể khi cùng bà H chuyển nhượng nhà đất cho ông T vào năm 2010.

[6] Về các căn cứ Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng có giả tạo:

Biên bản hòa giải của UBND xã T ngày 18/01/2012 lập không đúng trình tự, thủ tục, cụ thể: Biên bản hòa giải có 02 tờ, trong từng trang của biên bản không có chữ ký của những đương sự tham gia hòa giải, trong khi chỉ có tờ đầu có nội dung trình bày của các đương sự, tờ sau hoàn toàn không có nội dung mà chỉ có chữ ký, hai tờ không được đóng dấu giáp lai. Đặc biệt bất thường hơn là Ủy ban nhân dân xã T đã làm thất lạc bản chính Biên bản hòa giải tranh cãi này. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã xác minh nội dung tại buổi hòa giải này vào năm 2016 (sau 04 năm kể từ ngày hòa giải), Cán bộ xã ghi biên bản không thể nhớ được nội dung buổi hòa giải này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T thì nhớ rõ và khẳng định nội dung biên bản hòa giải photo đã phản ánh đúng nội dung đương sự trình bày tại buổi hòa giải. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu chỉ căn cứ vào nội dung xác nhận của Chủ tịch Ủy ban để khẳng định giá trị pháp lý đúng của biên bản hòa giải này là chưa đủ căn cứ.

[7] Ngoài ra, nếu cho rằng Biên bản hòa giải tại UBND xã T ngày 18/01/2012 là đúng thì nội dung biên bản cũng chưa đủ để khẳng định ông T có cho bà H vay tiền hay không. Cụ thể biên bản có nội dung ông T trình bày "…Năm 2010 bà Trần Thị H ngụ tại ấp 1, xã T đến gia đình tôi nói không có tiền trả ngân hàng nên vay tôi 300.000.000đ…" Việc thừa nhận bà H có hỏi vay khác với việc ông T thừa nhận cho vợ chồng bà H vay tiền. Cũng trong biên bản

hòa giải này có ghi ý kiến ông T "…vợ chồng bà H cùng với tôi đến phòng công chứng H ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD Đất và chúng tôi có thỏa thuận với nhau nếu trong thời hạn 3 tháng bà H có tiền thì tôi cho chuộc lại phần tài sản ký kết trong hợp đồng…" như vậy nội dung này nghĩa là đã chuyển nhượng nhà đất rồi thì mới thỏa thuận được chuộc lại trong hạn 3 tháng. Trong khi bà H cho rằng bà và ông T có giao dịch vay tiền, có làm giấy vay tiền, sau đó ông T đã dùng thủ đoạn chiếm đoạt lại giấy vay này nhưng bà không có chứng cứ chứng minh.

[8] Tại giấy ghi việc giao nhận tiền giữa ông T với bà H (bản chính BL 287) do bà H cung cấp thể hiện các chữ ký và chữ viết của ông T ghi rõ: "26/11/2010 đã đưa trước 250.000.000 đồng" và "Chiều 26/11 đã trả đủ tiền". Việc ghi đưa trước và trả đủ tiền là dùng trong giao dịch mua bán, hoàn toàn không có nội dung ông T viết thể hiện việc cho vay. Chữ viết của bà H có nội dung cho vay tại giấy này không được ông T ký xác nhận và giấy do bà H cầm bản gốc nên ông T cho rằng việc bà H tự ghi thêm vào không có giá trị là có cơ sở.

[9] Ngoài ra bà H, ông T đang vay tiền ngân hàng với lãi suất thấp (18% một năm, 1,5% một tháng) nhưng lại đi vay tiền của ông T với lãi suất rất cao (4% tức 12 triệu một tháng) để trả khoản vay ngân hàng là rất vô lý. Trong khi thời điểm bà cho rằng có vay tiền ông T bà đang có thu nhập ổn định từ việc bán tạp hóa và ăn sáng.

Về lý do khác Tòa sơ thẩm dùng làm căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu:

- Điền thêm nội dung vào hợp đồng

[10] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2010 được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 29/11/2010, thủ tục công chứng đúng theo hướng dẫn tại Điều 35, từ Điều 37 đến Điều 44 Luật công chứng năm 2006.

[11] Theo Điều 8 của hợp đồng thể hiện "Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Văn phòng Công chứng H lưu một bản chính". Nội dung 04 bản chính ông T dùng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh V có nội dung khác với bản hợp đồng được lưu tại Văn phòng công chứng H, 04 bản bị ghi thêm dòng chữ "Trong đó diện tích nằm trong qui hoạch mở rộng đường 149,9m^2, diện tích còn lại 157,7m^2 ." Nội dung ghi thêm này do Văn phòng công chứng ghi sau khi công chứng nhưng không ảnh hưởng gì đến nội dung giao dịch cũng như quyền lợi, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[12] Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2010 thể hiện "Hiện trạng thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này có tài sản gắn liền với đất là nhà ở và nhà ở chưa được công nhận quyền sở hữu. Tuy nhà ở của ông T, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hoàn toàn không trái qui định của pháp luật.

- Chênh lệch giá chuyển nhượng với giá ngân hàng định giá khi cho vay và giá trị thẩm định theo chứng thư:

[13] Tháng 01/2010 vợ chồng bà H vay tiền ngân hàng, ngân hàng định giá nhà và đất của ông bà là 700.000.000 đồng và duyệt cho vay 300.000.000 đồng, khi đó chưa có thông tin nhà và một nửa đất đang tranh chấp bị giải tỏa.

[14] Thời điểm vợ chồng bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì đã có đầy đủ thông tin một phần lớn đất và nhà bị thu hồi mở rộng đường giao thông và sẽ bồi thường theo giá nhà nước ấn định. Phần đất còn lại giá trị thời điểm đó không lớn nên giá trị không còn như thời điểm bà vay tiền ngân hàng. Bà H cho rằng ngay trong năm 2010, khi công bố nhà đất bị qui hoạch bà đã biết giá bồi thường là hơn 600 triệu đồng nên không thể bán nhà cho ông T giá 300 triệu. Quan điểm này của bà không phù hợp vì giá cả do các bên đương sự tự thỏa thuận theo từng thời điểm; giá chuyển nhượng đất của bà H, ông T ở thời điểm biết chắc chắn bị giải tỏa toàn bộ nhà và phần lớn đất và giá đất thời điểm năm 2010 đang ở mức giảm sâu trên thị trường nên giá thỏa thuận có thể khác và sự thỏa thuận của đương sự ở thời điểm đó hoàn toàn khác với giá trị thẩm định giá ở thời điểm Tòa án giải quyết vụ án năm 2015 (thời điểm giá bất động sản ở Đồng Nai đang tăng rất cao). Thời điểm ông T bà H thế chấp tài sản để vay tiền ngân hàng V định giá toàn bộ nhà, đất 700 triệu đồng cũng là thời điểm chưa công bố qui hoạch và kế hoạch thu hồi nhà, đất nên mới định giá cao như vậy.

Bà H khai ngay sau khi biết thông tin nhà đất bị qui hoạch vào năm 2010 bà đã biết giá bồi thường là hơn 600 triệu nên bà không thể bán lại với giá 300 triệu được. Lời trình bày này của bà cũng không có căn cứ vì dù năm 2010 qui hoạch mở rộng đường, nhưng đến năm 2013 mới có quyết định phê chuẩn phương án đền bù, hỗ trợ, nên bà H không thể biết giá bồi thường tại thời điểm năm 2010 như bà trình bày. Do vậy lời khai của ông T về vấn đề này là hợp lý.

[15] Tòa án sơ thẩm chỉ phân tích giá khi mua bán mà không phân tích đặc điểm của tài sản chuyển nhượng và thông tin về giá cả bất động tại địa phương ở thời điểm mua bán để kết luận giá cả chênh lệch lớn khi vay ngân hàng và khi định giá phục vụ tranh chấp là chưa hợp lý. Mặt khác giá cả do các bên tự thỏa thuận, bên chuyển nhượng hoàn toàn có thể chuyển nhượng với mức giá thấp hơn mức giá thị trường với nhiều lý do, không phải vì một lý do giá cả mà khẳng định giao dịch không có thật. Muốn kết luận giao dịch không có thật, ngoài yếu tố giá cả, còn phải có những chứng cứ khách quan khác kết hợp mới có thể khẳng định được bản chất của giao dịch.

Do vậy cần phải sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[16] Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSST, hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 05893 ngày 29/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 001297 ngày 03/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

+ Bà Trần Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí DSST do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận và 200.000 đồng án phí DSST do yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Trừ vào số tiền 8.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H đã nộp, hoàn trả lại cho bà H 7.800.000 đồng theo 02 biên lai thu số 06498 ngày 28/02/2014 và 008856 ngày 25/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đ.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản, trưng cầu giám định và thu thập chứng cứ là 12.662.000 đồng.

+ Ông T phải chịu 240.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ (đã nộp xong);

+ Bà H phải chịu 8.682.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá (lần 2). Do bà ông T đã nộp tạm ứng nên bà H phải thanh toán lại khoản tiền này cho ông T.

+ Bà H tự nguyện chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá (lần 1) và 1.000.000 đồng chi phí giám định pháp y tâm thần (đã nộp xong);

[18] Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và những phân tích trên nên không được chấp nhận.

[19] Quan điểm luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và những phân tích trên nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 169, 256, 697, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 41, 42, 135, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 35, Điều 37 đến Điều 43 của Luật Công chứng năm 2006; Luật phí và lệ phí năm 2015 của Quốc Hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 cùng của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về "Tranh chấp về đòi lại tài sản".

Buộc bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T phải trả lại cho ông T căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận cho ông T được sở hữu số tiền 715.988.000 đồng do Nhà nước bồi thường, hỗ trợ thu hồi đối với căn nhà gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 287 tờ bản đồ số 53 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Ông T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H về "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản".

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị H về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản, trưng cầu giám định và thu thập chứng cứ là 12.662.000 đồng.

+ Ông T phải chịu 240.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ (đã nộp xong);

+ Bà H phải chịu 8.682.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá (lần 2). Do bà ông T đã nộp tạm ứng nên bà H phải thanh toán lại khoản tiền này cho ông T.

+ Bà H tự nguyện chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá (lần 1) và 1.000.000 đồng chi phí giám định pháp y tâm thần (đã nộp xong);

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSST, hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 05893 ngày 29/03/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 001297 ngày 03/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

+ Bà H phải chịu 400.000 đồng án phí DSST. Trừ vào số tiền 8.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo 02 biên lai thu số 06498 ngày 28/02/2014 và 008856 ngày 25/3/2015 cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho bà H số tiền 7.800.000 đồng còn lại của hai biên lai này.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi hàng tháng theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án huyện Vĩnh Cửu (01);
-Thi hành án huyện V (01);
-Đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Phạm Thành Dương