

**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: 113/2019/DS-PT
Ngày 12-04-2019
“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 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 Công Mười
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Sáng
Ông Đặng Quốc Khởi

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - 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:
Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 04 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 326/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo bà kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 347/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim Ng, sinh năm 1956, (có mặt);

Nơi cư trú: đường Ng, phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Các Luật sư Vũ Văn L và Nguyễn Đình Q – Cty Luật TNHH H, Đoàn LS Thành phố Hà Nội (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

2.2. Bà Vũ Thu Tr, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Ông T, bà Tr cùng cư trú tại đường Tr1, phường C, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Kha Anh L, sinh năm 1992; Cư trú tại đường L, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giấy ủy quyền ngày 15-7- 2016, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nguyễn Hải Đ - Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*;
- Ông Mai Tiến D - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(có mặt)*.

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

3.1. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1977 *(vắng mặt)*;

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 *(vắng mặt)*;

Ông Th, bà H cùng cư trú tại đường Đ, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Th, bà H: Ông Nguyễn Vạn L, sinh năm 1967; Nơi cư trú đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - là người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà H, giấy ủy quyền ngày 31-8-2017 *(vắng mặt)*.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt, có đơn)*;

Địa chỉ trụ sở: đường L1, Phường 1, Thành phố V, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V: Bà Nguyễn Thị Thu H, chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V – là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 80/UQ-UBND ngày 22-11-2016 *(vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Phạm Thị Kim Ng và đại diện theo ủy quyền – ông Trần Anh D trình bày:

Bà Ng là chủ sử dụng 02 phần đất sau:

- Diện tích 134 m² đất ở, thửa số 22 và 23 (cũ 07 và 08), tờ bản đồ số 43 (cũ 10), phường 5, thành phố V, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P802983 do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27-3-2000, được điều chỉnh sang tên bà Ng ngày 20-12-2007.

- Diện tích 612m² đất trồng cây lâu năm, thửa 26518.43.07 (thửa 07), tờ bản đồ số 43, phường 5, thành phố V, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 206375 do UBND thành phố V cấp ngày 04-10-2006, được điều chỉnh sang tên bà Ng ngày 20-12-2007.

Ngày 23-01-2014, bà Ng vay của ông Vũ Văn T số tiền 4.000.000.000 đồng dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 22, 23 và 07 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng L chứng thực số 38 quyền số 01 ngày 23-01-2014 (gọi tắt là hợp đồng số 38). Đi cùng bà Ng có ông Nguyễn Tử Tr và bà Phạm Thị N đến văn phòng ông Nguyễn Vũ H tại đường H1, phường 7, thành phố V. Tại đây lập giấy tay thỏa thuận vay tiền ghi rõ số tiền ông T cho bà Ng vay là 4.000.000.000 đồng, bà Ng không nhớ thời hạn vay, lãi suất vay là 2%/ tháng, có ghi rõ việc vay tiền được thế chấp bằng hợp đồng chuyển nhượng số 38. Giấy này được lập 01 bản chính và photo 01 bản, bà Ng và ông T ký trực tiếp và ghi rõ họ tên vào cả 02 bản chính và photo. Sau đó, việc giao nhận tiền được thực hiện ở nhà ông T tại số 88 Phạm Hồng Thái, phường 7, thành phố V, nhưng bà Ng ngồi trong xe ô tô đậu ở ngoài đường, không có mặt ở chỗ giao nhận tiền. Ông T đưa tiền trực tiếp cho ông Tr và bà N. Khi ra xe, ông Tr giao cho bà Ng 2.500.000.000 đồng, còn 1.500.000.000 đồng ông Tr giữ lại do bà Ng cho ông Tr vay với lãi suất là 2,5%/ tháng. Ông Tr và bà Ng có làm hợp đồng vay tiền ngày 23-01-2014 có Văn phòng công chứng L chứng thực (gọi tắt là hợp đồng vay số 41).

Bà Ng có trả lãi cho ông T nhưng không ký nhận và bà cũng không nhớ cụ thể số tiền lãi đã trả.

Bà Ng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 là hợp đồng giả tạo vì bà không chuyển nhượng đất trên cho ông T, bà Tr mà chỉ ký làm tin cho việc vay tiền. Do đó, bà không giao cho ông T bản chính trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802983 (thửa đất số 22 và 23), bà đã nộp bản chính này cho Tòa án.

Ngoài ra, bà cho rằng trước đó 1 tuần bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho ông Tr với giá 19.500.000.000 đồng, nhưng do bà không làm thủ tục sang tên cho ông Tr được nên hủy hợp đồng. Vì thế bà mới phải thế chấp đất này cho ông T vay 4.000.000.000 đồng chứ không thể chuyển nhượng cho ông T với giá rẻ như vậy.

Về chứng cứ thì ông T giữ bản chính giấy thỏa thuận vay tiền và đưa bản photo cho bà N, nhưng bà Ng không yêu cầu bà N đưa lại. Hiện nay bà Ng không biết bà N đang ở đâu nên bà không có chứng cứ để nộp cho Tòa án và không yêu cầu đưa bà N vào làm chứng; Ngoài ra còn có ông Nguyễn Vũ H là người biết vấn đề bà vay tiền ông T, bà có đề nghị đưa ông H vào làm chứng nhưng ông H không tới Tòa làm việc nên sau đó bà không yêu cầu ông H làm chứng, mà yêu cầu Tòa án đưa ông Nguyễn Tử Tr vào làm chứng cho bà về vấn đề bà vay tiền của ông T.

Ngày 06-8-2014, các thửa đất trên được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 diện tích 744m², thửa 07, tờ bản đồ 43, phường 5, thành phố V theo hợp đồng chuyển nhượng số 38 được ký kết giữa bà Ng và ông T.

Ngày 05-11-2015, ông T, bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng có công chứng số 235 của Văn phòng công chứng C.

Ngày 27-11-2015, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 đã được điều chỉnh sang tên ông Th, bà H.

Nay, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 nêu trên, bà Ng sẽ trả lại cho ông T 4.000.000.000 đồng đã vay và tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng Nhà nước quy định từ khi bà không đóng lãi cho đến ngày xét xử sơ thẩm; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 diện tích 744m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp quyền sử dụng cho ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, sau đó được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V điều chỉnh sang tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H vào ngày 27-11-2015 (*các BL 128,131 và Biên bản phiên tòa*).

Bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Vũ Thu Tr tự khai và thông qua người đại diện là bà Kha Anh L trình bày:

Về việc ông Vũ Văn T và bà Vũ Thu Tr có nhận chuyển nhượng các thửa đất đứng tên bà Ng theo hợp đồng số 38; Việc ông T, bà Tr làm thủ tục cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và chuyển nhượng đất trên cho ông Th, bà H giống như bà Ng đã trình bày. Tuy nhiên, việc bà Ng chuyển nhượng đất cho ông T, bà Tr là có thật, không phải để thế chấp cho bà Ng vay tiền. Giá trị chuyển nhượng đất theo hợp đồng số 38 là 4.000.000.000 đồng, ông T, bà Tr đã giao đủ tiền cho bà Ng và đã nhận hồ sơ đất và nhận đất trên thực tế, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà Tr chuyển nhượng đất trên cho ông Th, bà H với giá 6.000.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng là để giảm thuế. Ông Th, bà H đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng. Việc chuyển nhượng đất trên giữa ông, bà với bà Ng và ông bà chuyển nhượng lại cho ông Th, bà H là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông T, bà Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng (*BL 133,135,137*).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H và người đại diện có bản tự khai trình bày:

Về thời gian nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đối với diện tích 744m² đất nói trên, giao tiền, nhận đất trên thực tế thì ông Th, bà H trình bày giống như ông T, bà Tr. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà Tr sang cho ông Th, bà H là hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật. Ông bà không biết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với ông T, bà Tr. Ông bà không có yêu cầu độc lập và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà (BL64,192).

- Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 diện tích 744m², thửa 07, tờ bản đồ 43, đất tọa lạc phường 5, thành phố V cho ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V điều chỉnh sang tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H vào ngày 27-11-2015 là đúng trình tự, đúng theo quy định của pháp luật (BL140,142,143).

Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố V có văn bản cung cấp thông tin cho Tòa án: Khi ông T làm thủ tục chuyển nhượng, cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802983 và AD 206375 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 376025 thì không có trang bổ sung sơ đồ vị trí thửa đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802983 nên ông T đã làm thủ tục có mất trang này. Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng và việc ông T cam kết mất trang sơ đồ nói trên, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố V đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố V giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tên bà Ng sang cho ông T, bà Tr là có cơ sở, đúng theo quy định của pháp luật (BL210,219).

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Tử Tr qua bản tự khai trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Ng về việc bà Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng đất và sau đó hủy hợp đồng với ông, bà Ng vay của ông T 4.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Ông T giao tiền cho bà Ng vay thông qua bà N tại nhà ông T, bà N có thay bà Ng trả lãi trước 01 tháng cho ông T. Sau đó, bà N giao cho ông Tr 1.500.000.000 đồng, đây là số tiền ông vay lại của bà Ng và bà N giao số tiền còn lại 2.500.000.000 đồng cho bà Ng. Ngoài ra, giữa các bên có lập 01 giấy viết tay ghi nhận việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 giữa bà Ng với ông T, bà Tr là để bà Ng vay tiền của ông T, bà Tr. Giấy viết tay đó có chữ ký bà Ng, ông T, bà Tr, nhưng ông không biết giấy này do ai giữ (BL 44, 45).

Ngoài bản tự khai thì ông Tr không đến Tòa án làm việc theo triệu tập của Tòa án. Bà Ng cũng không biết lý do ông Tr không đến Tòa án.

- **Văn phòng công chứng L trình bày:** Ngày 23-01-2014, Văn phòng công chứng L nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ng cho người nhận chuyển nhượng là ông T, bà Tr đối với các thửa đất số 07, 22, 23; tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc phường 5, thành phố V. Phòng công chứng có lưu giữ toàn bộ hồ sơ đất nêu trên, trong đó có cả trang bổ sung sơ đồ vị trí đất. Việc Văn phòng công chứng L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ số 38) là hợp pháp, đúng trình tự và theo đúng quy định của pháp luật (BL186).

Về giá đất: Tại biên bản ngày 12-4-2018, Hội đồng định giá xác định vị trí đất bà Ng ký chuyển nhượng cho ông T có giá đất ở là 22.072.000 đồng /m², đất nông nghiệp là 6.072.000 đồng /m². Trong diện tích đất chuyển nhượng có 132 m² là đất ở, trị giá 2.913.504.000 đồng ; có 612m² là đất nông nghiệp, trị giá 3.716.064.000 đồng ; Tổng cộng 744m² đất có giá trị là 6.629.568.000 đồng . Các đương sự không có ý kiến gì về việc định giá của hội đồng định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm này, cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý với biên bản định giá nêu trên (BL 240,241,247,248).

Tại bản án sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Kim Ng về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Kim Ng và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, được Văn phòng công chứng L chứng thực số 38 quyền số 01/TP/CC – SCC/ HĐGD ngày 23-01-2014 và bà Ng trả lại ông T số tiền 4.000.000.000 đồng đã vay cùng tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 của diện tích 744m² đất thuộc thửa 07, tờ bản đồ 43, phường 5, thành phố V với chủ sử dụng là ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V điều chỉnh sang tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H vào ngày 27-11-2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

Ngày 15/8/2018, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 472/QĐ-KNPT-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm cho rằng:

Án sơ thẩm đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà Ng là không đúng với thực tế diễn biến của sự việc. Ở trường hợp này, mục đích của bà Ng chỉ là vay 4.000.000.000 đồng. Hợp đồng không thể hiện việc giao tiền, tuy rằng bà Ng đã thừa nhận đã nhận 4.000.000.000 đồng, nhưng cho rằng đây là tiền vay. Do không chuyển nhượng nên bà Ng chưa giao đất trên thực địa và bà vẫn giữ trang cuối là sơ đồ, vị trí thửa đất.

Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật về việc giao nhận đất, giao nhận đầy đủ các giấy tờ liên quan và giá đất. Vì vậy hợp đồng này không có giá trị pháp lý, thực chất như lời khai của bà Ng và ông Tr thì đây chỉ là hợp đồng giả cách .

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm cho rằng:

Bản án sơ thẩm đã nhận định rất rõ ràng và thể hiện đúng bản chất của việc ký kết hợp đồng. Bên cạnh đó, giá trị đất chuyển nhượng theo kết quả định giá hơn 6.000.000.000 đồng là phù hợp với giá ở thời điểm chuyển nhượng. Phía nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhưng không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho việc vay mượn. Về việc cho rằng, phía nguyên đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã giữ lại trang cuối về sơ đồ thửa đất cho cho rằng đây là quan hệ vay mượn là không phù hợp. Bên cạnh đó, sau khi ký hợp đồng, phía ông T đã nhận đất và cho quán Gành Hào thuê làm bãi giữ xe thì phía bà Ng cũng biết việc này.

Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà Ng là đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng của Văn Phòng công chứng L và ông Tr. Việc cấp sơ thẩm xác định ông Tr là người làm chứng là không phù hợp vì ông có vay tiền của bà Ng từ số tiền sau khi nhận

từ ông T và bà Tr, nên ông là người liên quan. Cần tiến hành đối chất giữa ông Tr và các đương sự.

Nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là chưa phù hợp. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thay đổi một phần kháng nghị, theo đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn và quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 vào ngày 23-01-2014, được Văn phòng công chứng L chứng nhận cùng ngày. Theo đó, ông T, bà Tr nhận chuyển nhượng từ bà Ng 02 phần đất cùng thuộc phường 5, thành phố V với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, gồm:

- Diện tích 134m² đất ở (nay ông T làm thủ tục sang tên đo còn 132m²), thuộc thửa đất số 22, 23 (cũ là 07, 08), tờ bản đồ 43 (cũ là 10); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 802983 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27-3-2000, chỉnh lý cho bà Ng đứng tên ngày 20-12-2007;

- Diện tích 612m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 26518.43.07, tờ bản đồ 43; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 206375 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 04-10-2006, chỉnh lý cho bà Ng đứng tên ngày 20-12-2007);

Lời khai của bà Ng, ông T, bà Tr phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 23-01-2014.

[2] Ông T, bà Tr đã giao 4.000.000.000 đồng cho bà Ng và nhận quyền sử dụng đất từ bà Ng từ ngày 23-01-2014. Bà Ng xác định có nhận đủ 4.000.000.000 đồng .

[3] Xét về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 giữa bà Ng với ông T, bà Tr được lập thành văn bản, có chứng nhận của Văn phòng công chứng L (BL11,12) và sau đó ông T, bà Tr được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là đảm bảo về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không có chứng cứ về việc các bên tham gia ký hợp đồng bị đe dọa hay ép buộc. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 122, 697, 698, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về việc hợp đồng này có giả tạo che giấu giao dịch vay tiền hay không cần phải có các chứng cứ khác để xem xét.

[3.2] Bà Ng khai bà không thật sự chuyển nhượng đất cho ông T, bà Tr nên bà chỉ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 22, 23, 07 mà không giao bản chính trang bổ sung của giấy chứng nhận thửa đất số 22, 23 cho ông T, bà Tr vì theo bà nếu thiếu trang này ông T sẽ không thể sang tên được (BL128,129,162).

Trong khi đó, ông T, bà Tr không thừa nhận giao dịch giữa các bên là giao dịch vay tiền như bà Ng trình bày. Bà Ng cũng thừa nhận có nhận đủ 4.000.000.000 đồng của ông T, bà Tr. Ông T, bà Tr sau khi chuyển tiền cho bà Ng đã nhận đất sử dụng, đến 07 tháng sau thì làm thủ tục sang tên và được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 15 tháng sau khi được sang tên thì ông, bà chuyển nhượng lại cho ông Th và bà H. Hơn nữa, khi thực hiện chuyển nhượng đất bà Ng có giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng của các thửa đất số 22, 23, 07 cho ông T, bà Tr. Vì vậy, không có căn cứ để lý giải rằng bà Ng giữ lại bản chính trang bổ sung là do hai bên thỏa thuận và thể hiện đó bản chất chỉ là quan hệ vay tiền. Mặt khác, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện khi công chứng hợp đồng thì hồ sơ pháp lý về đất vẫn có đủ cả trang bổ sung, nhưng vì lý do gì mà sau khi công chứng xong thì trang bổ sung này lại do bà Ng giữ, còn ông T lại có mất và khai không biết bà Ng lấy lại lúc nào thì nay hai bên trình bày không giống nhau và đều không có gì để xác thực. Do vậy Hội đồng xét xử xác định không lời khai của bên nào có giá trị pháp lý.

[3.3] Qua xem xét thì trang bổ sung này là “Trang bổ sung sơ đồ vị trí thửa đất”, không phải là “Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” khi trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết phải bổ sung để ghi nhận các biến động, giao dịch của thửa đất. Vì lý do nào đó, người sử dụng đất không còn giữ được thì sơ đồ vị trí này vẫn có trên bản đồ địa chính của cơ quan quản lý đất đai và đã được lưu trữ trên hệ thống thông tin đất đai nên có thể xin cấp lại. Theo quy định của Thông tư 24/2014 ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính thì chỉ trường hợp mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới thực hiện thủ tục thông báo, niêm yết việc bị mất. Ngoài ra không có quy định nào buộc phải thực hiện các thủ tục này đối với việc mất sơ đồ vị trí thửa đất.

Cho nên không có căn cứ để kết luận rằng việc bà Ng giữ trang bổ sung này là một yếu tố đương nhiên ông T không thể làm thủ tục sang tên, nên không phải là căn cứ vững chắc chứng minh hợp đồng giả tạo; đồng thời Văn phòng Công chứng L cũng trình bày và cung cấp chứng cứ là hồ sơ công chứng, tại hồ sơ lưu này thể hiện thời điểm công chứng việc chuyển nhượng có trang bổ sung sơ đồ vị trí đất.

[3.4] Bà Ng cho rằng, thỏa thuận giao dịch vay tiền có lập thành văn bản, lúc lập giấy vay tiền tại nhà ông Nguyễn Vũ H, có mặt ông H, ông T, bà N, ông Tr và bà Ng, còn khi nhận tiền tại nhà ông T, có mặt ông Tr, bà N. Tuy nhiên, bà Ng lại cho rằng bà không giữ giấy vay tiền này mà chính bà N giữ, nay bà không biết bà N ở đâu nên không có giấy này cung cấp cho Tòa án và bà cũng không thể có địa chỉ của bà N để cung cấp cho Tòa án, đồng thời không yêu cầu đưa bà N làm chứng; Đối với ông H thì theo bà Ng ông H là cậu ông T, Tòa án đã triệu tập nhưng không đến nên bà cũng không tiếp tục yêu cầu triệu tập ông H làm chứng.

[3.5] Ông Nguyễn Tử Tr có bản tự khai thống nhất với ý kiến của bà Ng nhưng cũng không cung cấp cho Tòa án chứng cứ nào để chứng minh. Ông Tr là người vay của bà Ng 1.500.000.000 đồng trong số tiền 4.000.000.000 đồng bà Ng nhận từ ông T là có sự phụ thuộc vào bà Ng, lời khai của ông không phù hợp với tài liệu đã thu thập. Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông Tr không chấp hành giấy triệu tập, không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không thể lấy thêm lời khai hay cho đối chất với các đương sự khác. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông Tr. Đồng thời, nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc phải xác định tư cách tố tụng của ông Tr là người có quyền, nghĩa vụ liên quan để tiến hành đối chất là không phù hợp và không thể thực hiện.

[3.6] Về giá đất: bà Ng cho rằng trước đó đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr số tiền 19.500.000.000 đồng, sau đó hủy và lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T với số tiền 4.000.000.000 đồng có sự chênh lệch thì không đủ căn cứ để cho rằng đây là bằng chứng cho việc bà Ng và ông T ký hợp đồng giả tạo. Vì việc bà Ng chuyển nhượng đất cho ông Tr đã bị hủy ngay trong cùng một ngày (*BL 01,02,161*), lý do chuyển nhượng không thành không thể kiểm chứng, hơn nữa giá cả còn phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên với nhau. Chính vì vậy, lời khai cũng như chứng cứ này là không đủ độ tin cậy để xác định tính có căn cứ trong yêu cầu khởi kiện của bà Ng cũng như lời trình bày của ông Tr. Đồng thời, số tiền thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng cho ông T (4.000.000.000 đồng) vào tháng 01/2014 so với số tiền chuyển nhượng cho ông Th, bà H vào tháng 11/2015 và kết quả định giá về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp cũng đã cho thấy lời khai của bà Ng và ông Tr về giá đất là không phù hợp.

[3.7] Như vậy, về nguyên tắc khi đương sự cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thực chất chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Ng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bà về giao dịch vay tiền, bà khai không nhớ rõ về thời hạn vay, về số tiền lãi đã trả cho ông T, không có chứng cứ chứng minh việc trả lãi cho ông T. Không có chứng cứ nào khác để cung cấp nhằm chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 cho ông T là hợp đồng giả tạo.

[3.8] Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38 để bà Ng trả lại số tiền vay 4.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định cho ông T, bà Tr.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H vào ngày 27-11-2015 thấy rằng:

[4.1] Như đã nhận định ở phần trên và việc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 cho ông T, bà Tr (BL 87) dựa trên cơ sở đã có Hợp đồng được công chứng và hồ sơ công chứng có đầy đủ cả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trang bổ sung sơ đồ vị trí thửa đất (BL140,142,143), nên việc cấp Giấy là đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Bên cạnh đó, bà Ng khởi kiện vụ án này Tòa án nhân dân thành phố V ngày 07-12-2015(BL 14) và được Tòa án thụ lý vụ án ngày 24-12-2015 (BL 24) là sau ngày ông Th, bà H được điều chỉnh đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 27-11-2015). Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà Tr sang cho ông Th, bà H và việc điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cho ông Th, bà H được thực hiện trong giai đoạn đất không có tranh chấp.

[4.3] Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Ng về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025.

[5] Tóm lại: Trong tranh chấp này, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật. Chính vì vậy, quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cũng như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao và yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn có yêu cầu kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Anh D và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số sơ thẩm số 19/2018/DSST ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 122, 129, 697, 698, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Kim Ng về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Kim Ng và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, được Văn phòng công chứng L chứng thực số 38 quyền số 01/TP/CC – SCC/ HĐGD ngày 23-01-2014 và bà Ng trả lại ông T số tiền 4.000.000.000 đồng đã vay cùng tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS376025 của diện tích 744m² đất thuộc thửa 07, tờ bản đồ 43, phường 5, thành phố V với chủ sử dụng là ông Vũ Văn T, bà Vũ Thu Tr, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V điều chỉnh sang tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị H vào ngày 27-11-2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Kim Ng phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định, trích lục hồ sơ là 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm nghìn đồng). Bà Ng đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Kim Ng phải chịu 200.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.000.000 đồng theo biên lai thu số 03268 ngày 24-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Bà Ng được hoàn trả số tiền chênh lệch là 39.800.000 đồng (*ba mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ng phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp theo biên lai thu số TU/2017/0004035 ngày 27/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà Ng đã nộp đủ.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, 6a, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Sáng

Đặng Quốc Khởi

Phạm Công Mười