

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 106/2019/DS-PT

Ngày: 30-9-2019

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 TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2019/TLPT- DS ngày 15 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 140/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 144/2019/QĐ-PT ngày 27/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm: 1983; cư trú thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà A:

Ông Nguyễn Phương Đại Ngh, sinh năm: 1983; địa chỉ liên lạc: số 11A, đường T (mặt sau), Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Phương Đại Ngh - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trụ sở: thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khắc Tr, là người đại diện theo pháp luật (Chi cục trưởng), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/ Ông Đào Công M, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Ông Tạ Trung Th, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

4/ Bà Trương Thị M, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Vĩnh Nh, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 99, quyền số 01/2019-SCT/CK.CD do Ủy ban nhân dân phường Phi, thành phố N chứng thực ngày 16/9/2019), có mặt.

5/ Bà Lê Thị Nh, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

6/ Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm: 1958; cư trú tại thôn Th, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

7/ Bà Lê Thị Y, sinh năm: 1992; cư trú tại thôn Th, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

8/ Bà Trần Thị Th, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn Th, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo:

- Bà Trần Thị Thanh T – Bị đơn.

- Bà Trần Thị Th, Bà Nguyễn Thị Ánh T, Bà Lê Thị Y, Bà Lê Thị Nh - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/10/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Nguyễn Ngọc A thì: Vào ngày 05/7/2018 bà và Bà Trần Thị Thanh T có lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giá trị chuyển nhượng là 600.000.000đ, lô đất này đã được Ông Đào Công M (chồng bà T) ủy quyền cho

bà T toàn quyền quyết định theo Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018. Bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà T và hai bên đã cùng nhau đến Văn phòng công chứng V, địa chỉ số 166, đường B, Phường 2, thành phố Đ ký hợp đồng. Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận về điều kiện chuộc lại với thời gian là ba tháng kể từ ngày ký và bà T đã giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn chuộc lại bà T không gặp bà để thỏa thuận việc chuộc lại mà chỉ gọi điện để trao đổi nhưng hai bên không đi đến thống nhất vì bà T không có tiền để trả cho bà.

Sau đó có ông Thành gọi điện thoại cho bà trao đổi về việc chuộc lại tài sản của bà T nhưng không có kết quả vì nội dung yêu cầu chuộc lại không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Khi đã hết thời hạn ba tháng mà bà T cũng không chuộc lại, bà đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên nhưng không được với lý do tài sản đang có tranh chấp. Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/7/2018 giữa bà và Bà Trần Thị Thanh T.

- Theo lời trình bày của Bà Trần Thị Thanh T thì vào cuối tháng 5/2018 bà có vay của bà A số tiền 600.000.000đ với lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/tháng, vào cuối tháng 6 do làm ăn thua lỗ chưa trả được nợ cho bà A đúng hạn nên bà A có bảo bà lên Văn phòng công chứng V tại thành phố Đ để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã R, huyện Đ có điều kiện chuộc lại. Tuy nhiên, sau đó bà đã nhiều lần xin chuộc lại nhưng bà A đã viện nhiều lý do khác nhau không cho bà chuộc lại tài sản. Vì vậy qua yêu cầu khởi kiện của bà A, bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2018 giữa bà và Bà Nguyễn Ngọc A; đồng ý trả cho bà A số tiền 600.000.000đ đã vay.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Khắc Tr, người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thì: Để thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Đ bao gồm: Quyết định số 04/2018/QĐST-DS ngày 08/8/2018, Quyết định số 10/2018/QĐST-DS ngày 01/10/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã ban hành các Quyết định thi hành án chủ động số 57/QĐ-CCTHADS ngày 13/8/2018, Bà Trần Thị Thanh T phải nộp 5.220.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm, Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2018 Bà Trần Thị Thanh T phải nộp 19.650.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án theo đơn yêu cầu số 46/QĐ-CCTHADS ngày 17/8/2018, nội dung Bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho Bà Trương Thị M, địa chỉ: thôn 1, xã R, huyện Đ số tiền 208.800.000đ và lãi

suất chậm thi hành án. Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 02/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2018 nội dung Bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho Bà Lê Thị Nh, địa chỉ: thôn Th, xã P, huyện Đ số tiền 910.000.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình thi hành án, chấp hành viên đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của Bà Trần Thị Thanh T và được biết bà T có diện tích đất 274m², thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 178574 ngày 27/10/2016 cho Bà Trần Thị Thanh T. Ngày 28/9/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ban hành Công văn số 41/CV-CCTHADS về việc phong tỏa toàn bộ thửa đất số 265 tờ bản đồ số 20, xã R, huyện Đ của Bà Trần Thị Thanh T và gửi cho Phòng Tài nguyên và môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng công chứng huyện Đ và Ủy ban nhân dân xã R, huyện Đ. Thực chất đây là văn bản phối hợp thi hành án, Chi cục Thi hành án đề nghị các cơ quan phối hợp nhằm ngăn chặn người phải thi hành án tẩu tán nhưng do cách dùng từ ghi “phong tỏa” là chưa chính xác. Việc này Chi cục Thi hành án đã trao đổi với các cơ quan liên quan và đề nghị các cơ quan tiếp tục phối hợp tạm dừng không cho người thi hành án chuyển nhượng diện tích đất nêu trên để chờ Chi cục Thi hành án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS, ngày 24/10/2018 nội dung kê biên, xử lý tài sản là diện tích đất 274m² đất ở nông thôn, thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ để đảm bảo cho khoản tiền phải thi hành án của Bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho Bà Trương Thị M 208.800.000đ, trả cho Bà Lê Thị Nh, 910.000.000đ cùng các khoản chi phí kèm theo. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ chưa tổ chức kê biên, xử lý diện tích đất trên.

Do Bà Nguyễn Ngọc A có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Bà Trần Thị Thanh T nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã ban hành các Quyết định hoãn thi hành án từ số 01 đến 06/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2019 nội dung hoãn thi hành án đối với Bà Trần Thị Thanh T theo quy định tại Điều 48 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) cho đến khi có quyết định của Tòa án và đã gửi cho các bên đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết.

Trường hợp Tòa án tuyên duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà T thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ sẽ ban hành Quyết định thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và các văn bản khác đã phát hành, trường hợp Tòa án tuyên không duy trì hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án tiếp tục xử lý tài sản của người phải thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Đào Công M thì vào ngày 04/7/2018 ông có lập hợp đồng ủy quyền cho bà T với nội dung bà T được toàn quyền quyết định đối với tài sản là nhà và quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã R, huyện Đ. Sau đó bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã Rô Men (là tài sản chung của ông và bà T) ông có biết nhưng không có ý kiến gì vì ông đã ủy quyền toàn bộ cho bà T. Văn bản ủy quyền do bà T giữ. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/7/2018 giữa bà T và bà A thì ông cũng không có yêu cầu gì.

- Theo Ông Tạ Trung Th thì ông có cho bà T vay hai lần; tổng cộng là 1.000.000.000đ. Do đã quá thời hạn nhưng bà T không có khả năng trả nợ nên ngày 14/7/2018 bà T lập giấy tờ bàn giao căn nhà cấp 4 tại thôn 1, xã R, huyện Đ cho ông. Từ đó có một vài lần bà T có bảo ông gọi điện thoại cho bà A để chuộc lại tài sản là diện tích đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà A. Ông có trao đổi qua điện thoại cho bà A về việc chuộc lại tài sản của bà T nhưng không có kết quả.

Để đảm bảo quyền, lợi ích của mình ông đã viết đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu bà T phải trả cho ông số tiền vay nói trên và ông được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2019/QĐST-DS ngày 03/01/2019. Do đó trong vụ án này ông không có yêu cầu hay ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của Bà Trương Thị M, Bà Lê Thị Nh, Bà Nguyễn Thị Ánh T, Bà Lê Thị Y, Bà Trần Thị Th thì bà M, bà Y, bà Th, bà T, bà Nh đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án, qua yêu cầu khởi kiện của bà A đối với bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã R, huyện Đ thì các bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nh yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/7/2018 giữa Bà Nguyễn Ngọc A và Bà Trần Thị Thanh T.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2019; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc A về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Bà Trần Thị Thanh T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 05/7/2018 tại phòng Công chứng V giữa Bà Nguyễn Ngọc A và Bà Trần

Thị Thanh T đối với diện tích đất 274m², thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 20 xã Rô Men tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Giao cho Bà Nguyễn Ngọc A lô đất với diện tích đất 274m², thuộc thửa 265 tờ bản đồ số 20m xã R, huyện Đ và 01 căn nhà xây mái thái với diện tích 103,6m² nền lát gạch hoa, tường xây gạch, mái ngói, có sân là nền xi măng và toàn bộ tài sản trên đất trị giá 357.964.000đ.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 12/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo Bản án).

Buộc Bà Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền tương đương với giá trị tài sản trên đất là 357.964.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/6/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Ngọc A và Bà Trần Thị Thanh T lập ngày 05/7/2018 là vô hiệu do giả tạo.

Ngày 14/6/2019 bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc A.

Ngày 11/6/2019 Bà Lê Thị Y, Bà Nguyễn Thị Ánh T, Bà Trần Thị Th, Bà Lê Thị Nh kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Ngọc A và Bà Trần Thị Thanh T là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc A.

Tại phiên tòa,

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đồng thời phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: đề nghị chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà T là vô hiệu, buộc bà T phải trả lại cho bà A số tiền 600.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Bà Nguyễn Ngọc A cho rằng giữa bà và Bà Trần Thị Thanh T lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 05/7/2018. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng V chứng thực, có thỏa thuận về điều kiện chuộc lại với thời gian ba tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Do bà T vi phạm thỏa thuận về thời gian chuộc lại nên nay bà A yêu cầu công nhận Hợp đồng nói trên, bà T cho rằng trong thực tế giữa các bên chỉ xác lập quan hệ vay tài sản nhưng lại giao kết dưới hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu hủy giao dịch vừa nêu nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Theo hồ sơ thể hiện thì giữa bà A và bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 05/7/2018, việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng V chứng nhận (số công chứng 3535, quyển số 66 – TP/CC-SCC/HĐGD), hợp đồng có điều kiện chuộc lại trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký. Do cho rằng bà T vi phạm các điều khoản đã giao kết nên bà A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có hiệu lực pháp luật.

[3] Qua xem xét, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự thì thấy rằng: giữa bà A và bà T đã lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên tương ứng với 03 thời điểm và mức giá khác nhau; cụ thể hợp đồng viết giấy tay ngày 21/5/2018 giá 200.000.000đ, hợp đồng viết giấy tay ngày 31/5/2018 giá 400.000.000đ, hợp đồng cuối cùng được công chứng ngày 05/7/2018 giá 600.000, nội dung hợp đồng vừa nêu có ghi rõ hợp có điều kiện chuộc lại, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000đ và thời hạn chuộc lại quyền sử dụng đất là ba tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (05/7/018 đến 05/10/018), Hợp đồng số 3535, quyển số 66/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 05/7/2018.

Theo bà T thì xuất phát từ việc có vay của bà A 03 lần tiền, tuy nhiên giữa các bên không lập hợp đồng vay tài sản mà lập 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với 03 thời điểm vay. Xét việc trình bày của bà T là có cơ sở xem xét bởi lẽ theo nội dung của hợp đồng ngày 05/7/2018 thể hiện phương thức thanh toán là trước khi công chứng hợp đồng nhưng bà A không cung cấp được việc giao nhận tiền và tài sản vào thời gian nào, ở đâu, trong khi đó bà A trình bày thanh toán số tiền 600.000.000đ tại thời điểm công chứng là

không phù hợp với lời khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hơn nữa, bà T trình bày giá trị tài sản khoảng 1.500.000.000đ trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá trị cao nhất là 600.000.000đ là có sự mâu thuẫn, giá trị hợp đồng chuyển nhượng không tương xứng với giá trị thực tế của tài sản, các bên cũng không có thỏa thuận gì khác. Bên cạnh đó bà T chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A giữ, các bên không thực hiện việc giao nhận tài sản, thực tế bà A cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đối với diện tích trên.

[4] Tại phiên tòa bà A cho rằng bà T chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà để lấy tiền làm nhà, tuy nhiên theo lời trình bày của bà T thì bà chỉ làm 01 căn nhà trên diện tích đất này, ngoài ra không còn nhà và đất nào khác nên lời trình bày của bà A là không có căn cứ xem xét bởi lẽ không có việc một người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để lấy tiền về làm nhà chính trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Bên cạnh đó khi hai bên tiến hành giao kết hợp đồng thì trên đất có căn nhà mái Thái có diện tích 103,6m² nhưng Hợp đồng lại không đề cập đến, trong trường hợp nếu có thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên thì phải thể hiện cả việc mua bán nhà trên đất dù lúc này nhà chưa được cấp quyền sở hữu vì nếu chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có việc mua bán nhà thì hợp đồng không thể thực hiện được, điều này phù hợp với lời trình bày của bị đơn khi cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản, do vậy giữa các bên mới có thỏa thuận điều khoản chuộc lại sau ba tháng kể từ ngày giao kết hợp đồng.

[5] Ngoài ra trước khi bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A thì Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã thụ lý đơn khởi kiện của Bà Trương Thị M, Bà Nguyễn Thị Ánh T với nội dung yêu cầu bà T trả số nợ là 1.708.800.000đ và bà T còn nợ nhiều người khác với số tiền tương đối lớn. Hơn nữa, ngày 04/10/2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 01/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản là diện tích đất thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 20 của bà T để thi hành án cho Bà Trương Thị M số tiền 208.800.000đ, Bà Lê Thị Nh số tiền 910.000.000đ cùng các khoản phí khác. Trong thời gian chưa kê biên tài sản thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng còn tiếp tục thi hành án đối với 06 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, trong đó bà T là người phải thi hành án với số tiền yêu cầu thi hành án là 3.568.800.000đ và 80.470.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

[6] Như vậy nếu thực tế có việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên cho bà A thì cũng là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà T đối với các chủ nợ khác, tính đến thời điểm hiện nay thì hợp đồng nói trên cũng chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật nên cũng chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó cần xác định Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Việc Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà T và bà A do Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 05/7/2018 là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó cần tuyên hợp đồng vừa nêu vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa bà T và bà A do Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 05/7/2018 vô hiệu do giả tạo nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà A đối với căn nhà có diện tích 103,6m² và diện tích đất nói trên; cần buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[7] Theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật”. Như đã phân tích, số tiền 600.000.000đ thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2018 xét về bản chất là tiền mà bà T đã nợ của bà A thông qua giao dịch dân sự vay tài sản, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy cần buộc bà T phải trả lại cho bà A số tiền đã vay vừa nêu và tiền lãi tính từ ngày 05/7/2018 (ngày giao kết hợp đồng chuyển nhượng) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/5/2019) theo quy định là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng đồng ý trả lại tiền gốc và lãi, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng lãi suất thỏa thuận giữa các bên là 3.000đ/1.000.000đ/tháng tuy nhiên bà A không thừa nhận nên cần căn cứ vào quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất; cụ thể như sau:

Từ ngày 05/7/2018 -> ngày 24/5/2019:

$600.000.000đ \times 1,6\%/tháng \times 10 \text{ tháng} = 102.080.000đ.$

Như vậy tổng cộng tiền lãi và gốc mà bà T phải trả cho bà A là 702.080.000đ.

[8] Quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng sau khi xét xử sơ thẩm bà A đã tự ý mở khóa dọn đến nhà và đất nói trên để ở, xét hành vi nói trên của bà A là bất hợp pháp, vi phạm các quy định của pháp luật bởi lẽ dù Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 05/7/2018 tại Văn phòng công chứng V giữa bà A và bà T đối với lô đất có diện tích 274m², thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh

Lâm Đồng tuy nhiên Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật do đang bị kháng cáo và kháng nghị nên bà A phải tự chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình.

[9] Trong thực tế hiện nay khối tài sản nói trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS, ngày 24/10/2018 để đảm bảo cho khoản tiền phải thi hành án của Bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho Bà Trương Thị M 208.800.000đ, trả cho Bà Lê Thị Nh, 910.000.000đ cùng các khoản chi phí kèm theo. Đối với việc xử lý tài sản của người phải thi hành án nói trên sẽ được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự nên không đề cập giải quyết trong vụ án này.

[10] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa Bản sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 19.000.000đ (bà A đã nộp và quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cần buộc bà A phải chịu toàn bộ chi phí vừa nêu.

[12] Về án phí:

Buộc Bà Nguyễn Ngọc A phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần tuyên hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bà A là 32.083.200đ (20.000.000đ + 302.080.000đ x 4%).

Do sửa án nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 124, các Điều 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 26, Khoản 2 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.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh T, Bà Lê Thị Y, Bà Nguyễn Thị Ánh T, Bà Trần Thị Th, Bà Lê Thị Nh, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của Bà Nguyễn Ngọc A đối với Bà Trần Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có điều kiện chuộc lại) đối với lô đất có diện tích 247m², thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 05/7/2018, số công chứng 3535, quyền số 66/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bà Trần Thị Thanh T và Bà Nguyễn Ngọc A là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có điều kiện chuộc lại) nói trên.

2. Buộc Bà Trần Thị Thanh T phải thanh toán cho Bà Nguyễn Ngọc A số tiền 702.080.000đ (bảy trăm lẻ hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng); trong đó gốc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi là 102.080.000đ (một trăm lẻ hai triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc Bà Nguyễn Ngọc A phải chịu 19.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (đã nộp và quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Bà Nguyễn Ngọc A phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 15.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm bà A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003662 ngày 25/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà A được nhận lại 14.700.000đ.

Buộc Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 32.083.200đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003800 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 31.783.200đ.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Lê Thị Y, Bà Nguyễn Thị Ánh T, Bà Trần Thị Th, Bà Lê Thị Nh không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Bà Yến được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003802 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Tuyết được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003801 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Thuộc được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003812 ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nh được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003825 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Huỳnh Châu Thạch

