

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-PT

Ngày: 20-01-2021

V/v: *Tranh chấp Hợp chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 01/2020/DS-PT ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/ST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2020/QĐPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị A; địa chỉ: Tổ 9, phường F, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Tòng Văn C; địa chỉ: Tổ 3, phường K, thành phố D La, tỉnh Sơn La, có mặt.

Bị đơn: Bà Đàm Mỹ B; địa chỉ: Tổ 3, phường F, thành phố D La, tỉnh Sơn La, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đào Xuân D (chồng của bà Đàm Mỹ B); địa chỉ: Tổ 3, phường F, thành phố D La, tỉnh Sơn La, có mặt.

+ Ông Tòng Văn C; địa chỉ: Tổ 3, phường K, thành phố D La, tỉnh Sơn La, có mặt.

+ Ông Cầm Hiền G, là Công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng M, vắng mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D La; người đại diện ông Lò Khánh Trung – Cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký, có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Đàm Mỹ B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn chị Lê Thị A trình bày:

Ngày 30/7/2013, bà Lê Thị A và bà Đàm Mỹ B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 54m² đất thổ cư tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La; đất đã được cấp GCNQSDĐ số V 878887 mang tên Vũ Bình Yên vào ngày 10/6/2003 và sang tên bà Đàm Mỹ B vào ngày 08/01/2010.

Hai bên đã thanh toán cho nhau số tiền 800.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi là 250.000.000 đồng. Bà B đã cùng bà A đi làm các thủ tục nộp thuế với Nhà nước đầy đủ, cùng các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương đo đạc, thẩm định xác định mốc giới và làm xong thủ tục hành chính theo Luật Đất đai để sang tên cho bà Lê Thị A. Trong đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D La đã có văn bản xác nhận Hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà A có đủ căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai.

Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng đất, bà B đã giao nhà cho bà A, nhưng do chưa có nhu cầu ở nên bà A đã cho ông Trường thuê lại để kinh doanh buôn bán đồ gỗ. Khi hết thời hạn một năm, bà A tiếp tục gia hạn thời hạn cho ông Trường thuê nhà thì bị ông D (chồng bà B) cản trở. Sau đó, vợ chồng ông bà B D không phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để sang tên cho bà A, dẫn đến thủ tục không được hoàn tất.

Nay bà A đề nghị Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị A và bà Đàm Mỹ B là hợp pháp, buộc vợ chồng ông bà B D phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A theo thỏa thuận đã ký kết.

Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Đàm Mỹ B trình bày:

Nguồn gốc mảnh đất tranh chấp là do vợ chồng ông bà B D mua của ông bà Thành, Yên, đã sang tên ông bà B, D vào năm 2010. Năm 2009, bà B có vay của bà Thùy số tiền 400.000.000 đồng, do chưa có tiền trả nợ nên năm 2010 bà B đã nhờ ông Thắng trả giúp số tiền và chuộc GCNQSDĐ tại Tổ 8, phường Quyết C về, đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thùy. Để ràng buộc trách nhiệm, ông Thắng đã yêu cầu bà B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và để cho ông Chiến đứng tên.

Ngày 11/4/2012, vợ chồng ông bà B D và ông Chiến đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tổ 8, phường Quyết C với số tiền

500.000.000 đồng. Sau đó, ông Chiến nói chuyển nợ vay sang cho bà A và bảo bà B xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A, bà B đồng ý. Ngày 30/7/2013 các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại Tổ 8, phường Quyết C, số tiền 250.000.000 đồng. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng đất, ông D chồng bà B không biết và không đồng ý cho chuyển nhượng đất.

Năm 2014, bà A khởi kiện bà B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao nhà, đất; nhưng khi Tòa án thành phố D La triệu tập bà A hai lần không đến nên đã đình chỉ giải quyết vụ án. Đến năm 2019, bà A tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà B phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà B không nhất trí, chỉ đồng ý hoàn lại số tiền đã vay với ông Thắng và vẫn tiếp tục quản lý nhà và đất tại Tổ 8, phường Quyết C.

Theo lời khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân D trình bày:

Nhà và đất tại Tổ 8, phường Quyết C là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà B; việc bà B chuyển nhượng nhà và đất cho bà A, ông D không biết và không đồng ý. Nay bà A khởi kiện yêu cầu gia đình bà B phải tiếp tục chuyển nhượng đất, ông D không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn C trình bày:

Ông Tòng Văn C nhận được sự ủy quyền của bà A, nhận lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tổ 8, phường Quyết C giữa bà B và bà A từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D La. Ông C đã nhận đủ toàn bộ hồ sơ, nhưng do làm thất lạc bản gốc GCNQSDĐ nên không có cơ sở để cung cấp và hoàn trả cho các bên. Ông C cam đoan không mang đi cầm cố, thế chấp GCNQSDĐ của bà B, ông D và sẽ chịu trách nhiệm về việc làm thất lạc bản gốc GCNQSDĐ.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố trình bày:

Trên cơ sở quyết định trả lại hồ sơ đăng ký chuyển nhượng đất đai của Ủy ban nhân dân thành phố D La, Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố đã trả lại hồ sơ cho bà Lê Thị A. Bà A đã ủy quyền cho ông Tòng Văn C đến nhận hồ sơ, việc ông C làm thất lạc bản gốc GCNQSDĐ là do ông C và bà A phải chịu trách nhiệm. Về phía Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố, sau khi đương sự kê khai thất lạc, đơn vị sẽ cấp lại GCNQSDĐ nếu các bên không có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự thẩm số: 26/2020/ST-DS ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D La đã xét xử và quyết định: Căn cứ vào các Điều 122, 124, 134, 137, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 127, khoản 1 Điều 136 của Luật Đất

đai năm 2003; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị A với bà Đàm Mỹ B ký kết ngày 30/7/2013, đã được công chứng cùng ngày 30/7/2013 là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Buộc bà Đàm Mỹ B phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị A số tiền 970.860.000 đồng và số tiền chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng. Tổng cộng là 977.860.000 đồng.

- Bà Đàm Mỹ B và ông Đào Xuân D tiếp tục được quyền quản lý sử dụng và định đoạt đối với diện tích đất thổ cư 54m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số V 878887 mang tên Vũ Bình Yên do UBND tỉnh D La cấp ngày 10/6/2003 và được chuyển nhượng sang tên bà Đàm Mỹ B vào ngày 08/01/2010.

- Sau khi bản án có hiệu lực, các đương sự có nghĩa vụ đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và theo quyết định của bản án.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11/9/2020, bị đơn bà Đàm Mỹ B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội dung sau: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi đã hết thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung: Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 50%, bà A và bà B mỗi người chịu trách nhiệm một nửa; yêu cầu định giá lại thửa đất theo giá thị trường; buộc bà A phải chịu trách nhiệm trong việc làm thất lạc bản gốc GCNQSDĐ của vợ chồng ông D, bà B. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự như sau:

Về phía bị đơn bà Đàm Mỹ B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân D: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm do có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nhận định, đánh giá không đúng về nội dung vụ án. Đề nghị bác yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn do hợp đồng giả tạo, bản chất chỉ là thỏa thuận vay tiền và chuyển nợ giữa các bên; đồng thời yêu cầu xem xét và giải quyết GCNQSDĐ bản gốc đã bị thất lạc.

Về phía ông Tòng Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị A: Đề nghị HĐXX xem xét, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà B đã có hiệu lực pháp luật theo Ấn Lệ số 04 của TAND tối cao và buộc gia đình bà B, ông D phải bàn giao nhà và đất cho bà A theo đúng quy định.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh D La: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà B là hợp đồng vô hiệu; giải quyết hợp đồng vô hiệu, bà B phải hoàn trả cho bà A số tiền 250.000.000 đồng; xác định mỗi bên có một nửa lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và giải quyết trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2014, nguyên đơn bà Lê Thị A đã khởi kiện bà Đàm Mỹ B, ông Đào Xuân D ra Tòa án nhân dân thành phố D La yêu cầu giải quyết vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn bà Lê Thị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không đến tham dự phiên tòa, do đó Tòa án nhân dân thành phố D La đã đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

Năm 2019, bà Lê Thị A khởi kiện lại vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Đàm Mỹ B. Bị đơn cho rằng, bà A đã hết thời hiệu khởi kiện, nên không có quyền khởi kiện lại vụ án.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 6 năm 2016 thì thời điểm phát sinh tranh chấp, yêu cầu về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động trước ngày 01/01/2017 được áp dụng quy định về thời hiệu tại Điều 159 và điểm h khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) đến trước ngày 31/12/2016 để thụ lý và giải quyết. Từ ngày 01/01/2017, Tòa án áp dụng các quy định về thời hiệu quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để thụ lý và giải

quyết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 BLTTDS 2015 thì “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*”. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Đàm Mỹ B không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lê Thị A. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 51/TB-TLVA ngày 12/8/2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lê Thị A và bị đơn Đàm Mỹ B là phù hợp với quy định của pháp luật, không có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A hết thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Về yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đàm Mỹ B, ngày 03/11/2020 Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất đang có tranh chấp tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La. Kết quả định giá nhà và đất là 1.268.231.000 đồng (*Một tỷ hai trăm sáu tám triệu hai trăm ba một nghìn đồng*); trong đó: Tài sản là đất: 1.193.695.000 đồng; Tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc: 74.536.000 đồng.

Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Do bà B xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng, nên cần chấp nhận (bà B đã nộp đủ cho Tòa án để thực hiện công việc).

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các bên đương sự đều thừa nhận, nguồn gốc diện tích 54m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La hiện nằm trong GCNQSDĐ số V 878887 trước đây là của ông Vũ Bình Yên; trú tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La, được UBND thị xã D La công nhận và cấp GCNQSDĐ vào ngày 10/6/2003. Đến ngày 08/01/2010, gia đình ông Yên đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số V 878887 cho gia đình bà Đàm Mỹ B. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đoàn Xuân D và bà Đàm Mỹ B.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Mỹ B và bà Lê Thị A:

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bà Đàm Mỹ B đều thống nhất khai: Năm 2012 bà B vay của bà Hà Thị Thu Thùy; địa chỉ Tổ 3, phường F, thành phố D La, tỉnh D La số tiền 400.000.000 đồng. Đến thời hạn, bà B không

có tiền thanh toán, nên đã vay của ông Vũ Đình Thắng; địa chỉ số 6/98/14 đường Nguyễn Ngọc Nại, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội số tiền 400.000.000 đồng để trả cho bà Thùy. Sau đó, ông Thắng đã chuyển nợ sang cho ông Vũ Đình Chiến; trú tại Tổ 8, phường F, thành phố D La, tỉnh D La, bà B và ông Chiến không lập giấy tờ vay mà xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất để bảo đảm cho khoản vay; sau khi ông Chiến chuyển nợ sang cho bà Lê Thị A, vào ngày 30/7/2013 bà B và bà A đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, với số tiền chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 250.000.000 đồng, nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng hay tiền vay mượn giữa bà A và bà B. Bà B xác nhận, bản chất sự việc là khoản vay nợ giữa các bên, được chuyển từ Thắng sang Chiến, từ Chiến sang A thông qua hình thức bảo đảm bằng các hợp đồng chuyển nhượng đất, trên thực tế giữa bà A và bà B chưa lần nào có sự thương thảo, bàn bạc; giao dịch chuyển tiền mua bán đất.

Về phía bà Lê Thị A khẳng định: Vào ngày 10/4/2012, bà A nhận chuyển nhượng của bà B một diện tích đất tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng; việc thanh toán chia làm hai lần, lần 1 vào ngày 10/4/2012 bà A cùng em trai là ông Chiến thanh toán 400.000.000 đồng và lấy GCNQSDĐ tại nhà bà Thùy (do bà B nợ tiền bà Thùy); lần 2 vào ngày 11/4/2012 em trai bà A là ông Chiến ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với bà B tại phòng công chứng, bà B bàn giao GCNQSDĐ và bà A, ông Chiến đã thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại cho bà B. Ngày 30/7/2013, bà A ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với bà B và thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B và ông Chiến; bà A khẳng định tại buổi giao dịch có ông D (chồng bà B) chứng kiến và biết sự việc. Do đó, các bên đã hoàn thiện hợp đồng, tiến hành các trình tự, thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng do có đơn của ông Đào Xuân D, chồng bà B nên hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất bị trả lại. Bà A không nhất trí, đã khởi kiện ra TAND thành phố D La yêu cầu bà B phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao nhà và đất cho bà A theo thỏa thuận đã ký.

Về phía ông Vũ Đình Chiến khai: Ông Chiến thừa nhận bà A có nhờ ông Chiến xác lập với bà B một hợp đồng chuyển nhượng đất, số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, là tiền của bà A, việc thanh toán chia làm hai lần, mỗi lần 400.000.000 đồng như bà A khai. Do tin tưởng, các bên không làm giấy tờ giao nhận và cũng không có người chứng kiến, làm chứng cho việc giao tiền. Ông Chiến khẳng định, chỉ đứng tên giúp bà A trên hợp đồng, ông Chiến không

có tiền và không có nhu cầu mua bán đất với bà B, các lần giao tiền, lập hợp đồng đều không có mặt của ông D (chồng bà B).

Về phía ông Vũ Đình Thắng khai: Ông Thắng xác nhận, ông và ông Chiến là anh em ruột, còn bà A là chị gái họ. Ông Thắng khai, không cho bà B vay 700.000.000 đồng, việc vay mượn, chuyển nhượng đất giữa ông Chiến, bà A với bà B, ông Thắng không biết và không có liên quan.

Về phía bà Hà Thị Thu Thùy khai: Bà Thùy xác nhận vào khoảng tháng 02 năm 2012 có cho bà B vay số tiền 400.000.000 đồng, các bên không làm giấy tờ vay mượn, mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay. Đến tháng 04 năm 2012, bà B đến trả tiền cho bà Thùy, bà Thùy xác nhận không biết ông Chiến, ông Thắng, bà A là ai và khẳng định những người này không đi cùng với bà B đến trả nợ. Nay khoản nợ giữa bà Thùy và bà B đã thanh toán xong, bà Thùy đã trả lại GCNQSDĐ cho bà B, nên bà Thùy không có yêu cầu gì đối với vụ việc Tòa án đang giải quyết.

Từ lời khai của các bên, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Vào tháng 7/2013, giữa bà B và bà A xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất với diện tích 54m² tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La với giá 250.000.000 đồng; theo thỏa thuận trong hợp đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện. Tuy nhiên, ngoài hợp đồng chuyển nhượng, trong hồ sơ và bà A không cung cấp được giấy tờ, tài liệu nào chứng minh việc bà A đã thanh toán tiền mua đất cho bà B.

Việc bà A khai đã thanh toán cho bà B tổng số tiền 800.000.000 đồng chia thành hai lần: Lần 1, bà A và ông Chiến thanh toán tại nhà bà Thùy số tiền 400.000.000 đồng, nhưng bà Thùy khẳng định, bà A và ông Chiến chưa bao giờ đến nhà bà Thùy để giao tiền; bà chỉ nhận tiền của một mình bà B và không liên quan đến bà A, ông Chiến; đối với khoản tiền này, bị đơn bà B xác định là khoản vay của ông Thắng 400.000.000 đồng, vợ ông Chiến là người đưa tiền cho bà B để mang trả tiền cho bà Thùy. Lần 2, tại Phòng công chứng số 1, bà A khai cùng ông Chiến trả 400.000.000 đồng cho bà B, nhưng không lập giấy biên nhận tiền và cũng không có người làm chứng; về phía bà B khẳng định, bà không được ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà A và cũng không được nhận tiền bán đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng thực chất là việc chuyển nợ từ ông Chiến sang bà A; lời khai của các bên có sự mâu thuẫn, ngoài lời khai, ông Chiến và bà A đều xác nhận không có giấy tờ, tài liệu hay người làm chứng, chứng minh việc giao nhận tiền giữa các bên. Do đó, không có đủ cơ sở khẳng định bà A đã giao tiền mua đất cho bà B.

Xuất phát từ khoản vay giữa bà B và bà Thùy vào năm 2012 thấy rằng, các bên thống nhất cho nhau vay số tiền 400.000.000 đồng vào thời điểm năm

2012 nhưng không lập giấy tờ vay, đây là số tiền có giá trị lớn tại thời điểm đó; nhưng giữa các bên chỉ là mối quan hệ quen biết ngoài xã hội, việc xác lập giấy tờ vay sẽ không đảm bảo khả năng thu hồi nợ của người cho vay; do đó, các đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ràng buộc tính pháp lý, bảo đảm khả năng trả nợ của người vay. Sau khi bà B hoàn tất việc trả nợ cho bà Thùy, các bên đều tự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập trước đây, mà không yêu cầu phải bàn giao đất theo hợp đồng, do bên cho vay chỉ nhằm mục đích nhận tiền cho vay và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận. Tương tự như hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Chiến, nếu thực tế ông Chiến muốn mua đất và đã thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho ông D, bà B theo hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 11/4/2012 tại phòng công chứng, thì ông Chiến được quyền tiến hành các thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước và yêu cầu ông D, bà B bàn giao đất cho mình. Tuy nhiên, sau hơn 01 năm ký kết hợp đồng, ông Chiến không tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cũng không yêu cầu ông D, bà B phải hoàn lại số tiền 500.000.000 đồng, mà tự nguyện hủy hợp đồng, để bà A và bà B ký với nhau một hợp đồng chuyển nhượng mới. Như vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với ông Chiến, cũng giống như hợp đồng chuyển nhượng với bà Thùy, đều là các hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu các giao dịch vay nợ tiền giữa các bên.

Về phía A khẳng định, từ đầu bà đã có mục đích mua đất của bà B và tiền mua đất cũng là của bà; nhưng hợp đồng chuyển nhượng ban đầu (vào ngày 11/4/2012) bà A khai nhờ ông Chiến ký với bà B; đến khoảng hơn 01 năm sau, bà A mới đề nghị hủy hợp đồng của ông Chiến và tự mình ký hợp đồng chuyển nhượng với bà B (ngày 30/7/2013). Xét thấy, nếu bà A thực sự có nhu cầu mua đất và tiền mua đất là của bà, bà A phải là người đứng ra xác lập hợp đồng với bà B ngay từ đầu, để bảo đảm các quyền lợi và thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất về sau; bản thân bà A có đủ năng lực hành vi dân sự, khả năng nhận thức và đủ điều kiện pháp lý trong việc tự mình xác lập hợp đồng với bà B mà không cần phải thông qua ông Chiến. Hơn nữa, quá trình thực hiện giao dịch, ký kết các hợp đồng, bà A và ông Chiến đều cùng nhau tham gia, bà A mua đất, thanh toán tiền nhưng lại để ông Chiến ký hợp đồng; trong khi giữa bà A và ông Chiến không có giấy tờ thỏa thuận về việc bà A nhờ ông Chiến đứng tên và ký giúp hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với bà B. Việc bà A và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/7/2013, thực chất không phải là việc bà A hoàn thiện lại hợp đồng mà là hình thức chuyển tiền vay nợ và chuyển chủ nợ từ ông Chiến sang bà A.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2013 giữa bà B và bà A, cũng giống như các hợp đồng mà bà B đã xác lập trước đây với ông Chiến, hay bà Thùy; bởi về mặt hình thức đều là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nhưng về bản chất các bên không nhằm mục đích mua bán đất, mà để che giấu một giao dịch vay nợ tiền giữa các bên. Trong mối quan hệ giữa bà A và bà B, do không trả được số tiền nợ (từ

ông Chiến chuyển sang cho bà A) nên bà B đã nhất trí để bà A thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng trên thực tế bà A không thanh toán hay trả tiền mua bán đất cho bà B. Từ đó khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Mỹ B và bà Lê Thị A lập ngày 30/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Chiềng Sinh là hợp đồng giả tạo, trên thực tế không xảy ra việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa các bên; do đó hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Việc nguyên đơn bà Lê Thị A yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn bà Đàm Mỹ B phải thực hiện hợp đồng, bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà A là không có cơ sở. Do các bên lập hợp đồng nhưng không nhằm mục đích chuyển nhượng đất đai, không có sự việc bà A thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà B nên không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường của bà B đối với bà A; cần bác yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị A đối với việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A không được chấp nhận, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đàm Mỹ B đều thừa nhận về khoản tiền vay đã được ông Thắng, ông Chiến chuyển sang bà A, nên bà A có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, liên quan đến thỏa thuận vay tiền giữa các bên.

[2.3] Về GCNQSDĐ số V 878887 mang tên Vũ Bình Yên do UBND tỉnh D La cấp ngày 10/6/2003 và được chuyển nhượng sang tên bà Đàm Mỹ B vào ngày 08/01/2010:

Do yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Lê Thị A không được chấp nhận; vợ chồng bà Đàm Mỹ B và ông Đào Xuân D được tiếp tục quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất thổ cư 54m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số V 878887 mang tên Vũ Bình Yên do UBND tỉnh D La cấp ngày 10/6/2003 và được chuyển nhượng sang tên bà Đàm Mỹ B vào ngày 08/01/2010.

Tuy nhiên, căn cứ vào các biên bản làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D La và những người liên quan, xác định: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà B đã giao GCNQSDĐ số V 878887 bản gốc cho bà Lê Thị A đi làm các thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhưng do có đơn của ông Đào Xuân D, chồng của bà Đàm Mỹ B nên hồ sơ đăng ký bị dừng lại và trả cho ông Tòng Văn C là người nhận ủy quyền của bà Lê Thị A đến nhận hồ sơ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ TP D La. Ông C xác nhận hiện nay đã làm thất lạc GCNQSDĐ và sẽ chịu trách nhiệm liên quan đến việc GCNQSDĐ bị thất lạc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C xác nhận hiện vẫn chưa tìm thấy GCNQSDĐ số V 878887 của gia đình ông D, bà B. Do đó, để đảm bảo quyền sử dụng đất, ông D, bà B có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại GCNQSDĐ cho bị mất, thất lạc theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đàm Mỹ B, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/ST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D La về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị A.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đàm Mỹ B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa bà A và bà B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phát sinh hiệu lực nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa các bên. Bà Đàm Mỹ B, bà Lê Thị A không phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán và bồi thường, nên không phải chịu nghĩa vụ đối với án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đàm Mỹ B; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/ST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D La; như sau:

1.1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị A đối với yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác lập giữa bà Lê Thị A với bà Đàm Mỹ B vào ngày 30/7/2013, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Chiềng Sinh ngày 30/7/2013, Số công chứng 825, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2 Bà Đàm Mỹ B và ông Đào Xuân D được tiếp tục quyền sử dụng đối với diện tích đất thổ cư 54m² và tài sản trên đất tại Tổ 8, phường Quyết C, thành phố D La, tỉnh D La hiện nằm trong GCNQSDĐ số V 878887 mang tên Vũ Bình Yên do UBND tỉnh D La cấp ngày 10/6/2003 và được chuyển nhượng sang tên bà Đàm Mỹ B vào ngày 08/01/2010.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2020: Hiện trạng đo đạc đất trên thực tế là 87,6m²; trong đó: Diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ (Ký hiệu S1) là 54m², loại đất ở đô thị; diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ (Ký hiệu S2) là 25,2m²; đất hành lang giao thông là 8,4m². Tài sản

trên đất gồm: Công trình nhà 01 tầng có diện tích 51,1m², tường xây gạch 110 và phần bán mái có diện tích 36,6m² – Có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

1.3 Bà Đàm Mỹ B, ông Đào Xuân D có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

1.4. Bà Lê Thị A có quyền khởi kiện một vụ án khác liên quan đến tranh chấp vay tài sản.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Bị đơn bà Đàm Mỹ B không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0000485 ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố D La.

- Bị đơn bà Đàm Mỹ B không phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 41.125.800 đồng (*Bốn một triệu một trăm hai lăm nghìn tám trăm đồng*).

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà Đàm Mỹ B chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng – đã nộp đủ cho Tòa án*).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 26 của 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 tại các Điều 6, 7, 7^a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án.”

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 20/01/2021).

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân thành phố D La;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố D La;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Minh Hải

