

Bản án số: 93/2017/DS-PT

Ngày: 27- 9 - 2017

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản trên đất*” và “*Tranh chấp hợp
đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lụa – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2017/TLPT-DS ngày 27/6/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, địa chỉ: Ấp 06, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- Bà Lê Thị Ng, sinh năm: 1956, địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Ng là bà Phạm Thị Kim S, sinh năm: 1975, địa chỉ: Ấp 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 003927, Quyền số: 05/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017 tại Văn phòng Công chứng huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Đào Thị Ch, sinh năm 1959, địa chỉ: Tổ 02, ấp 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- Bà Vũ Thị Ngọc A, sinh năm: 1974, địa chỉ: Tổ 02, ấp 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đào Thị Ch là bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm: 1965, địa chỉ: Số 120, quốc lộ 13, tổ 5, ấp Xa Cát, xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1829 Quyền số: 01/2016 – TP/CC-SCC ngày 11/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Bình Long, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A là bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm: 1965, địa chỉ: Số 120, quốc lộ 13, tổ 5, ấp Xa Cát, xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1630 Quyền số: 01/2016 – TP/CC-SCC ngày 27/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Bình Long, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Vĩnh T, Văn phòng luật sư Dương Chí, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1976, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1978, cùng địa chỉ: Ấp 9, xã Minh Hưng, huyện C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Vũ Kim Đức L, sinh năm: 1982, bà Vũ Thị Thiên H, sinh năm: 1984 và bà Vũ Thị Kim Ngọc, sinh năm: 1990, cùng địa chỉ: Tổ 02, ấp 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà L Thị Minh T, sinh năm: 1958, địa chỉ: Tổ 03, ấp 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm: 1966, địa chỉ: Tổ 01, ấp 6, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- Ông Bùi Văn Thanh H, sinh năm: 1968, địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1963, địa chỉ: Tổ 01, ấp 4, xã Thành T, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn: Bà Vũ Thị Ngọc A.

6. Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2014 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Ng là bà Phạm Thị Kim S trình bày:

Bà Ng có quan hệ làm ăn với bà Vũ Thị Ngọc A nên bà A đã nhiều lần vay tiền của bà Ng, tổng cộng số tiền vay là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), bà A viết giấy vay có thể chấp sổ đỏ đề ngày 30/12/2011, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng,

khi vay số tiền này thì bà A có thể chấp 01 sổ đỏ tên Lê Thị Hiệp để làm tin nhưng sau đó bà A đã mượn lại sổ đỏ này và bán thửa đất này cho người khác. Do không có tiền để trả nên bà A cùng mẹ là bà Đào Thị Ch đã đồng ý bán thửa đất có diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước cho bà Ng và bà L với giá 2,5 tỷ đồng để trừ vào khoản tiền mà bà A đã vay của bà Ng và bà L. Trong đó, số tiền bà A đã vay của bà Ng là 1.100.000.000 đồng nhưng do bà A không trả tiền lãi từ khi vay cho đến khi thỏa thuận bán đất nên hai bên đã thống nhất khoản lãi từ khi vay đến ngày 12/01/2013 thì bà A nợ bà Ng số tiền lãi là 150.000.000 đồng cộng với khoản tiền nợ 1.100.000.000 đồng tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi suất là 1.250.000.000 đồng, còn phần của bà L cũng là 1.250.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà Ch cho bà Ng và bà L chỉ trực tiếp thông qua bà A, sau khi thỏa thuận xong thì bà A đã viết giấy bán đất ngày 12/01/2013 giao cho bà Ng cất giữ. Bà Ng không chứng kiến việc bà A, bà Ch ký vào giấy bán đất ngày 12/01/2013 vì bà A làm giấy ở nhà bà A sau đó mang đến giao cho bà Ng, khi này sổ đỏ thửa đất bà Ch đang vay vốn ở Ngân hàng nên bà A có hứa để khi đáo hạn Ngân hàng xong sẽ làm thủ tục sang nhượng cho bà Ng, bà L. Bà A đã giao cho bà Ng, bà L quản lý đất nhưng con bà Ch vẫn ở trên thửa đất này và bà Ng, bà L đã dựng bảng rao bán thửa đất một thời gian. Sau đó phát hiện bà Ch đã bán thửa đất này cho người khác mà không làm thủ tục sang tên cho bà Ng, bà L như thỏa thuận. Do vậy, bà Ng và bà L khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị Ch, bà Vũ Thị Ngọc A phải làm thủ tục sang nhượng thửa đất đã bán cho bà Ng và bà L theo giấy bán đất ngày 12/01/2013, nếu không thực hiện việc sang nhượng thửa đất trên thì bà A phải trả lại số tiền 1.250.000.000 đồng. Bà Ng không yêu cầu tính lãi và không có yêu cầu gì thêm.

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2014 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L có làm ăn qua lại với bà Vũ Thị Ngọc A, bà A vay tiền nhiều lần, có thỏa thuận tiền lãi là 2,5%/tháng, tổng cộng số tiền vay là 1.165.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu đồng), bà A đã viết giấy tay ngày 25/12/2011, khi vay số tiền này thì bà A có thể chấp 01 sổ đỏ nhưng sau đó bà A đã mượn lại sổ đỏ này, lâu rồi bà L không nhớ sổ đỏ tên ai nhưng không phải thửa đất tên bà Ch, ông Phước. Năm 2012 hai bên có chốt nợ thì bà A còn nợ bà L 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), bà A trả được 10.000.000 đồng tiền lãi, từ đó đến nay bà A không đóng lãi nữa. Cuối năm 2012, bà A hết khả năng trả nợ nên mẹ bà A là bà Đào Thị Ch có thương lượng với bà L đồng ý bán thửa đất tại ấp 02, thị trấn C, diện tích ngang quốc lộ 13 là 20 m, sâu 100 m, có 200 m² đất thổ cư với giá 2.500.000.000 đồng cho bà L và bà Ng để trừ hết nợ cho bà A. Theo đó số tiền bà A nợ bà Ng là 1.250.000.000 đồng, số tiền bà A nợ bà L là 1.400.000.000 đồng nhưng bà L chỉ lấy 1.250.000.000 đồng. Giữa bà L và bà Ch có thỏa thuận bà Ch bán đất cho bà L và bà Ng nhưng chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Sau khi thỏa thuận miệng xong, bà A viết giấy bán đất giao cho bà Ng. Bà L không chứng kiến việc bà Ch, bà A ký vào giấy bán đất ngày 12/01/2013 mà

do bà A thực hiện ở nhà bà A sau đó mang đến đưa cho bà Ng. Do sổ đỏ thửa đất bà Ch đang vay vốn ở Ngân hàng nên bà A có hứa để khi đáo hạn ngân hàng xong sẽ làm thủ tục sang nhượng cho bà L và bà Ng. Sau khi mua đất bà L, bà Ng vẫn để cho con bà Ch tên L ở lại trên đất. Nhưng bà Ng cấm bán đất tại thửa đất của bà Ch khoảng 01 năm nhưng không có ai mua. Ngày 05/3/2014 bà L được biết bà Ch đã làm thủ tục sang nhượng thửa đất cho người khác nên bà L, bà Ng có làm đơn xin ngăn chặn. Nay bà L yêu cầu Tòa án buộc bà Đào Thị Ch, bà Vũ Thị Ngọc A phải làm thủ tục sang nhượng thửa đất đã bán cho bà L và bà Ng theo giấy bán đất ngày 12/01/2013. Nếu mẹ con bà A, bà Ch không thực hiện việc sang nhượng đất thì bà A phải trả số tiền còn nợ bà L theo thỏa thuận khi chốt nợ là 1.250.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A là bà Nguyễn Ngọc Diễm H trình bày:

Do quen biết làm ăn chung hơn 10 năm, bà A vay nợ của bà Ng, bà L tiền nợ gốc là 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng), có thỏa thuận trả lãi cho bà L, bà Ng theo lãi suất 4,5%-6%. Đến năm 2012 do gặp khó khăn nên bà A và bà L, bà Ng đã chốt lại bà A nợ bà L và bà Ng tổng cộng 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), trong đó đã cộng cả tiền lãi trong vòng 1 năm. Để tạo điều kiện cho bà A làm ăn, bà L, bà Ng buộc bà A phải viết giấy bán đất để làm tin, trên thực tế bà A không sở hữu thửa đất nào tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C để bán cho bà L, bà Ng như giấy bán đất đề ngày 12/01/2013, chữ viết trong giấy bán đất đề ngày 12/01/2013 là chữ của bà A, bà A viết và ký tên “A, Vũ Thị Ngọc A” và giả chữ ký của bà Ch, bà A đã ký “Ch, Đào Thị Ch” vào giấy bán đất để giao cho bà L, bà Ng, không thông qua ý kiến của bà Ch và các thành viên khác trong gia đình vì bà L, bà Ng chỉ yêu cầu bà A viết giấy làm tin, không yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng đất và cũng không gặp trực tiếp bà Đào Thị Ch để thỏa thuận bán đất. Thời điểm ngày 12/01/2013 thì bà L, bà Ng đều biết sổ đỏ thửa đất đứng tên bà Ch đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà A đã nhờ mẹ đứng ra thế chấp thửa đất của bà Ch để vay 500.000.000 đồng tại Ngân hàng cho bà A làm ăn, khi bà Ch chuyển nhượng đất cho ông T, bà H thì ông T, bà H đã đặt cọc 500.000.000 đồng để bà Ch trả nợ Ngân hàng cho bà A, lấy sổ đỏ ra làm thủ tục sang nhượng đất cho ông T, bà H. Nay bà Ng, bà L yêu cầu bà A và bà Đào Thị Ch thực hiện việc sang nhượng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013, bà H đại diện cho bà A không đồng ý. Về số tiền bà A nợ của bà L, bà Ng, bà H đề nghị tách việc giải quyết nợ thành vụ án khác.

Bà Diễm H đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đào Thị Ch trình bày:

Bà Ch không biết về nội dung bán đất, không ký giấy bán thửa đất cho bà L, bà Ng. Do con gái là bà A tự làm giấy bán đất và ký tên bà Ch trong giấy. Thửa đất bà A ký bán cho bà L, bà Ng có diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước. Nguồn gốc thửa đất là của bà Ch và chồng là Vũ Văn Phước khai phá, cùng tạo lập, ông Phước đã chết năm 2008, khi ông Phước chết không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế của ông Phước. Trong hộ bà Ch gồm có bà Ch và các con: Vũ Thị Ngọc A, Vũ Kim Đức

L, Vũ Thị Thiên H và Vũ Thị Kim Ngọc. Diện tích đất trên hiện hộ bà Ch đã bán cho ông T, bà H giá 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng), hộ bà Ch đã nhận đủ tiền và làm thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật. Nay bà Ng, bà L yêu cầu bà Ch thực hiện thủ tục sang nhượng đất cho hai bà theo giấy bán đất ngày 12/01/2013, bà Ch không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ng, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Kim Đức L trình bày:

Ông L là con của bà Đào Thị Ch, là em ruột bà Vũ Thị Ngọc A, ông L không quen biết bà L, bà Ng. Bà A có nợ của bà L, bà Ng hay không ông L không biết và cũng không biết bà A có ký giấy bán đất của gia đình cho bà Ng, bà L. Thửa đất tranh chấp diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước có nguồn gốc của cha mẹ là Đào Thị Ch, Vũ Văn Phước tạo lập, ông Phước đã chết năm 2008, không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế của ông Phước. Trước đây bà Ch có cho bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1702,3 m² để bà A vay vốn Ngân hàng Viettin bank C 500.000.000 đồng. Khi cả hộ bán đất cho ông T, bà H thì gia đình có thỏa thuận chia cho bà A 500.000.000 đồng để bà A trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Thiên H trình bày:

Chị H là con của bà Đào Thị Ch, là em ruột bà Vũ Thị Ngọc A, chị H không quen biết bà L, bà Ng cũng không biết bà A có nợ của bà L, bà Ng hay không, cũng không biết bà A có ký giấy bán đất của gia đình cho bà Ng, bà L. Thửa đất tranh chấp diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước có nguồn gốc của cha mẹ là Đào Thị Ch, Vũ Văn Phước tạo lập, ông Phước đã chết năm 2008, không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế của ông Phước. Trước đây bà Ch có cho bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1702,3m² để bà A vay vốn Ngân hàng Viettin bank C 500.000.000 đồng. Khi cả hộ bán đất cho ông T, bà H thì gia đình có thỏa thuận chia cho bà A 500.000.000 đồng để bà A trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Kim Ngọc trình bày:

Chị Ngọc là con của bà Đào Thị Ch, là em ruột bà Vũ Thị Ngọc A, chị Ngọc không quen biết bà L, bà Ng cũng không biết bà A có nợ của bà L, bà Ng hay không, cũng không biết bà A có ký giấy bán đất của gia đình cho bà Ng, bà L. Thửa đất tranh chấp diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước có nguồn gốc của cha mẹ là Đào Thị Ch, Vũ Văn Phước tạo lập, ông Phước đã chết năm 2008, không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế của ông Phước. Trước đây bà Ch có cho bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1702,3m² để bà A vay vốn Ngân hàng Viettin bank C 500.000.000 đồng. Khi cả hộ bán đất cho ông T, bà H thì gia đình có thỏa thuận chia cho bà A 500.000.000 đồng để bà A trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Ông T, bà H không có quan hệ họ hàng với bà L, bà Ng cũng như bà Ch, bà A. Ngày 03/3/2014 ông T, bà H có nhận chuyển nhượng của hộ bà Ch 01 thửa đất diện tích 1702,3m² tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước, với giá 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng). Khi thỏa thuận sang nhượng đất, ông T, bà H được hộ bà Ch cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, đất chưa bán cho ai. Khi mua ông T đưa trước 500.000.000 đồng đặt cọc, đến ngày 23/3/2014 vợ chồng ông T giao tiếp 1.300.000.000 đồng cho bà Ch thì hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng và nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C chờ ra sổ đỏ cho vợ chồng ông T. Cách ngày hẹn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 ngày, ông T, bà H mới biết đất mình mua đang tranh chấp và bị Tòa án ngăn chặn. Nay, Tòa án nhân dân huyện C giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, bà Ng với bà Ch, bà A liên quan đến thửa đất ông T, bà H đã sang nhượng của hộ bà Ch, ông T, bà H không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án, việc mua bán đất giữa vợ chồng ông T và hộ bà Ch là hợp pháp, theo đúng trình tự pháp luật quy định. Ông T, bà H chỉ yêu cầu Tòa án nhanh chóng giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi cho mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013 giữa bà Vũ Thị Ngọc A, bà Đào Thị Ch với bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền nợ 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng); phải trả cho bà Lê Thị Ng số tiền nợ gốc là 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, Ng vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/5/2017, bà Vũ Thị Ngọc A có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013”. Tách hợp đồng vay tài sản giữa bà Vũ Thị Ngọc A với bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu. Xem lại Ng vụ chịu án phí dân sự có giá ngạch của các đương sự.

Ngày 25/5/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị số 05/QĐ/KNPT-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Ng là bà Phạm Thị Kim S và những người có quyền lợi, Ng vụ liên quan Phạm Văn T, Nguyễn Thị H, Vũ Kim Đức L, Vũ Thị Thiên H, Vũ Thị Kim Ngọc đều vắng mặt. Xét nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Ng là bà Phạm Thị Kim S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Kim Đức L, Vũ Thị Thiên H, Vũ Thị Kim Ngọc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T, Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa; Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05/QĐ/KNPT-DS ngày 25/5/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Vũ Thị Ngọc A là bà Nguyễn Ngọc Diễm H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Luật sư Dương Vĩnh T phát biểu: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Theo thông báo thụ lý vụ án thì Tòa án chỉ thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C thì lại xác định thêm là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tuyên buộc bị đơn trả số tiền 2,5 tỷ đồng là sai lầm về việc áp dụng pháp luật nội dung. Vì giữa các bên không có giao nhận tiền mà chỉ là cản trở nợ. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo. Tòa cấp sơ thẩm chưa cho đại diện Viện kiểm sát phát biểu về nội dung vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị, Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ, việc niêm yết các văn bản tố tụng không đúng quy định của pháp luật, việc tuyên hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không tuyên trong bản án là sai. Hội đồng xét xử không cho đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm là vi phạm. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án

có bài phát biểu của Kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án là có sai sót. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước sẽ có văn bản kiến nghị xử lý.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013”. Tách hợp đồng vay tài sản giữa bà Vũ Thị Ngọc A với bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu. Xem lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự có giá ngạch của các đương sự, thì thấy: Theo giấy bán đất lập ngày 12/01/2013 (Bút lục số 47) giữa bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ng với bà Đào Thị Ch và bà Vũ Thị Ngọc A thể hiện bà Ch, bà A bán cho bà L, bà Ng một diện tích đất tọa lạc tại tổ 02, ấp 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước để cản trừ khoản nợ 2.500.000.000 đồng mà bà A nợ bà L và bà Ng. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tuy được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm khoản 2 Điều 689 và khoản 02 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2013 thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đào Thị Ch, ông Vũ Văn Phước (ông Phước chết không để lại di chúc), trong hộ bà Ch có những thành viên là con bà Ch, ông Phước gồm: bà Vũ Thị Ngọc A, sinh năm: 1974, chị Vũ Thị Thiên H, sinh năm: 1984, chị Vũ Thị Kim Ngọc, sinh năm: 1990 và anh Vũ Kim Đức L, sinh năm: 1982 đều trên 15 tuổi, các thành viên trong hộ bà Ch (trừ bà A) không biết và không ký vào giấy bán đất ngày 12/01/2013 là vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện ý chí tự nguyện của bên chuyển nhượng vì theo Kết luận giám định ngày 05/9/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Phước (Bút lục số 173) và Kết luận giám định ngày 12/01/2017 của Viện Khoa học hình sự (Bút lục số 206) kết luận chữ ký đứng tên người bán và các chữ “Đào Thị Ch” dưới mục “Người bán” với các mẫu giám định không phải cùng một người viết ra. Tức chữ ký và chữ viết trong giấy bán đất ngày 12/01/2013 không phải chữ ký và chữ viết của bà Đào Thị Ch. Hơn nữa, bà Ch không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bà L, bà Ng bà không ký vào giấy bán đất (Bút lục số 41). Điều này phù hợp với lời trình bày của bị đơn, bà A thừa nhận là do bà A ký tên và viết tên bà Ch trong giấy bán đất ngày 12/01/2013 với mục đích để làm tin cho khoản vay mà bà A còn nợ của bà Ng và bà L (Bút lục số 40). Như vậy việc bị đơn bà A giả chữ ký của mẹ là bà Ch trong giấy bán đất là vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/01/2013 vô hiệu cả về mặt hình thức lẫn nội dung theo quy định tại Điều

134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không căn cứ vào Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội là có thiếu sót, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013 vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, Ng vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế bên mua là bà L, bà Ng chưa nhận và chưa quản lý tài sản nên không buộc trả lại tài sản cho bà A, bà Ch. Phía bà A, bà Ch không trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà L, bà Ng mà số tiền này được bà A và bà L, bà Ng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất là để cần trừ khoản nợ 2.500.000.000 đồng mà bà A nợ bà L, bà Ng trước đó, điều này phù hợp với lời trình bày của bà L, bà Ng, phù hợp với lời trình bày của bà A trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể tại bản tự khai ngày 30/5/2014 bà A thừa nhận bà A có vay của bà L, bà Ng khoảng 2 tỷ tiền nợ gốc, đến khi chốt nợ lại thì bà A nợ bà L cả gốc và lãi là 1.250.000.000 đồng, nợ bà Ng cả gốc và lãi là 1.250.000.000 đồng. Lời khai này của bà A phù hợp với nội dung giấy vay tiền ngày 25/12/2011 (Bút lục 240) giữa bà A và bà L, giấy vay tiền ngày 30/12/2011 (Bút lục số 260) giữa bà A và bà Ng. Như vậy các khoản nợ nêu trên đã được bà A và bà L, bà Ng thỏa thuận dùng để thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2013 bị vô hiệu nên bà A có trách nhiệm trả cho bà L 1.250.000.000 đồng, trả cho bà Ng 1.250.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2013 bị vô hiệu, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng vay tài sản và giải quyết yêu cầu của bà L, bà Ng buộc bà A trả khoản tiền nợ 2.500.000.000 đồng là không phù hợp pháp luật vì như trên đã phân tích, khoản tiền nợ đã được các bên thỏa thuận chuyển thành tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, bà Ng buộc bà A trả nợ và bà A phải chịu tiền án phí có giá ngạch là không đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A về phần án phí và sửa án sơ thẩm về phần này. Không chấp nhận kháng cáo của bà A về việc tách quan hệ vay tài sản giữa bà A với bà L, bà Ng để giải quyết thành vụ án riêng.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C. Hội đồng xét xử nhận định:

[4] Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2014 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 13/01/2013 thì bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A phải trả cho nguyên đơn bà L, bà Ng mỗi người 1.250.000.000 đồng tiền nợ và không yêu cầu tính lãi tức yêu cầu hủy hợp đồng. Viện kiểm sát nhân dân huyện C cho rằng đây là yêu cầu khởi kiện không rõ ràng, Tòa án nhân dân huyện C không yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là không đúng. Xét nội dung kháng nghị này là không có căn cứ vì như trên đã phân tích khoản tiền bà A nợ bà L, bà Ng mỗi người 1.250.000.000 đồng đã được chuyển thành tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu hợp đồng không được thực hiện thì bà A có trách nhiệm trả lại cho bà L, bà Ng.

[5] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C về việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án mà ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11/5/2017. Xét nội dung kháng nghị này là có căn cứ, Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng không căn cứ điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tuyên trong bản án sơ thẩm.

[6] Đối với nội dung kháng nghị tại phiên tòa ngày 09/5/2017, sau khi những người tham gia tố tụng phát biểu tranh luận và đối đáp xong, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ... Hội đồng xét xử quyết định nghị án kéo dài nhưng không yêu cầu Kiểm sát viên phát biểu nội dung hướng giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 262, Điều 263 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét nội dung kháng nghị này là có căn cứ, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm trước khi nghị án nhưng không yêu cầu Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là vi phạm Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có một số vi phạm thủ tục tố tụng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C đã nêu và Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích ở trên, nhưng xét những vi phạm nêu trên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C và sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ 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.

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137 và Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Chấp nhận một phần Kháng nghị số 05/2017/QĐ/KNPT-DS ngày 25/5/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 11/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ng về việc buộc bà Đào Thị Ch, bà Vũ Thị Ngọc A thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 12/01/2013.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2013 giữa bà Vũ Thị Ngọc A, bà Đào Thị Ch với bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và phải trả cho bà L Thị Ng số tiền là 1.250.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ng phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà L, bà Ng đã nộp 41.000.000 đồng (Bốn mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 014462 ngày 15/4/2014. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả số tiền còn lại là 40.800.000 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị Ng.

- Chi phí giám định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ng phải chịu số tiền 9.032.000 đồng chi phí giám định và 2.000.000 đồng định giá tài sản, tổng số tiền bà L, bà Ng phải chịu là 11.032.000 đồng. Do đó, bà L và bà Ng mỗi người phải chịu là 5.516.000 đồng (11.032.000 đồng/2). Do bà L đã nộp tổng số tiền là 9.182.000 đồng (chi phí giám định là 7.182.000 đồng và định giá tài sản 2.000.000 đồng), bà Ng nộp tạm ứng chi phí giám định là 1.850.000 đồng. Vì vậy, bà L Thị Ng phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 3.666.000 đồng (9.182.000 đồng - 5.516.000 đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho bà Vũ Thị Ngọc A số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0008708 ngày 30/5/2017.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 quy định tại các Điều 6, 7 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 Bình Phước;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu (HSVA, TDS, TNV).

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

(Đã ký)

Hoàng Minh Thịnh