

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **60/2018/DS-PT**

Ngày 05-4-2018

V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất; yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Quý

Ông Phạm Thành Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 02
năm 2018 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2017/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm
2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2018/QĐ-PT ngày
01 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: phường X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Chị Trần Thị Lệ T, sinh
năm 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Nguyễn Thị H: Luật sư Hà
Mạnh T1 – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Cẩm O, sinh năm 1954.

Địa chỉ: phường X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị Cẩm O: Ông Thái Xuân T2, sinh năm 1978. Địa chỉ liên lạc: phường V, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2017).

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

1. Chị Đinh Thị Thanh D, sinh năm 1972.
Địa chỉ: phường C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948.
Địa chỉ: phường C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
3. Anh Trần Văn P, sinh năm 1967.
4. Chị Trần Thị Lệ T, sinh năm 1970.
5. Chị Bùi Thị L1, sinh năm 1965.
6. Anh Trần Văn M, sinh năm 1977.
7. Anh Trần Văn T3, sinh năm 1982.
8. Chị Nguyễn Tuyết S, sinh năm 1984.
9. Chị Trần Thị Bích L1, sinh năm 1984.
10. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1915.
Cùng địa chỉ: phường X, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
11. Anh Trần Văn P1, sinh năm 1974.
Địa chỉ: xã E, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Văn P, chị Bùi Thị L1, anh Trần Văn M, anh Trần Văn T3, chị Nguyễn Tuyết S, chị Trần Thị Bích L1, anh Trần Văn P1: Chị Trần Thị Lệ T (Theo các văn bản ủy quyền lập vào các ngày 28/7/2016, 15/8/2016, 26/12/2016, 22/7/2017).

12. Anh Phan Trí Đ, sinh năm 1970.
Địa chỉ: phường C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
13. Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ: phường G, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng: Bà Lê Thị T4.

14. Ủy ban nhân dân thành phố B.
Địa chỉ: phường K, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Hồ Bá M2 – Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường (Theo văn bản ủy quyền số 11052/UBND-TCD ngày 08/9/2017).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H và chị Trần Thị Lệ T.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H, trình bày:

Bà H là bạn thân của bà Nguyễn Thị L, chị Đinh Thị Thanh D là con bà L. Vào khoảng tháng 10/2014, bà L hỏi vay tiền bà H để giúp con là chị D trang trải nợ nần do làm ăn gặp khó khăn, thiếu nợ nhiều người. Đến ngày 20/10/2014, bà L nhờ bà H ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 12, phường X, thành phố B của bà H cho bà O làm tin để bà O cho chị D vay tiền. Bà H không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vì bà nghĩ bà L và chị D không hại mình, bà H cũng không đọc lại hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 20/10/2014 được ký tại nhà bà L, có mặt bà H, bà L, bà O, chị D và anh I – nhân viên Văn phòng công chứng A.

Sau đó, do chị D muốn vay thêm tiền của bà O nên nói với bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 20/10/2014 để ký hợp đồng khác.

Ngày 30/10/2014, chị D nhờ chị ruột là chị T5 chở bà H đến Văn phòng công chứng A để ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, người của Văn phòng công chứng có đọc cho bà H nghe văn bản nhưng do sức khỏe kém nên bà H không nghe rõ, rồi nhân viên công chứng nói ký ở đâu thì bà H ký ở đó. Thực tế, bà H không có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất vì ngoài căn nhà này, mẹ con bà không có chỗ ở nào khác.

Đối với căn nhà trên đất, bà H đứng tên trên giấy phép xây dựng nhưng tiền xây nhà có sự đóng góp của 07 người con, gồm: Trần Văn P, Trần Văn T6 (đã mất, vợ là Bùi Thị L1), Trần Thị Lệ T, Trần Văn P1, Trần Văn M, Trần Văn T3 và Trần Thị Bích L1, mỗi người đóng góp 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), còn lại 300.000.000đ là tiền của bà H.

Nay bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 30/10/2014 vì thực tế đây là hợp đồng giả tạo, chỉ để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa chị D và bà O. Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà O đối với nhà đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 12 phường X, thành phố B.

Đối với yêu cầu phản tố của bà O về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký, bà H không đồng ý.

Bị đơn - bà Đỗ Thị Cẩm O, trình bày:

Vào ngày 18/10/2014, chị D hỏi vay bà O số tiền 1.500.000.000đ. Bà O đồng ý nhưng yêu cầu chị D phải có tài sản thế chấp. Chị D nhờ và được bà H đồng ý dùng tài sản của mình để thế chấp cho khoản vay của chị D. Vì vậy, ngày 20/10/2014, tại nhà bà L, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà O.

Sau đó, chị D tiếp tục đến gặp bà O hỏi vay thêm 1.000.000.000đ. Bà O không đồng ý cho chị D vay nên nói nếu bà H bán nhà thì bà sẽ mua với giá 2.500.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, bà H đồng ý bán nhà đất cho bà O với giá 2.500.000.000đ. Vì vậy, ngày 30/10/2014, bà O và bà H ra Văn phòng công chứng A ký thỏa thuận hủy hợp đồng đã ký vào ngày 20/10/2014. Đồng thời, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận mới. Việc ký hợp đồng là do

hai bên tự nguyện, sau đó bà O đã đăng bộ sang tên. Bà O cũng đồng ý cho bà H lưu cư một năm và trong thời hạn đó nếu có tiền thì bà H được chuộc lại.

Bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H mà có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án buộc bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 30/10/2014, buộc bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại căn nhà tranh chấp phải giao nhà, đất cho bà O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trần Thị Lệ T, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn P, chị Bùi Thị L1, anh Trần Văn P1, anh Trần Văn M, anh Trần Văn T3, chị Nguyễn Tuyết S, chị Trần Thị Bích L1, trình bày:

Anh Trần Văn T6 (chết năm 2006), chị T, anh P, anh P1, anh M, anh T3, chị Trần Thị Bích L1 là con đẻ của bà H. Chị Bùi Thị L1 là vợ anh Trần Văn T6, chị Nguyễn Tuyết S là vợ anh Trần Văn T3. Tất cả các anh chị hiện cùng chung sống với bà H tại căn nhà đang tranh chấp.

Diện tích đất và căn nhà cấp 4 trên đất trước đây có nguồn gốc do cha mẹ các anh chị là bà H và ông Đ1 tạo lập, đã được Sở xây dựng Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 20/6/1994. Sau khi ông Đ1 chết, bà H một mình đăng ký lại, ngày 15/11/2004 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701082787.

Năm 2008, được phép của Ủy ban nhân dân thành phố B, bà H và các con đã xây dựng mới lại căn nhà kết cấu một trệt, hai lầu với số tiền 1.000.000.000đ trên đất. Trong đó, bảy người con gồm: Trần Văn P, Bùi Thị L1, Trần Thị Lệ T, Trần Văn P1, Trần Văn M, Trần Văn T3 và Trần Thị Bích L1, mỗi người đóng góp 100.000.000đ, bà H đóng góp số tiền 300.000.000đ.

Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà O là không đúng ý chí của bà H vì gia đình hơn 25 người, gồm 3 thế hệ chỉ có một chỗ ở duy nhất là căn nhà và đất tranh chấp. Việc chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp là hợp đồng giả tạo, thực chất là bảo đảm nợ vay giữa chị D với bà O. Chị D cũng thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà O để làm tin giúp chị D vay tiền bà O.

Tại thời điểm bà O lập thủ tục đăng ký biến động (sang tên) trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì đã phát sinh tranh chấp do bà H đã khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án vào ngày 01/12/2015. Việc Ủy ban nhân dân thành phố B vẫn sang tên trên giấy chứng nhận vào ngày 19/12/2015 là trái với quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 188 của Luật đất đai 2013.

Chị T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Đinh Thị Thanh D, trình bày:

Năm 2014, chị D nhờ mẹ là bà L vay tiền của bà H nhưng bà H không có tiền. Bà H đồng ý cho mượn giấy tờ nhà đất để làm tin giúp chị D vay của bà O số tiền 2.500.000.000đ. Chị D đưa bà H đến Văn phòng công chứng A để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O. Bà H không nhận được tiền từ bà O mà bà O giao tiền cho chị D. Đây thực chất là hợp đồng làm tin cho nợ vay giữa chị D và bà O.

Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì chị D đồng ý. Chị D sẽ trả lại số tiền nợ vay cho bà O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L, trình bày:

Bà L và bà H là bạn bè. Khi bà L hỏi vay tiền giúp con là chị D thì bà H nói không có nên chỉ có thể cho mượn sổ đỏ làm tin để vay tiền bà O. Sau đó thỏa thuận nhận tiền và trả tiền giữa con bà với bà O thì bà L không biết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà O là giả tạo. Đây thực chất là hợp đồng làm tin vay tiền giữa bà O với con gái bà là chị D. Bà L đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại sổ cho bà H còn tiền thì ai vay người đó trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng A, trình bày:

Ngày 30/10/2014, bà H và bà O có yêu cầu Văn phòng công chứng A chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường X, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4701082787 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/11/2004 theo số công chứng 005446, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên giao kết đã xuất trình và tiến hành soạn hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu.

Công chứng viên đã giải thích cho các bên giao kết hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Các bên cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về giấy tờ nhân thân và không yêu cầu công chứng viên xác minh hoặc giám định về tài sản.

Người yêu cầu công chứng đã tự đọc lại nội dung dự thảo hợp đồng, hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên.

Các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng A đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Nay hai bên xảy ra tranh chấp, Văn phòng công chứng A đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố B, trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại địa phương X, thành phố B do ông Trần Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H sử dụng, xây dựng từ năm 1969, đã được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 18553/CN-SHN ngày 20/6/1994.

Năm 1994, bà H kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 254 tờ bản đồ số 12, phường X, đã được Ủy ban nhân dân phường X xét duyệt tại biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận ngày 06/7/1999.

Căn cứ theo Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ, Luật đất đai năm 2003, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 6195/TTr.TNMT ngày 15/11/2004, tham mưu, đề xuất. Ngày 15/11/2004, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701082787 cho bà H đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 12, phường X là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở giấy chứng nhận đã cấp nêu trên, năm 2014, bà H chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất cho bà O theo hợp đồng chuyển nhượng số 005446, quyển số 05/TP/CC/HĐGD được Văn phòng công chứng A, thành phố B chứng thực ngày 30/10/2014. Ngày 19/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B xác nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng đất tại trang 03 giấy chứng nhận.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp sử dụng đất của bà O tại thửa đất số 254, tờ bản đồ số 12, phường X đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận số 4701082787 ngày 15/11/2004 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Phan Trí Đ, trình bày:

Anh Đ là chồng của chị D. Anh không biết gì về chuyện vay tiền giữa chị D với bà O. Việc bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O, anh Đ không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị M1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 197/2017/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Cẩm O. Buộc bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 30/10/2014, được công chứng tại Văn phòng công chứng A.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền lưu cư, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/01/2018, bà Nguyễn Thị H và chị Trần Thị Lệ T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 09/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B có quyết định số 185/QĐ/KNPT-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ vào những chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, có thể khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/10/2014 giữa bà H với bà O là hợp đồng giả cách, che dấu việc đảm bảo nợ vay của chị D với bà O. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, bác yêu cầu phản tố của bà O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Mặc dù hợp đồng ký kết giữa bà H với bà O có thực hiện thủ tục công chứng nhưng qua những chứng cứ, tài liệu thu thập được và lời khai của các đương sự có thể xác định: Hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, che dấu cho việc đảm bảo nợ vay của chị D. Ngoài ra, nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do bà H và ông Đ1 tạo lập. Ông Đ1 chết, bà H một mình đăng ký kê khai đứng tên và ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp quy định của pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các con bà H, ông Đ1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bác yêu cầu phản tố của bà O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại cấp phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, anh Phan Trí Đ, Văn phòng công chứng A và Ủy ban nhân dân thành phố B có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị M1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án cho thấy, ngày 20/10/2014, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 254, tờ bản đồ 12, phường X, thành phố B cho bà O với giá 500.000.000đ.

Ngày 30/10/2014, bà H và bà O ký thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đã ký ngày 20/10/2014, đồng thời hai bên ký hợp đồng mới, chuyển nhượng nhà đất nói trên với giá 2.500.000.000đ. Hợp đồng ký ngày 20/10/2014 và hợp đồng ký ngày 30/10/2014 đều thỏa thuận cho bà H được quyền chuộc lại căn nhà trong thời hạn 01 năm với giá chuộc bằng giá chuyển nhượng. Phần nhà chuyển

nhượng trong hợp đồng là căn nhà kết cấu cột gạch, tường gạch, mái tôn, có gác gỗ, không phải căn nhà một trệt, hai lầu như trong thực tế đang tồn tại.

Lời khai của bà H, chị D được bà O thừa nhận, hợp đồng ký ngày 20/10/2014 giữa bà H với bà O là biện pháp bảo đảm để bà H cho chị D vay số tiền 1.500.000.000đ. Sau đó, do có nhu cầu, chị D đề nghị bà O cho vay thêm 1.000.000.000đ nữa.

Bà H và chị D khai, bà O đồng ý cho chị D vay thêm 1.000.000.000đ nhưng yêu cầu bà H ký lại hợp đồng chuyển nhượng và ghi giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ tương ứng với số tiền chị D vay. Vì vậy, ngày 30/10/2014, hai bên lập thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng ký ngày 20/10/2014 và ký lại hợp đồng mới. Toàn bộ số tiền vay hai lần, bà O giao cho chị D là người trực tiếp nhận. Chị D cam kết trả số tiền này cho bà O nếu bà O có yêu cầu.

Bà O thì cho rằng, bà không đồng ý cho chị D vay thêm nhưng nói nếu bà H bán nhà đất với giá 2.500.000.000đ thì sẽ mua. Do bà H đồng ý bán nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đã ký ngày 20/10/2014 và ký lại hợp đồng mới vào ngày 30/10/2014.

Lời khai của bà O cũng như những người đại diện hợp pháp của bà O về bản chất hợp đồng và việc thanh toán có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất. Tại bản tự khai ngày 25/4/2016, đại diện của bà O trình bày: Khi phía bà L và chị D đề nghị để bà H thế chấp tài sản thì bà O không đồng ý mà yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Mục đích để nếu sau này bên mượn tiền không trả được thì bên cho mượn khỏi mất công kiện tụng mà chỉ cần đi đăng ký trước bạ sang tên tài sản. Cũng tại bản khai này, đại diện của bà O khai, số tiền 1.500.000.000đ lần đầu bà O giao cho chị D tại nhà bà O sau khi ký hợp đồng ngày 20/10/2014. Số tiền 1.000.000.000đ sau bà O cũng giao cho chị D tại nhà bà O sau khi ký lại hợp đồng ngày 30/10/2014. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà O có lúc khai toàn bộ số tiền chuyển nhượng 2.500.000.000đ bà O thanh toán trực tiếp cho bà H, có lúc lại khai rằng bà O giao cho bà H 1.000.000.000đ lần sau còn 1.500.000.000đ thì căn trừ vào số tiền chị D đã vay. Trong khi đó, bà O không xuất trình được chứng cứ thể hiện việc giao tiền cho bà H và sự thỏa thuận về việc cho bà H ở nhờ lại căn nhà sau khi chuyển nhượng.

Như vậy, có cơ sở cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký giữa bà H với bà O ngày 30/10/2014 thể hiện mục đích nhất quán với hợp đồng ký ngày 20/10/2014, đó là nhằm bảo đảm nợ vay cho chị D. Đây là hợp đồng giả tạo, vì vậy, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng này vô hiệu.

Mặt khác, quyền sử dụng thửa đất số 254, tờ bản đồ 12, phường X, thành phố B và căn nhà cấp 4 cũ trên đất có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đ1, bà H tạo lập. Sau khi ông Đ1 chết, bà H và các con xây dựng mới căn nhà một trệt, hai lầu. Hiện nay bà H và sáu người con, trong đó hai người đã có gia đình riêng, cùng chung sống trong căn nhà. Việc một mình bà H đứng ra đăng ký, kê khai và chuyển nhượng nhà đất trên mà không được sự thỏa thuận là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các con ông Đ1, bà H.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà H và chị T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bác yêu cầu phản tố của bà O, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 30/10/2014 giữa bà H với bà O, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701082787 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/11/2004 cho bà H, ngày 19/12/2015, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B xác nhận chuyển nhượng sang cho bà O.

Đối với số tiền mà chị D đã vay, nếu có yêu cầu, bà O có thể khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục do pháp luật quy định.

Về án phí: Bà Đỗ Thị Cẩm O phải chịu 200.000đ dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận và 200.000đ án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bà O bị bác, tổng cộng là 400.000đ. Trừ vào số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, bà O còn phải nộp tiếp 200.000đ án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H, chị Trần Thị Lệ T không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Đỗ Thị Cẩm O phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá, số tiền 28.500.000đ. Số tiền này bà H đã nộp, vì vậy, bà O phải hoàn trả cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và kháng cáo của chị Trần Thị Lệ T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, sửa bản án sơ thẩm số 197/2017/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Căn cứ các điều 129, 137, 170, 256, 389, 410 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Cẩm O.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/10/2014, giữa bà Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị Cẩm O, đối với diện tích 236,05m² đất, thửa số 254, tờ bản đồ số 12, phường X, thành phố B (Hợp đồng được Văn phòng công chứng A công chứng số 005446, quyền số 05/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 30/10/2014).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701082787 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/11/2004 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 19/12/2015, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B xác nhận chuyển nhượng sang cho bà Đỗ Thị Cẩm O.

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Về án phí: Bà Đỗ Thị Cẩm O phải chịu 400.000đ án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 008604 ngày 28/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà O còn phải nộp 200.000đ án phí sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003185 ngày 10/11/2015 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 006042 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả chị Trần Thị Lệ T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 006041 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Đỗ Thị Cẩm O phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá, số tiền 28.500.000đ (Số tiền này bà O phải hoàn trả cho bà H).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán hết số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP. B;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)
Lê Văn Thắng**

