

Bản án số: 666/2019/DS-PT

Ngày 26 tháng 12 năm 2019

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3328/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 238 Trần Đại Nghĩa, Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Ngọc Sơn – Trưởng Văn phòng luật sư Ngọc Sơn thuộc Đoàn luật sư tỉnh V (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 27/3 Trần Phú, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Kim T: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990; Địa chỉ: 33/6 Mậu Thân, Phường 3, thành phố V, tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2018) – Có mặt.

2.2. Bà Trần Thị Thiên T¹, sinh năm 1973; Địa chỉ: 58/28D, đường 14 tháng 9, Phường 5, thành phố V, tỉnh V – Vắng mặt.

2.3. Ông Phạm Thành T², sinh năm 1955; Địa chỉ: B42, đường 8 tháng 3, Khóm 4, Phường 5, thành phố V, tỉnh V – Vắng mặt.

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

3.1. Ông Lê Văn T³, sinh năm 1963 – Có mặt;

3.2. Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 26/3G, Trần Phú, Khóm 3, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

3.3. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1978 – Có đơn xin vắng mặt;

3.4. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 71/23 Khu nhà ở Bạch Đàn, Khóm 2, Phường 3, thành phố V, tỉnh V.

3.5. Bà Trần Thị P, sinh năm 1950 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 3/6, ấp Tân Bình, xã Tân Hạnh, huyện L, tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị P và chị Nguyễn Thị Bích L: Anh Trần Văn Đ (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018) – Có đơn xin vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị H¹ – Vắng mặt;

Địa chỉ: B42, đường 8 tháng 3, Khóm 4, Phường 5, thành phố V, tỉnh V.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh V – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 79 đường 30/4, Phường 1, thành phố V, tỉnh V.

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V – Vắng mặt;

Địa chỉ: 42B Phạm Thái Bường, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 370, tờ bản đồ số 12, diện tích 249,5 m² tọa lạc tại số 238 Trần Đại Nghĩa, Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 369752, sổ vào sổ CH 01955 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông ngày 19/01/2012.

Do ông đồng ý nên ông Lê Văn T³ và bà Lê Thị Tuyết H lập “Tờ biên nhận” ngày 26/9/2013 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để thế chấp vay 150.000.000 đồng của bà Lê Thị Kim T. Sau đó ông cùng ông T³, bà H đến vay của bà T 150.000.000 đồng bằng lời nói, không lập giấy tờ. Việc giao nhận số tiền 150.000.000 đồng giữa ông T³, bà H với bà T thực hiện, ông không tham gia.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông C với bà T là do bà Trần Thị Thiên T¹ là người làm ăn chung với bà T yêu cầu ông lập để đảm bảo cho khoản tiền ông T³, bà H vay của bà T 150.000.000 đồng, khi nào ông T³, bà H trả dứt nợ thì sẽ lập hợp đồng trả đất lại cho ông nên ông đồng ý ký tên vào hợp đồng, nhưng

sau khi ông ký thì bà T chuyển nhượng đất cho bà T¹, bà T¹ chuyển nhượng đất lại cho ông Phạm Thành T², ông T² chuyển nhượng đất lại cho chị Nguyễn Thị Bích L, chị L tặng cho lại bà Trần Thị P.

Ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu các hợp đồng sau đây:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T thừa đất số 370;

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹, thừa đất số 370;

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2017 giữa bà Trần Thị Thiên T¹ với ông Phạm Thành T², thừa đất số 370;

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2017 giữa ông Phạm Thành T² với chị Nguyễn Thị Bích L, thừa đất số 392 (số thửa cũ 370);

1.5. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 giữa chị Nguyễn Thị Bích L với anh Trần Văn Đ, thừa đất số 814 (số thửa cũ 392 – 2);

1.6. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/9/2017 giữa chị Nguyễn Thị Bích L với bà Trần Thị P, thừa đất số 813 (Số thửa cũ 392-1);

1.7. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2017 giữa bà Trần Thị P với anh Trần Văn Đ, thừa đất số 813 (Số thửa cũ 392-1).

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 585481 ngày 18/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Lê Thị Kim T thừa đất số 370.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 585481 ngày 18/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Lê Thị Kim T đã chỉnh lý mặt 3 sang tên bà Trần Thị Thiên T¹ vào ngày 06/3/2014, thừa đất số 370.

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 121532 ngày 31/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Phạm Thành T², thừa đất số 392 (số thửa cũ 370), diện tích 243,5 m², tờ bản đồ số 12.

2.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 943355 ngày 04/10/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho chị Nguyễn Thị Bích L, thừa đất số 814 (số thửa cũ 392-2), diện tích 52,2 m², tờ bản đồ số 16.

2.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 943354 ngày 04/10/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Trần Thị P, thừa đất số 813 (số thửa cũ 392-1), diện tích 191,3 m², tờ bản đồ số 16.

2.6. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do anh Trần Văn Đ đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 813, 814.

Bị đơn bà Lê Thị Kim T do người đại diện hợp pháp (anh Nguyễn Quyết Q) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T thừa đất số 370 hoàn toàn hợp pháp vì các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng

được công chứng đúng quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, không vi phạm đạo đức xã hội nên không có căn cứ vô hiệu. Căn cứ vào hợp đồng này, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Lê Thị Kim T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 585481 ngày 18/10/2013 thửa đất số 370 đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹, thửa đất số 370 đã được thực hiện xong và các bên tự nguyện. Vì vậy bà Lê Thị Kim T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Trần Thị Thiên T¹: Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà T¹ đều vắng mặt và không có bản khai ý kiến.

Bị đơn ông Phạm Thành T² trình bày: Ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 370 của bà T¹ và ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông chuyển nhượng thửa đất này lại cho chị L với giá 2.750.000.000 đồng. Ông đã giao đất và nhận tiền xong (nhận 750.000.000 đồng khi ký hợp đồng và nhận 2.000.000.000 đồng qua tài khoản do bà Nguyễn Thị H¹ chuyển). Ông không có ý kiến việc kiện của ông C và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết H và ông Lê Văn T³ trình bày: Năm 2013 do cần tiền cho con xuất khẩu lao động ở nước ngoài nên vợ chồng ông hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để vay tiền. Ông bà nhờ bà Trần Thu H² tìm người để hỏi vay bằng hình thức thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H² thông báo bà T chấp nhận cho vay tiền lãi suất 5%/tháng. Ngày 24/9/2013, bà và ông T³, ông C đến gặp bà T đồng ý cho vay thế chấp 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Ngày 26/9/2013, bà T¹ (đại diện bà T) dẫn ông C đến Văn phòng công chứng T T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo ông bà hiểu thì đây là hình thức thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ông bà nhận tiền, ông C không có nhận tiền. Sau khi nhận tiền thì ông bà lập “Tờ biên nhận” ngày 26/9/2013 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để thế chấp vay bà T 150.000.000 đồng bằng hình thức hợp đồng công chứng để làm bằng. Ông bà hứa trong vòng 01 năm sẽ hoàn trả tiền để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông C. Ông bà đóng lãi đầy đủ cho đến tháng 4 năm 2014 nhưng không có biên nhận. Có lần mượn tiền của bà Trần Ngọc Đ¹ để đóng lãi và ngày 26/02/2014 khi đóng lãi có bà Đ¹ cùng đến nhà bà T¹ đóng lãi. Ngày 19/4/2014, bà T¹ đến chỗ ông bà ở và làm việc (Văn Thánh Miếu) và kêu đưa “Tờ biên nhận” ngày 26/9/2013 cho bà T¹ thì bà T¹ cho ông bà 150.000.000 đồng nhưng ông bà không đồng ý vì thấy ý đồ của bà T¹ muốn chiếm đoạt luôn thửa đất 370. Ông bà đồng ý trả cho bà T số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Đ trình bày: Khi chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T² thì ông T² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Vì vậy, việc chị L nhận chuyển nhượng đất của ông T² là hợp pháp và do đó việc chị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Đ và bà P cũng hợp pháp. Anh có yêu cầu độc lập là: Công nhận

cho anh có quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất số 813, 814; Buộc ông C phải tháo dỡ, di dời căn nhà tiền chế trên đất để trả đất cho anh.

Tại Công văn số 598/UBND-NC ngày 05/12/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố V không có ý kiến đối với việc tranh chấp của các đương sự và xin vắng mặt.

Tại Công văn số 4741/STNMT ngày 30/11/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 370, diện tích 249,5 m², loại đất CLN do bà T quản lý sử dụng đến năm 2014 thì chuyển nhượng cho bà T¹ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/2014. Ngày 15/6/2017 bà T¹ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T² trọn thửa 370 (Vlap ghi nhận thửa mới là 392, tờ bản đồ số 16) và ông T² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 121532 ngày 31/7/2017. Ngày 06/9/2017 ông T² lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 392 cho chị L và chị L được chỉnh lý vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/9/2017 chị L xin tách thửa 392 thành 02 thửa, ngày 18/9/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V có Mảnh trích đo địa chính số 105-107 hiện trạng sử dụng đất của chị L: Thửa 392-1 (thửa mới 813), diện tích 191,3 m² và thửa 392-2 (thửa mới 814), diện tích 52,2 m². Ngày 04/10/2017, chị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 943355 đối với thửa 814 (tách thửa 392-2), diện tích 52,2 m². Ngày 21/9/2017, chị L lập hợp đồng tặng cho bà P quyền sử dụng đất thửa 813 và bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 943354 ngày 04/10/2017. Đến ngày 21/10/2017, bà P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển thửa đất 813 từ đất CLN lên đất ODT. Cùng ngày 04/12/2017, bà P và chị L cùng lập các hợp đồng tặng cho anh Đ các thửa đất số 813, 814 và anh Đ đã được chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L cùng ngày 15/12/2017.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn Đ thửa 813 và 814 được thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ địa chính.

Người làm chứng Trần Ngọc Đ¹ trình bày: Bà H và ông T³ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để vay 150.000.000 đồng của bà T, lãi suất 5%/tháng. Ngày 26/02/2014, bà H mượn của bà 7.500.000 đồng để đóng lãi cho bà T, bà cùng bà H đến nhà bà T nhưng không gặp bà T nên bà H nói đóng lãi cho bà T¹ cũng được vì bà T¹ và bà T làm ăn chung.

Người làm chứng Trần Thu H² trình bày: Ngày 24/9/2013, vợ chồng bà H, ông T³ có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C nhờ bà tìm người thế chấp để vay tiền. Bà đến hỏi thì bà T đồng ý cho vay 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Sau đó các bên

lập thủ tục vay như thế nào bà không biết, nhưng bà xác định vợ chồng bà H, ông T³ chỉ thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để vay tiền của bà T chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các điều 227, 228, 229, 244, 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 156 Luật ban hành Văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; khoản 6 khoản 8 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 129, 137, 298 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 103, khoản 2 khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Đ.

1.1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau đây của ông Nguyễn Văn C: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BO 585481, thửa 370, do bà T đứng tên giấy chứng nhận, được Ủy ban nhân dân thành phố V ký cấp ngày 18/10/2013; yêu cầu hủy chính lý mặt 3 sang tên bà Trần Thị Thiên T¹ ngày 06/3/2014; yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2017 giữa bà Trần Thị Thiên T¹ với ông Phạm Thành T² tại thửa 370; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI 121532, thửa 392 (thửa cũ 370), tờ bản đồ số 12, diện tích 243,5 m² – đất CLN, do ông Phạm Thành T² đứng tên giấy chứng nhận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 31/7/2017.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹ đối với thửa đất số 370, diện tích 249,5 m² – đất CLN, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

Buộc bị đơn Lê Thị Kim T và bà Trần Thị Thiên T¹ có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 65% giá trị thửa đất 370 nay là thửa 813, 814 với số tiền phải hoàn trả 1.456.130.000 đồng theo tỷ lệ liên đới mỗi người 50% giá tiền hoàn trả cho ông C.

1.3. Dành cho bà Lê Thị Kim T và Trần Thị Thiên T¹ một vụ kiện dân sự hợp đồng vay tài sản đối với bà Lê Thị Tuyết H, ông Lê Văn T³, ông Nguyễn Văn C nếu có yêu cầu.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C và anh Trần Văn Đ như sau:

2.1. Công nhận thửa đất 813, diện tích 191,3 m² – đất ODT, tờ bản đồ số 16 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 943354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Trần Thị P ngày 04/10/2017 và thửa đất số 814, diện tích 52,2 m² – đất CLN, tờ bản

đồ số 16 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 943355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho chị Nguyễn Thị Bích L ngày 04/10/2017. Hiện hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P và chị L đều được sang tên mặt 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn Đ cùng ngày 15/12/2017 nên công nhận hai thửa đất 813 và 814 đều tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Trần Văn Đ.

2.2. Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm di dời 6,6 m² nhà sắt của ông C ra khỏi thửa đất số 813 và di dời 5,8 m² nhà sắt của ông C ra khỏi thửa đất số 814 trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày 12/3/2019.

2.3. Anh Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời cho ông C là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng 3.940.000 đồng ông C đã nộp tạm ứng. Buộc ông C nộp 1.379.000 đồng và được trừ vào tiền tạm ứng; bà Lê Thị Kim T và Trần Thị Thiên T¹ liên đới chịu 2.561.000 đồng (hai triệu năm trăm sáu mươi một ngàn đồng) để trả lại ông C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng. Ông C còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Bà Lê Thị Kim T và Trần Thị Thiên T¹ liên đới nộp 55.684.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn đồng*).

Anh Trần Văn Đ phải nộp 750.000 đồng và được khấu trừ vào tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp. Anh Đ còn phải nộp 450.000 đồng (*Bốn trăm năm chục ngàn đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm do chậm thi hành án; Về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/3/2019, bị đơn bà Lê Thị Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹; về yêu cầu bà Lê Thị Kim T và bà Trần Thị Thiên T¹ có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 65% giá trị thửa đất 370 là 1.456.130.000 đồng; đồng thời bà không đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Quyết Q giữ nguyên kháng cáo của bà Lê Thị Kim T yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn tường rằng trong hồ sơ đã có sẵn “Giấy nhận tiền” đề ngày 26/9/2013 nên không nộp cho Tòa án trước khi xét xử sơ thẩm, cho đến khi kháng cáo thì bị đơn mới nộp tài liệu này cho Tòa án. Bà T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 370 của ông C chứ không phải nhận thế chấp để cho ông T³ vay tiền như ông C, ông T³ trình bày. Ông C cũng đã rút yêu cầu khởi kiện đòi hủy các hợp đồng chuyển nhượng,

chuyển quyền sử dụng thửa đất số 370 giữa bà T¹ với ông T², giữa ông T² với chị L, giữa chị L với bà P, anh Đ và đã không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho những người này nên mặc nhiên ông C đã thừa nhận quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng sau rồi. Thửa đất 370 khi ông C bán cho bà T năm 1993 chưa có đường đi, giá 300 triệu đồng đã là cao, đến sau này thì Nhà nước mới mở đường làm giá đất tăng vọt nên Bản án sơ thẩm so sánh giá đất không đúng. Chính ông C là người ký tên, lăn tay và trực tiếp nhận tiền 300 triệu đồng của bà T chứ không phải bà T cho ông T³ vay 150 triệu đồng, nhận thế chấp thửa 370 của ông C. Ông T³, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ cùng với nguyên đơn nên lời khai của những người này không đủ độ tin cậy. Nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng Bản án sơ thẩm lại giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại và buộc bà T, bà T¹ phải bồi thường cho ông C cả tỷ đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện.

Ông Nguyễn Văn C không đồng ý kháng cáo của bà Lê Thị Kim T vì ông ký tên, điểm chỉ vào tờ giấy trắng để làm thủ tục cho ông T³ mượn đất thế chấp vay tiền của bà T, sau này bà T đưa ra Tờ biên nhận 300 triệu đồng là không đúng. Ông không có nhận 300 triệu đồng của bà T; Ông không kháng cáo đối với phần ông đã thỏa thuận đồng ý công nhận cho anh Đ quyền sử dụng thửa đất số 370 và ông chỉ yêu cầu bà T trả cho ông thửa đất 370 bằng giá trị theo kết quả định giá mà không đòi lại bằng hiện vật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T³ không đồng ý kháng cáo của bà Lê Thị Kim T vì ông C không có nhận tiền, mà là ông nhận của bà T 150 triệu đồng, không phải 300 triệu đồng như ông Q trình bày. Ông mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để thế chấp vay tiền của bà T chứ không phải ông C bán đất cho bà T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C đề nghị xem xét bác kháng cáo của bà T và giữ nguyên Bản án sơ thẩm vì cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà T và giữa bà T với bà T¹ đều ghi không đúng số tiền chuyển nhượng, đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Tất cả những người liên quan và người làm chứng đều có lời khai phù hợp thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 370 giữa ông C với bà T là giả tạo để che giấu quan hệ vay tiền giữa ông T³ với bà T. Bản án sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chứ không phải giải quyết thiệt hại hay bồi thường thiệt hại như ông Q trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đối với “Giấy nhận tiền” ngày 26/9/2013 của bị đơn mới nộp trong giai đoạn phúc thẩm không phù hợp với các chứng cứ khác nên không coi là chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T đảm bảo hình thức, trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ ba, nhưng bị đơn bà Trần Thị Thiên T¹, ông Phạm Thành T² và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (những người vắng mặt đều không có kháng cáo). Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Văn C trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T là giả tạo để đảm bảo cho việc ông Lê Văn T³, bà Lê Thị Tuyết H vay tiền của bà Lê Thị Kim T. Lời trình bày của ông C được ông T³, bà H thừa nhận và phù hợp với “Tờ biên nhận” đề ngày 26/9/2013 có nội dung ông T³, bà H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để vay tiền của bà T; đồng thời cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng Trần Thu H², Trần Ngọc Đ¹.

Bà Lê Thị Kim T trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T là sự thật, được công chứng theo pháp luật quy định và bà đã kê khai đăng ký, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Tuy hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng thửa đất 370 là 150.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và ông C đã nhận đủ 300.000.000 đồng, đã ký tên, điểm chỉ vào “Giấy nhận tiền” đề ngày 26/9/2013 có nội dung: *“Nhận đủ 300.000.000 đồng về việc chuyển nhượng thửa đất 370, tờ bản đồ số 12”*.

Như vậy, đã có sự mâu thuẫn giữa lời trình bày và chứng cứ của các bên đưa ra, cần phải thu thập chứng cứ gián tiếp khác như: về giá thị trường tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để so sánh giữa giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với giá thị trường thực tế của thửa đất số 370; thu thập chứng cứ xác định nguyên nhân biến động về giá thửa đất 370 để có sự so sánh, đánh giá toàn diện. Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu định giá thị trường thửa đất số 370 tại thời điểm tháng 9 năm 2013, mà lấy giá đất được định giá tại thời điểm ngày 04/4/2018 (sau thời điểm giao dịch có tranh chấp khoảng 4 năm 6 tháng) để so sánh là không chính xác.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn mới cung cấp “Giấy nhận tiền” đề ngày 26/9/2013 và cho rằng ông C đã nhận của bà T 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất, còn ông C không thừa nhận và cho rằng ông ký tên, điểm chỉ vào tờ giấy trắng, bị đơn điền nội dung vào sau. Việc các bên có lời khai mâu thuẫn trên làm phát sinh việc cần phải thu thập chứng cứ làm rõ, cần thiết thì phải trưng cầu giám định của cơ quan chuyên môn để xác định ông C ký tên, điểm chỉ vào giấy nhận tiền này trước hay sau thời điểm ghi các nội dung vào giấy biên nhận, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện được nên không chấp nhận lời đề nghị của luật sư và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lỗi là do đương sự đã không cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án cấp sơ thẩm.

[3] Thửa đất số 370 (nay là thửa 813 và 814) do chị Nguyễn Thị Bích L nhận chuyển nhượng ngay tình từ ông Phạm Thành T² là người đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và chị L cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới tặng cho anh Trần Văn Đ và anh Đ cũng đã đứng tên (chỉnh lý trang 4) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các giao dịch chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng thửa đất 370 giữa ông T² với chị L, giữa chị L với bà P, anh Đ không bị coi là vô hiệu.

Mặt khác, tất cả các ông bà: Lê Thị Kim T, Trần Thị Thiên T¹, Phạm Thành T², Trần Thị P, Nguyễn Thị Bích L đều không tranh chấp với anh Đ và không có ý kiến phản đối yêu cầu độc lập của anh Đ; ông Nguyễn Văn C cũng đã thỏa thuận với anh Trần Văn Đ đồng ý công nhận hai thửa đất số 813 và 814 (thửa 370 cũ) đều tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Trần Văn Đ và ông C chỉ yêu cầu bà T trả lại thửa đất bằng giá trị mà không yêu cầu trả lại bằng hiện vật. Do đó, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Văn Đ, ghi nhận sự thỏa thuận giữa anh Đ với ông C, công nhận cho anh Đ được quyền sử dụng hợp pháp hai thửa đất số 813 và 814 (thửa 370 cũ) là có căn cứ và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác, không ai kháng cáo phần này, cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử lại đối với khởi kiện của ông C yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T và yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹ đối thửa đất số 370, diện tích 249,5 m² – đất CLN, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V (vì ông C chỉ yêu cầu nhận lại bằng giá trị).

Do vậy, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm (trừ án phí sơ thẩm của anh Trần Văn Đ); chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc ông Nguyễn Văn C rút đơn khởi kiện (*về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 585481 ngày 18/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Lê Thị Kim T thửa đất số 370; hủy chỉnh lý mặt 3 sang tên bà Trần Thị Thiên T¹ vào ngày 06/3/2014; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 121532 ngày 31/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Phạm Thành T², thửa đất số 392 (số thửa cũ 370), diện tích 243,5 m², tờ bản đồ số 12 và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2017 giữa bà Trần Thị Thiên T¹ với ông Phạm Thành T², thửa đất số 370*); Về dành cho bà Lê Thị Kim T và Trần Thị Thiên T¹ một vụ kiện dân sự hợp đồng vay tài sản đối với bà Lê Thị Tuyết H, ông Lê Văn T³, ông Nguyễn Văn C khi có yêu cầu; Về án phí dân sự sơ thẩm đối với anh Trần Văn Đ; Về trách nhiệm do chậm thi hành án; Về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Kim T, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh V giải quyết lại đối với khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị Kim T và yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Lê Thị Kim T với bà Trần Thị Thiên T¹, thửa đất số 370, diện tích 249,5 m² – đất CLN, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Văn Đ và ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C với anh Trần Văn Đ.

3.1. Công nhận thửa đất 813, diện tích 191,3 m² – đất ODT, tờ bản đồ số 16 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 943354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Trần Thị P ngày 04/10/2017 và thửa đất số 814, diện tích 52,2 m² – đất CLN, tờ bản đồ số 16 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 943355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho chị Nguyễn Thị Bích L ngày 04/10/2017. Hiện hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P và chị L đều được sang tên mặt 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn Đ cùng ngày 15/12/2017 nên công nhận hai thửa đất 813 và 814 đều tọa lạc tại Khóm 5, Phường 4, thành phố V, tỉnh V là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Trần Văn Đ.

3.2. Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm di dời 6,6 m² nhà sắt của ông C ra khỏi thửa đất số 813 và di dời 5,8 m² nhà sắt của ông C ra khỏi thửa đất số 814 trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày 12/3/2019.

3.3. Anh Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời cho ông C là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm (trừ án phí sơ thẩm của anh Trần Văn Đ đã có hiệu lực pháp luật); chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với việc ông Nguyễn Văn C rút đơn khởi kiện (*về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 585481 ngày 18/10/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho bà Lê Thị Kim T thửa đất số 370; hủy chỉnh lý mặt 3 sang tên bà Trần Thị Thiên T¹ vào ngày 06/3/2014; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 121532 ngày 31/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Phạm Thành T², thửa đất số 392 (số thửa cũ 370), diện tích 243,5 m², tờ bản đồ số 12 và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/6/2017 giữa bà Trần Thị Thiên T¹ với ông Phạm Thành T², thửa đất số 370*); Về dành cho bà Lê Thị Kim T và Trần Thị Thiên T¹ một vụ kiện dân sự hợp đồng vay tài sản đối với bà Lê Thị Tuyết H, ông Lê Văn T³, ông Nguyễn Văn C khi có yêu cầu; Về án phí dân sự sơ thẩm đối với anh Trần Văn Đ; Về trách nhiệm do chậm thi hành án; Về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh V
(Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

