TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **39**/2018/DS-PT
Ngày: 02/3/2018.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Bà Bùi Kim Rết

Các thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Ông Lê Văn Quý

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Thành Thủy – Thư ký Tòa án tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hồng Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/TLPT-DS ngày 07/11/2017, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2018/QĐPT- DS ngày 02 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Ánh N1, sinh năm 1969. (có mặt)

Nơi cư trú: Số X1, tổ X2, ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Số X6, đường X7, X8, phường X9, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Hứa Thị Kim T1, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Số X10, đường X11, X12, phường X13, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

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

1) Bà Lê Thị L1, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X2, ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

2) Bà Quy Thị M, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Số X14, đường X14, X12, phường X15, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

3) Ông Hoàng Văn C1, sinh năm 1958. (chồng bà T1 - vắng mặt)

4). Anh Hoàng L2, sinh năm 1988. (con bà T1 - vắng mặt)

5). Anh Hoàng N2, sinh năm 1988. (con bà T1 - vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số X10, đường X11, X12, phường X13, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

Ông C1, anh L2, anh N2 ủy quyền cho bà T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017).

6) Anh Lê Minh H1, sinh năm 1972. (vắng mặt)

7) Chị Nguyễn Thị C2, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Anh H1, chị C2 do bà Lê Thị L1 làm đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2016).

8) Bà Huỳnh Thị S1 – 1928. (vắng mặt)

9) Anh Lê Minh S2 - 1999. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ X2, ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

10) Ủy ban nhân dân thị xã X5.

Do ông Hồ Cố G làm đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2016) (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X16, phường X9, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:*

1. Chị Đỗ Thị H2, sinh năm: 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X17, đường X18, phường X19, quận X20, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị Y, sinh năm: 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X21, đường X14, phường X15, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Võ Thị T2, sinh năm: 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X2, ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Trần Thị Ánh N1 – nguyên đơn.
2. Bà Hứa Thị Kim T1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N1 trình bày :

Ngày 15/6/2012, bà có vay của bà Hứa Thị Kim T1 số tiền 350.000.000đ, lãi suất là 2%/tháng, thời hạn vay là 3 tháng, hai bên thỏa thuận miệng (bà có ghi âm lại là từ 6 tháng tới 1 năm). Để được vay số tiền trên, bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) bà T1 (thửa 146, tờ bản đồ số 46, ấp X3, xã X4, thị xã X5, Đồng Nai). Bà và bà T1 ký vào Hợp đồng số 800 ngày 15/6/2012 do Văn phòng công chứng X9, tỉnh Đồng Nai chứng nhận. Ngoài ra, hai bên viết giấy thỏa thuận sau 3 tháng (nhưng thỏa thuận miệng là 06 tháng tới 1 năm) bà trả

số tiền vay để chuộc lại nhà đất (viết ngày 15/6/2012). Đến cuối tháng 11/2012, bà có tìm được người mua đất để lấy tiền trả nợ cho bà T1, bà yêu cầu bà T1 cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục nhưng bà T1 không đưa. Sau đó bà biết bà T1 đã làm thủ tục sang tên đất của bà vào ngày 04/01/2013 (do bà T1 đứng tên). Thực tế ngày 25/2/2013, bà T1 vẫn nhận của bà tiền lãi là 40.000.000đ theo biên nhận ngày 25/2/2013. Tổng cộng bà T1 đã nhận tiền lãi của bà là 84.000.000đ. Trong đó có 49.000.000đ gửi qua bưu điện và 35.000.000đ bà T1 lấy phí trước trong vòng 6 tháng, còn đất và nhà vẫn do bà quản lý sử dụng. Thực chất quan hệ giữa bà và bà T1 là quan hệ vay tiền, bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là nhằm mục đích làm tin.

- Bà N1 yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số 800, ngày 15/06/2012, do phòng công chứng X9, thị xã X5 công chứng.

2. Hủy giấy CNQSDĐ số BA664941do Uỷ ban nhân dân thị xã X5 cấp ngày 14/06/2010 và chuyển sang cho bà Hứa Thị Kim T1 ngày 29/01/2013.

3. Đồng ý trả lại số tiền vay 350.000.000 đồng với lãi suất theo quy định. Và yêu cầu trừ lại số tiền lãi mà bà đã giao cho bà T1, tổng cộng 84.000.000 đồng tiền lãi.

Đối với yêu cầu của bà M và bà L1 thì bà đồng ý. Vì năm 2009 và năm 2010, bà có chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3, xã X4 cho bà Quy Thị M và bà Lê Thị L1, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay chứ chưa làm thủ tục. Đến năm 2013, bà L1 đã cất căn nhà cấp 4 để ở. Bà đã nhận tiền và giao đất cho bà M và bà L1, nay bà đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng đất cho bà M và bà L1 theo yêu cầu của hai bà.

- Bị đơn Bà Hứa Thị Kim T1 trình bày:

Ngày 15/6/2012, tại Văn phòng công chứng X9 thị xã X5, bà và bà N1 ký kết hợp đồng CNQSDĐ thửa đất số 146, tờ bản đồ số 46 theo giấy CNQSDĐ số BA664941 với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bà đã giao cho bà N1 350.000.000đ là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời có đưa cho bà N1 mượn thêm 50.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ. Bà cũng ký vào giấy thỏa thuận là trong vòng 3 tháng bà N1 phải chuộc đất nếu không bà sẽ làm thủ tục sang tên. Sau đó đã quá 3 tháng theo thỏa thuận và gần 6 tháng sau nhận thấy bà N1 không có ý định chuộc lại đất nên bà đã tiến hành làm thủ tục sang tên. Bà không thỏa thuận với bà N1 về thời gian chuộc đất là từ 6 tháng đến 1 năm.

Bà N1 có gửi qua dường bưu điện cho bà 3 lần với tổng số tiền là 49.000.000đ là để trả nợ 50.000.000đ chứ không phải tiền lãi.

Bà không đồng ý lời trình bày và yêu cầu của bà N1.

- Người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập bà Quy Thị M trình bày:

Bà và bà N1 quen biết với nhau, năm 2001, bà cho bà N1 mượn tiền, sau đó bà có thỏa thuận mua một miếng đất của bà N1 với diện tích ngang 5m, dài 30 m,

số thửa 1191, bản đồ 09 (nay là thửa đất 146, tờ bản đố số 46) tại ấp X3, xã X4, thị xã X5. Trị giá là 70.000.000đ. Hai bên chỉ làm giấy tay với nhau vào ngày 10/04/2010 và không ra công chứng. Sau khi mua đất của bà N1 thì bà vẫn để nguyên chưa sang tên tách thửa. Khi bà N1 mang giấy tờ đi cầm thì bà không biết. Nay bà yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N1 ký ngày 10/04/2010.

- Người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị L1 trình bày:

Năm 2009 bà có mua của bà Trần Thị Ánh N1 1 lô đất diện tích ngang 7m, dài 30m, trị giá là 140.000.000đ tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 46 tại ấp X3, xã X4, thị xã X5. Bà có đưa trước cho bà N1 40.000.000đ, đến năm 2010 thì đưa 100.000.000đ (tổng cộng 140.000.000 đồng). Hai bên đã làm giấy tay với nhau theo giấy mua bán ký ngày 21/10/2010. Đến ngày 6/10/2013, bà và bà N1 làm tiếp một giấy tay mua bán đất có người làm chứng vì lúc này bà chuẩn bị xây nhà. Bà có yêu cầu bà N1 ra xã làm giấy tờ thì bà N1 cứ hẹn chờ bà lấy giấy tờ về rồi mới tách thửa được. Sau đó bà có xây một căn nhà cấp 4 để ở.

Khi bà làm nhà thì không thấy bà T1, mà bà T1 cũng không biết bà. Khi bà xây nhà rồi thì mới biết bà N1 đem đất đi cầm cho bà T1. Nay bà yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N1 đã ký ngày 21/10/2010.

- Theo ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị C2 do bà Lê Thị L1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H1, bà C2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà L1, không có ý kiến gì khác.

- Theo bản tường trình của Ủy ban nhân dân thị xã X5 do ông Hồ Cố G đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt UBND thị xã X5 vì UBND thị xã X5 không có yêu cầu độc lập. Sau khi xét xử UBND thị xã sẽ thực hiện các nội dung theo bản án mà Tòa án tuyên.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã X5 căn cứ Điều 26, điều 34, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều, Điều 220, Điều 228 – Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 121, 129, 697, 698, 699 và Điều 471, 472, 473, 474, 476 và 478 – Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng điều 100, 203 Luật đất đai.

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí toà án.

* Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh N1

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 800 ngày 15/6/2012 giữa bà Trần Thị Ánh N1 và bà Hứa Thị Kim T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA664941 của Ủy ban nhân dân thị xã X5 cấp ngày 14/6/2010 và chỉnh lý trang 4 bà Hứa Thị Kim T1 nhận chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân thị xã X5 cấp ngày 29/1/2013.

Bà N1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Bà Trần Thị Ánh N1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Hứa Thị Kim T1 tổng số tiền là 549.193.750đ (Năm trăm bốn mươi chín triệu một trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng). Trong đó nợ gốc là 350.000.000đ và tiền lãi là 199.193.750đ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quy Thị M.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quy Thị M và bà Trần Thị Ánh N1 theo giấy mua bán viết tay ngày 10/04/2010.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L1.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L1 và bà Trần Thị Ánh N1 theo giấy mua bán viết tay ngày 21/10/2010 và ngày 6/10/2013.

Bà M và bà L1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và án phí.

- Ngày 03/9/2017, bị đơn bà Hứa Thị Kim T1 có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm tuyên không khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà. Bà T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà N1 là hợp pháp và có hiệu lực. Nếu trường hợp không công nhận hợp đồng thì bà N1 phải thanh toán cho bà tiền vốn và lãi là 721.330.556 đồng. Bà không chấp nhận đóng số tiền 10.342.000 đồng chi phí tố tụng.

- Ngày 05/9/2017, nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi và tiền gốc bà N1 phải thanh toán cho bà T1.

Tại phiên tòa, bà T1 và bà N1 giữa nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Đơn kháng cáo của bà T1, bà N1 làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 15/6/2012 giữa bà N1 và bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy thỏa thuận. Tuy nhiên trong hợp đồng chỉ có ghi chuyển nhượng thửa đất số 146, còn thực chất trên

đất có nhà của bà N1 đang ở nhưng hợp đồng không ghi. Mặt khác trước đó bà N1 cũng đã chuyển nhượng một phần đất của thửa số 146 cho bà L1 và bà M, đến năm 2013 bà L1 cất nhà để ở nhưng bà T1 không có ý kiến gì.

Qua các đoạn ghi âm giữa bà T1 và bà N1 trao đổi về vấn đề tiền bạc, bà T1 thừa nhận đó là gọng nói của bà nhưng cho rằng không liên quan đến việc mua bán thửa đất 146 mà liên quan đến một khoản tiền bà N1 vay của bà 50.000.000đ, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho khoản vay này nên lời khai của bà T1 không được thừa nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy giữa bà N1 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu một hợp đồng khác là hợp đồng vay tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà T1, đồng thời bà N1 phải trả lại số tiền đã vay của bà T1 là có căn cứ đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N1, bà T1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà N1, bà T1 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ Quyết định xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L1, bà Huỳnh Thị S1, ông Lê Minh S2 và Ủy ban nhân dân thị xã X5. Tuy nhiên bà L1, bà S1, ông S2 vắng mặt không lý do, ông Hồ Cố G - đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã X5 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Lê Thị L1, bà Huỳnh Thị S1, ông Lê Minh S2 và Ủy ban nhân dân thị xã X5.

[2] Quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ tư cách của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nguyên đơn và bị đơn ký kết năm 2012, đến năm 2013 phát sinh tranh chấp. Ngày 14/10/2013, Tòa án nhân dân thị xã X5 thụ lý vụ án theo trình tự sơ thẩm, do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và pháp lệnh về án phí, lệ phí để giải quyết vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bà N1 về việc không đồng ý trả cho bà T1 số tiền 549.193.750 đồng.

Mặc dù nguyên đơn bà N1 thừa nhận có vay tiền của bị đơn bà T1 và đồng ý trả cho bị đơn. Còn bà T1 không thừa nhận việc có cho bà N1 vay tiền mà khẳng định là hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T1 cũng không có yêu cầu phản tố đối với bà N1 về số tiền 350.000.000 đồng. Mặt khác số tiền nguyên đơn và bị đơn giao nhận từ giai đoạn 2012 đến 2013 cũng có nhiều mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm vẫn nhận định về hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với bà N1, và tuyên buộc bà N1 trả cho bà T1 số tiền 549.193.750 đồng (cả vốn và lãi) là không đúng, vượt quá phạm

vi khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần hủy đối với phần vượt quá này. Bà T1 được quyền khởi kiện bà N1 bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

[5] Xét kháng cáo của bà T1

- Về việc bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hồ sơ thể hiện nguyên đơn bà N1 và bị đơn bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 800 ngày 15/6/2012 đối với thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 xã X4, thị xã X5 (viết tắt là thửa 146) do bà N1 đứng tên là có thật, các bên đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trên hợp đồng là của mình.

- Về hình thức của hợp đồng: nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực nên đáp ứng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về nội dung của hợp đồng:

Trong nội dung hợp đồng, hai bên chỉ thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 146 chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng như lời khai của các đương sự thì trước khi chuyển nhượng, trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4 của bà N1 cùng một số cây cối trong vườn.

Mặt khác, trong bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có "Đơn xin xác nhận tình trạng đất đai" (BL 06) cũng ghi rõ để bổ túc hồ sơ mượn tiền.

Ngoài ra, thửa đất số 146 này, bà N1 đã chuyển nhượng một phần cho bà L1 và bà M. Việc chuyển nhượng tuy chỉ viết giấy tay nhưng có nhân chứng là chị Hoàng Thị Y là hàng xóm của biết (BL 286-287). Năm 2013, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ, đã bàn giao đất, riêng bà L1 xây một căn nhà cấp 4 vào năm 2013 trên đất nhưng bà T1 không có ý kiến gì.

- Lời khai người làm chứng chị Đỗ Thị H2 (BL 44-46) đồng thời chị H2 cung cấp các chứng cứ kèm theo như sau: năm 2011 chị có cho bà N1 vay số tiền 300.000.000 đồng. Để làm tin hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 146 vào ngày 23/6/2011 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã X4 (BL 15-16), Bà N1 cũng viết cam kết trong 3 tháng phải chuộc đất (BL 17). Nhưng thực tế đến năm 2012, chị H2 cần tiền nên báo cho bà N1 biết để bà N1 trả tiền cho chị. Sau đó bà N1 nói đã vay được tiền (theo chị biết là vay của bà T1) để trả cho chị. Vào ngày 15/6/2016, chị H2 đi cùng với bà T1 và con bà T1 đến ngân hàng Agribank chi nhánh X5, tại đây bà T1 rút tiền và giao cho chị 300.000.000 đồng, còn Bà N1 lúc đó đang ở phòng công chứng. Cũng trong cùng ngày hôm đó chị đã viết đơn xin hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 146 (BL 18). Sau khi hủy hợp đồng này thì bà trông thấy bà N1 và bà T1 ký hợp đồng sang nhượng mới với mục đích dùng tiền đó để trả nợ cho chị. Chị H2 nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, chị không mâu thuẫn với bà N1 và bà T1 nên lời khai của chị đáng tin cậy.

Các bản tự khai, biên bản đối chất tại cấp sơ thẩm, bà T1 đều khai đưa cho bà N1 400.000.000 đồng tại phòng công chứng, tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 khai đưa cho chị H2 300.000.000 đồng tại ngân hàng Agribank chi nhánh X5, còn đưa

cho bà N1 100.000.000 đồng tại phòng công chứng. Như vậy lời khai của bà T1 trước sau có sự mâu thuẫn.

Bà N1 gửi tiền qua đường bưu điện cho bà T1 vào ngày 11/8/2012 là 4.000.000đ, ngày 10/9/2012 là 5.000.000đ và ngày 25/2/2013 là 40.000.000đ. Tổng cộng là 49.000.000đ. Theo bà N1 đây là tiền lãi bà trả cho bà T1 đối với số tiền vay 350.000.000đ (thực tế bà phải trả 5% /tháng chứ không phải là 2%/tháng như giấy thỏa thuận đã ghi). Bà T1 cũng thừa nhận đã nhận 49.000.000đ của bà N1, nhưng bà cho rằng đây là khoản tiền bà N1 vay riêng khi mua đất nhưng bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà N1 có vay khoản tiền 50.000.000 đồng này. Như vậy có đủ căn cứ cho rằng đây là tiền lãi bà N1 đã trả cho bà T1 đối với số tiền vay 350.000.000đ.

Tại chứng thư thẩm định giá số 1751/TĐG-CT ngày 17/8/2015 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai đã xác định với diện tích là 4.183m^2 có giá trị 1.964.686.000đ, như vậy giá trị đất thực tế lớn hơn nhiều so với giá trị mà bà T1 đã mua là 350.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên có đủ cơ sở xác định: giao dịch xác lập ngày 15/6/2012 giữa bà Trần Thị Ánh N1 và bà Hứa Thị Kim T1, đối với thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự 2005 nhận định hợp đồng trên vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của bà N1 là có cơ sở, tuy nhiên về cách tuyên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng vô hiệu mà tuyên hủy hợp đồng là chưa chính xác cần rút kinh nghiệm.

- Trong đơn kháng cáo bà T1 yêu cầu: nếu không công nhận hợp đồng thì bà N1 phải thanh toán cho bà tiền gốc và lãi là 722.330.556 đồng, nhưng không ghi rõ là tiền gì, mặt khác tại cấp sơ thẩm bà T1 không có yêu cầu này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 khai nếu Tòa án hủy hợp đồng thì phải buộc bà N1 trả cho bà số tiền trên. Đối với yêu cầu này của bà N1 vượt quá phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm nên không xem xét giải quyết. Như trên đã nhận định bà T1 có quyền khởi kiện bà N1 để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

- Về chi phí tố tụng: Bà T1 kháng cáo không đồng ý nộp chi phí tố tụng.

Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, số tiền chi phí tố tụng để xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 10.342.000 đồng. Như đã nhận định nêu trên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà T1 là giả tạo, cả hai đều có lỗi như nhau, nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là 5.171.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không hợp lý, do vậy chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, bà N1 và bà T1 mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng. Do bà N1 đã nộp tạm ứng số tiền 10.342.000 đồng, nên bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N1 số tiền 5.171.000đ.

[6] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, về hình thức của hợp đồng

các bên tuân thủ theo luật định, khi bà T1 nộp hồ sơ đăng ký biến động đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh thị xã X5 chỉnh lý tại trang 4 sang tên cho bà Hứa Thị Kim T1. Như đã nhận định đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146 của Ủy ban nhân dân thị xã X5 là có căn cứ, bà N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo luật định.

[7] Đối với yêu cầu của bà Quy Thị M và bà Lê Thị L1 nhận thấy: Việc bà N1, bà M và bà L1 thực hiện việc chuyển nhượng đất một phần thửa 146 nhưng không tuân thủ về hình thức theo luật Luật đất đai là vi phạm. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa bà N1 với bà M và bà L1 là có thật và hoàn toàn tự nguyện, các bên đã giao nhận tiền và đất, riêng bà L1 đã xây nhà ở ổn định trên đất. Đồng thời tại biên bàn xác minh ngày 21/6/2016 của UBND xã X4 đã xác định "…trường hợp đất không tranh chấp thì thửa 146, tờ bản đồ 46 đủ điều kiện tách thửa chuyển mục đích theo quyết định số 25 của UBND tỉnh Đồng Nai". Bà N1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà M và bà L1 nên ghi nhận.

Bà M và bà L1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất theo luật định.

[8] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Yêu cầu của bà N1 được chấp nhận nên bà T1 phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Yêu cầu độc lập của bà M và bà L1 đối với bà N1 được chấp nhận nên Bà N1 phải chịu án phí dân sự số tiền 400.000đ. được khấu trừ số tiền 8.950.000đ tạm ứng án phí bà N1 đã nộp là theo biên lai thu tiền số 09257 ngày 14/10/2013 và biên lai thu tiền số 007866 ngày 21/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã X5, Bà N1 được nhận lại số tiền 8.550.000 đồng tạm ứng án phí.

+ Bà M và bà L1 mỗi người được nhận lại số tiền 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 000371 ngày 25/4/2016 và biên lai thu tiền số 000372 ngày 25/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã X5.

- Án phí phúc thẩm:

Kháng cáo của bà T1, bà N1 được chấp nhận nên bà T1 bà N1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Chí phí tố tụng:

- Bà Hứa Thị Kim T1 phải thanh toán chi phí tố tụng cho bà N1 số tiền 5.171.000đ.

- Bà M và bà L1 mỗi người phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (đã nộp xong).

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với bà T1 vô hiệu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Đối với việc công nhận hợp đồng vay tài sản và tuyên buộc bà N1 trả cho bà T1 số tiền vốn và lãi 549.193.750đ, đề nghị này không phù hợp với nhận định trên nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 309 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 34, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 129, Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ánh N1, hủy một phần bản án sơ thẩm về phần tuyên buộc bà N1 trả cho bà T1 số tiền 549.193.750đ.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hứa Thị Kim T1, sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

- ***Phần tuyên xử:***

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 800 lập ngày 15/6/2012 giữa bà Trần Thị Ánh N1 và bà Hứa Thị Kim T1 đối với thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA664941 ngày 14/6/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã X5 cấp cho bà Trần Thị Ánh N1 (và đã chỉnh lý tại trang 4 sang tên cho bà Hứa Thị Kim T1).

- Bà Trần Thị Ánh N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (đối với thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3, xã X4, thị xã X5, tỉnh Đồng Nai).

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quy Thị M và bà Trần Thị Ánh N1 đối với một phần thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3 xã X4 thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L1 và bà Trần Thị Ánh N1 đối với một phần thửa đất số 146 tờ bản đồ số 46 ấp X3 xã X4 thị xã X5, tỉnh Đồng Nai.

Bà M và bà L1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định (theo trích đo bản đồ địa chính số 834/2017 ngày 07/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh X5).

5. *Về án phí*

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Hứa Thị Kim T1 phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn) án phí.

+ Bà Trần Thị Ánh N1 phải nộp 400.000 (bốn trăm ngàn) án phí.

+ Hoàn trả cho bà M 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000371 ngày 25/4/2016, hoàn trả cho bà L1 200.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000372 ngày 25/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã X5.

- Án phí phúc thẩm:

Bà T1, bà N1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

6.*Về chi phí tố tụng*:

- Bà Hứa Thị Kim T1 phải thanh toán chi phí tố tụng cho bà Trần Thị Ánh N1 số tiền 5.171.000đ (năm triệu một trăm bảy mươi mốt ngàn đồng).

- Bà M và bà L1 mỗi người phải chịu chi phí tố tụng là 1.000.000đ (đã nộp xong).

7. *Nghĩa vụ chậm thi hành án:*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

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 các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-Viện kiểm sát tỉnh (01);
-Tòa án TX. X5 (01);
-Viện kiểm sát TX. X5 (01);
-Thi hành án TX. X5 (01);
-Đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Bùi Kim Rết