TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 572/2019/DS-PT
Ngày: 15-11-2019
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại nhà 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 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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Lê Thành Văn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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***: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 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: 384/2019/TLPT-DS ngày 17/7/2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại nhà đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 962/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1971; (Có mặt)
Ông Lê Công T, sinh năm 1972; (Có mặt)
Cùng địa chỉ: Số 62 đường Điện Biên Phủ, phường P, thành phố B, tỉnh B.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 2738, khu phố 3, phường Phước Nguyên, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố B, tỉnh B. (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2015).

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

1. Bà Trần Thị Hu, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 558 Cách Mạng Tháng Tám, tổ 5, khu phố 4, phường Phước Trung, thành phố B, tỉnh B

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; (Có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1959; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Ông Mai Văn L, sinh năm, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2738, khu phố 3, phường Phước Nguyên, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố B, tỉnh B. (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2017). (Có mặt)

6. Ủy ban nhân dân thành phố B

Người đại theo pháp luật của UBND thành phố Bà Rịa: Ông Nguyễn Văn H– Chủ tịch UBND TP Bà Rịa

Người bảo vệ quền và lợi ích hợp pháp cho UBND thành phố Bà Rịa: Ông Đoàn Anh T – Chuyên viên; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 137, đường 27/4, phường Phước Hiệp, thành phố B, tỉnh Bà Rịa V.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Nguyễn Thị T.

-*Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T trình bày: Đầu năm 2013 Bà L có cho Bà Trần Thị Hu vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi 5.000.000 đồng /tháng, thời hạn vay 6 tháng, để đảm bảo khoản vay Bà L và Bà Trần Thị Hu có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phòng công chứng số 2 tỉnh BRVT vào ngày 11/01/2013. Diện tích đất chuyển nhượng là 80,8m^2 trên đất có nhà cấp 4. Nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận số BL 934999 ngày 18/12/2012 đứng tên Bà Trần Thị Hu. Sau khi vay tiền

250.000.000 đồng thì Bà Hu đóng lãi được 2 tháng là 10.000.000 đồng và cam kết 6 tháng sau trả hết tiền lấy lại giấy chứng nhận nhà đất, nhưng quá 6 tháng không thấy Bà Hu tiếp tục trả lãi và gốc. Bà L gia hạn tiếp cho Bà Hu, nhưng sau một năm Bà Hu cũng không trả nợ, Bà L tìm gặp thì vợ chồng Bà Hu trốn tránh, nên Bà L đến cơ quan quản lý nhà đất sang tên vợ chồng Bà L tại trang 3 của giấy chứng nhận nhà đất số BL 934999 ngày 18/12/2012. Khi Bà L đến nhận nhà đất thì Bà T cản trở và cho rằng nhà đất là của Bà T, Bà Hu chỉ là người đứng tên giùm trong giấy chứng nhận nhà đất. Do đó vợ chồng Bà L, Ông T mới khởi kiện yêu cầu Bà T phải giao trả nhà đất cho Bà L, Ông T. Diện tích đất 80,8m^2 trên đất có nhà cấp 4 và nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số BL 934999 ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu và đã sang tên cho vợ chồng Bà L, Ông T tại trang 3 của giấy chứng nhận.

Tại các bản khai bị đơn Bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 12/07/2011, Bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 027118. Diện tích đất 162,7m^2 , trên đất có nhà cấp 4. Để được hưởng chính sách của nhà nước khi giải tỏa đền bù thì sẽ được cấp hai mảnh đất tái định cư. Nên Bà T đã đến cơ quan nhà đất tách nhà đất thành 2 phần: Bà T đứng một phần và nhờ Bà Trần Thị Hu đứng tên một phần, Bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất qua công chứng và sang tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số BL 934999 ngày 18/12/2012 đứng tên Bà Trần Thị Hu, với diện tích 80,8m^2 trên đất có nhà cấp 4. Phần nhà đất còn lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số BL 935000 ngày 18/12/2012 đứng tên Bà Nguyễn Thị T. Khi đứng tên thì Bà Hu có làm giấy viết tay cam kết đứng tên hộ. Sau khi Bà T nhận 2 giấy chứng nhận thì Bà Hu nói đưa một giấy chứng nhận đứng tên Bà Hu để đi liên hệ xin đất tái định cư nên Bà T đã đưa giấy cho Bà Hu. Bà Hu lợi dụng lấy giấy chứng nhận nhà đất đi cầm cố vay tiền của bà Huỳnh Thị Thu Lan và để đảm bảo tiền vay Bà Hu đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho Bà L. Bà L lợi dụng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã sang tên cho Bà L tại trang 3 của giấy chứng nhận nhà đất số BL 934999 cấp ngày 18/12/2012 đứng tên Bà Trần Thị Hu. Nay Bà L, Ông T khởi kiện thì Bà T không đồng ý và Bà T có đơn yêu cầu độc lập, phản tố yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 ngày 24/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Thành, tỉnh BRVT giữa Bà Nguyễn Thị T, Ông Mai Văn L với Bà Trần Thị Hu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 mà UBND thành phố Bà Rịa cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phòng công chứng số 2 tỉnh BRVT ngày 11/01/2013 giữa Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T với Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 ngày 18/12/2012 đã sang tên cho Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại các bản khai Ông Nguyễn Văn T trình bày: Bà Nguyễn Thị T là em của Ông T. Ngày 12/07/2011, Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 027118. Diện tích đất 162,7m^2 , trên đất có nhà cấp 4. Bà T sang tên một nửa nhà đất cho Bà Trần Thị Hu đứng tên giùm, trong đó có 54m^2 đất trên đất có nhà cấp 4 của vợ chồng Ông T xây để ở từ năm 1995 đến nay. Nay Ông T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án: Công nhận diện tích đất 54m^2 trên đất có nhà cấp 4 là của vợ chồng Ông Nguyễn Văn T. Hủy 1 phần giấy chứng nhận QSD đất số BL 934999 ngày 18/12/2012 mà UBND TP. Bà Rịa cấp cho Bà Trần Thị Hu và đã chỉnh lý sang tên cho bà Huỳnh Thị Thu Lan, Ông T ngày 12/12/2013 tại trang 3. Hủy 1 phần giấy chứng nhận QSD đất số BL 935000 ngày 18/12/2012 mà UBND TP. Bà Rịa cấp cho Bà Nguyễn Thị T. Nay Ông T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa để giữ đoàn kết gia đình và tự gia đình giải quyết.

Tại các bản khai Bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà V là vợ của Ông Nguyễn Văn T, Bà V đồng ý lời trình bày và quyết định của Ông T, vì bận công việc nên xin vắng mặt các buổi làm việc và xét xử.

Tại các bản khai Ông Mai Văn L trình bày: Ông L là chồng của Bà Nguyễn Thị T, Ông L đồng ý lời trình bày và quyết định của Bà T, vì bận công việc nên xin vắng mặt các buổi làm việc và xét xử.

Tại các bản khai Ủy ban nhân dân TP.Bà Rịa trình bày: Việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 934999 ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu và số BL 935000 ngày 18/12/2012 cho Bà Nguyễn Thị T đúng theo quy định của pháp luật tại khoản 6 Điều 50 Luật đất đai và quy định của Chính phủ tại thời điểm cấp nhà đất. Nhà đất tranh chấp là quy hoạch khu dân cư ổn định từ trước

đến nay và chưa có quy hoạch gì mới. Nay các đương sự khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận mà UBND thành phố Bà Rịa đã cấp nêu trên thì Ủy ban không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và UBND TP. Bà Rịa xin được vắng mặt buổi xét xử.

Bà Trần Thị Hu và ông Nguyễn Văn T: Không có lời trình bày, do Bà Hu và ông T cố tình trốn tránh không đến tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên không có bản tự khai và biên bản lấy lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị T.

1. Bà Trần Thị Hu và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Bà Huỳnh Thị Thu L và Ông Lê Công T số tiền là 416.771.666 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu, bảy trăm bảy mươi mốt ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

2. Hủy nội dung ghi tại trang 3 mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

Phần nội dung hủy là: *".. 12/12/2013: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho Ông Lê Công T, sinh năm 1972, CMND số 271010236 và Bà Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1971, CMND số 271026350, địa chỉ: 524B – khu phố 6- phường Phước Hiệp -TP.Bà Rịa- tỉnh BRVT theo hợp đồng số 22 được Phòng công chứng số 02 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng 11/01/2013 (hồ sơ số 182CL.2013.953). Giám đốc Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Nguyễn Hữu Lành ký đóng dấu.".*

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chỉnh lý xóa nội dung này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo, ngày 17/6/2019 bị đơn Bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 ngày 24/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Thành, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu giữa vợ chồng bà với vợ chồng Bà Trần Thị Hu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 mà UBND thành phố Bà Rịa cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

Ngày 19/6/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 358/QĐ-KNPT-DS, kháng nghị một phần Bản án dân sự số 18/2019/DSST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 ngày 24/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Thành, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu giữa Bà Nguyễn Thị T, Ông Mai Văn L với Bà Trần Thị Hu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 mà UBND thành phố Bà Rịa cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/01/2013 giữa Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T với Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 ngày 18/12/2012 đã sang tên cho Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn như nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 358/QĐ-KNPT-DS ngày 19/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị

đơn; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Hu và Bà L, Ông T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà T và Bà Hu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà Hu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà L.

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 phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định. Quyết định kháng nghị số 358/QĐ-KNPT -DS ngày 19/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng được ban hành trong thời hạn luật định, nên kháng cáo và kháng nghị được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T. Theo biên bản xác minh ngày 23/01/2017 (BL 86) tại Công an phường Phước Trung thể hiện: Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T có đăng ký hộ hậu thường trú tại số 558 Cách Mạng Tháng Tám, tổ 5, khu phố 4, phường Phước Trung, thành phố B, tỉnh B, hiện nay không có mặt tại nơi cư trú, đi đâu không rõ. Do đo, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và giải quyết vắng mặt đối với Bà Hu, ông T là đúng theo quy định tại các Điều 178, 210, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T đã được triệu hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vợ chồng Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T thừa nhận việc vợ chồng ông bà với vợ chồng Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 80,8m^2, trên đất có nhà cấp 4, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 11/01/2013, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc Bà Hu vay của Bà L số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 5.000.000 đồng/tháng, thời gian vay 06 tháng. Quá thời hạn vay, do Bà Hu không trả tiền nên Bà L đã đem hợp đồng chuyển nhượng quyền nhà đất đến cơ quan quản lý nhà đất sang tên vợ chồng Bà L, Ông

T vào ngày 12/12/2013 tại trang 3 của giấy chứng nhận nhà đất số BL 934999 cấp ngày 18/12/2012 đứng tên Bà Trần Thị Hu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng công chứng số, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/01/2013 giữa Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T với Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 ngày 18/12/2012 đã sang tên cho Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay số tiền 250.000.000 đồng giữa Bà Hu với Bà L là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T số tiền 416.771.666 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện, bởi lẽ căn cứ vào đơn khởi kiện của Bà L, Ông T cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà chỉ khởi kiện yêu cầu Bà T trả lại nhà đất (diện tích đất 80,8m^2, trên đất có nhà cấp 4), trường hợp Bà T không trả nhà đất thì phải trả lại số tiền 280.000.000 đồng. Nhưng sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị phần này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Theo lời khai của Bà Nguyễn Thị T xác định ngày 24/10/2012 vợ chồng bà đến phòng công chứng Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 cho Bà Trần Thị Hu với diện tích 80,8m^2, trên đất có nhà cấp 4 chỉ là giả tạo nhằm mục đích để hưởng chính sách của Nhà nước khi có thu hồi đền bù để được cấp hai suất tái định cư. Xét lời khai này của Bà T là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/10/2012 thì không có việc Bà T giao nhà, đất cho Bà Hu, nhà và đất vẫn do Bà T và anh trai Bà T là Ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Căn cứ vào Giấy trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 262), đơn xin giải quyết (BL 261) cùng ngày 29/4/2015, giấy ghi tên Trần Thị Huệ (BL 260) ngày 13/5/2013 đều thể hiện nội dung Bà Trần Thị Hu đứng tên dùm cho Bà T thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số BL 934999, diện tích 80,8m^2. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định và tại kết luận giám định số 2745/PC54-Đ3 ngày 29/9/2017 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận chữ ký trong các giấy này là của Bà Trần Thị Hu.

[2.3] Ngoài ra, căn cứ vào lời trình bày của ông Hồ Duy Tân là người đại diện cho Bà Trần Thị Hu - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp di sản thừa kế mà Tòa án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã thụ lý số

16/2013/TLST-DS ngày 18/3/2013, ông Tân xác định "Năm 2011 Bà T được nhận quyền sử dụng đất thửa 110, tờ bản đồ số 12 diện tích 162,7m^2. Sau đó ngày 18/12/2012 tách ra 80,8m^2 được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Hu, Bà T nhờ Bà Hu đứng tên dùm để được bồi thường và có suất tái định cư. Nhưng chi phí về đất đai đều do Bà T đóng. Phần diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của Bà T và Bà Hu không có quyền gì đối với diện tích đất này".

[3] Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 ngày 24/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Thành, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu giữa Bà Nguyễn Thị T, Ông Mai Văn L với Bà Trần Thị Hu là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, nhận định về hợp đồng này nhưng không tuyên trong phần quyết định là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/01/2013 giữa Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T với Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T là vô hiệu do giả tạo nhưng tại phần quyết định không tuyên hủy hợp đồng này là có thiếu sót, cần bổ sung trong bản án phúc thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Bà Nguyễn Thị T không chịu 200.000 đồng. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa hoàn trả lại cho Bà T 200.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp.

[4.2] Do kháng cáo được chấp nhận nên Bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

Căn cứ Điều 121, 122, 127,129,137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị T. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T. Chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của Bà Nguyễn Thị T.

1. Bà Trần Thị Hu và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Bà Huỳnh Thị Thu L và Ông Lê Công T số tiền là 416.771.666 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu, bảy trăm bảy mươi mốt ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phòng công chứng số 2 tỉnh BRVT ngày 11/01/2013 giữa Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T với Bà Trần Thị Hu, ông Nguyễn Văn T.

3. Hủy nội dung ghi tại trang 3 mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

Phần nội dung hủy là: *".. 12/12/2013: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho Ông Lê Công T, sinh năm 1972, CMND số 271010236 và Bà Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1971, CMND số 271026350, địa chỉ: 524B – khu phố 6- phường Phước Hiệp -TP.Bà Rịa- tỉnh BRVT theo hợp đồng số 22 được Phòng công chứng số 02 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng 11/01/2013 (hồ sơ số 182CL.2013.953). Giám đốc Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Nguyễn Hữu Lành ký đóng dấu.".*

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1332 ngày 24/10/2012 tại Văn phòng công chứng Tân Thành, tỉnh BRVT giữa Bà Nguyễn Thị T, Ông Mai Văn L với Bà Trần Thị Hu và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934999 mà UBND thành phố Bà Rịa cấp ngày 18/12/2012 cho Bà Trần Thị Hu.

Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

- Hoàn trả lại cho Ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 000 1759 ngày 10/5/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Bà Huỳnh Thị Thu L, Ông Lê Công T phải chịu 200.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 6.600.000 đồng theo biên lai số 05865 ngày 3/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà L, Ông T còn được hoàn trả lại 6.400.000 đồng (Sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Bà Trần Thị Huệ và ông Nguyễn Văn T phải chịu 20.670.866 đồng (Hai mươi triệu, sáu trăm bảy mươi ngàn, tám trăm sáu mươi sáu đồng)

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí 200.000 đồng, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa hoàn trả cho Bà T tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai số 0002180 ngày 29/9/2016.

- Về chi phí giám định: Bà Trần Thị Hu có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị T 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Về chi phí định giá, thẩm định, đo vẽ: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của 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 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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên Bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 7246 ngày 18/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Xuân Minh **Lê Thành Văn** **Hoàng Minh Thịnh**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKS nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Minh Thịnh