TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 829/2019/DS-PT
Ngày: 23/9/2019
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Trường Sanh**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thị Thúy Hằng** – Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 343/2019/TLPT-DS ngày 22/7/2019 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 151/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3547/2019/QĐ-PT ngày 06/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6953/2019/QĐ-PT ngày 05/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1951 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Ni L, sinh năm 1992 (có mặt)
Địa chỉ: A1, Phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
1. **Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Y)**
Địa chỉ: A2, thị trấn B2, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: ông Dương Thái H (xin vắng)

2. Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Địa chỉ: A3, Phường B3, quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1983 (có mặt)
Địa chỉ: A4, Phường B4, quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trịnh Hồng C1, sinh năm 1968 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Minh Hồng P, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Địa chỉ: A5, Phường B5, quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bà C, bà P: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1983 (có mặt)
Địa chỉ: A6, Phường B6, quận C6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1954 (có mặt)
4. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1953 (có mặt)
Địa chỉ: A7, Phường B7, quận C7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: A8, xã B8, huyện C8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân huyện X
Địa chỉ: tỉnh A9, thị trấn B9, huyện C9, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1972 (xin vắng)

6. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện X
Địa chỉ: X, thị trấn Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: ông Võ Văn A (xin vắng)

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 3/12/2014, các đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/12/2014, 29/5/2015 và 22/01/2019/ lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hoà giải được, biên bản hoà giải, biên bản làm việc và tại phiên toà, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C – có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Ni L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim C là dì vợ của bị đơn là ông Nguyễn Minh T, do hoàn cảnh khó khăn, tuổi cao sức yếu, bà C và chị ruột là bà Nguyễn Ngọc Đ (mẹ vợ của ông T) thoả thuận miệng với nhau về việc vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng (trước đây vợ của ông T là bà Trịnh Hồng C1 (cháu gọi bà C là dì ruột) cũng từng vay của bà C 10 cây vàng nên giữa các bên có sự tin tưởng lẫn nhau). Khi vay tiền, ông T có yêu cầu bà C thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 338m^2 thuộc thửa 1059, 1060, tờ bản số 10, theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà C để làm tin, đồng thời ông T yêu cầu bà C phải ra Văn phòng công chứng chứng nhận rõ ràng.

Ngày 12/01/2019, khi ra Văn phòng công chứng X, do không am hiểu pháp luật lại thêm tin tưởng ông T là cháu rể của mình nên bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000561/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 000561, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD với ông T thay vì hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất dù thực tế bà C và ông T chỉ tham gia giao dịch vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất chứ không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15/01/2012, do thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của bà C nên bà C có gặp ông T để thương lượng. Để tạo niềm tin cho bà C, ông T đã làm bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó để chuộc lại quyền sử dụng đất, mỗi tháng bà C và bà Đ phải thanh toán số tiền lãi cho ông T là 20.000.000 đồng, như vậy ông T đã thừa nhận một cách rõ ràng giao dịch giữa bà C và ông T là giao dịch vay tiền, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000561/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 000562, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 12/01/2012 là hợp đồng giả tạo được lập ra để che giấu giao dịch vay tiền.

Trong tổng số tiền 400.000.000 đồng bà C và bà Đ vay của ông T thì bà C chỉ nhận được 100.000.000 đồng, bà Đ nhận 300.000.000 đồng. Cụ thể là ngay sau khi nhận tiền từ ông T, bà C giao cho bà Đ 250.000.000 đồng, sau đó không lâu con ruột của bà Đ là ông Trịnh Thanh H có đến gặp bà C nhận thêm 50.000.000 đồng nữa, tất cả những lần giao nhận này đều không có giấy tờ. Bà C và bà Đ thoả thuận mỗi tháng bà C trả lãi suất 10.000.000 đồng, bà Đ trả lãi suất 10.000.000 đồng, trong quá trình vay, do lãi suất quá cao nên bà C chỉ trả lãi cho ông T được 02 lần là 40.000.000 đồng thì không còn khả năng trả tiếp nữa, bà C có xin ông T giảm lãi suất nhưng ông T không đồng ý, riêng bà Đ không chịu trả lãi cho ông T mà sang Mỹ định cư.

Một thời gian sau bà C có thông tin ông T và vợ là bà Trịnh Hồng C1 tự ý đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất của bà C cho bà Hoàng Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGĐ, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/08/2014, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà T1 vào ngày 30/9/2014. Việc làm này của ông T đã xâm hại thô bạo đến quyền và lợi ích hợp ích hợp pháp của bà C vì có sự giả tạo, bởi lẽ giá trị thực tế mua bán là 770.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 400.000.000 đồng. Do vậy bà C yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất số 000561/HD-CNQSDĐ, số công chứng 000561, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 12/01/2012 vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, công chứng số 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/8/2014 vô hiệu;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2011 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Minh T ngày 19/7/2012, cập nhật sang tên cho bà Hoàng Thị T1 ngày 30/9/2014.

- Khôi phục lại quyền sử dụng đất cho bà C đối với các thửa 1059, 1060, tờ bản đồ số 10 theo đúng qui định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà C giữ nguyên ý kiến rút một phần yêu cầu đối với yêu cầu khôi phục lại quyền sử dụng đất cho bà C đối với các thửa đất 1059, 1060, tờ bản đồ số 10 theo dúng qui định pháp luật. Riêng đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Minh T ngày 19/7/2012 cập nhật sang tên cho bà Hoàng Thị T1 ngày 30/9/2014 do trước đây không hiểu biết, bà C yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay bà C yêu cầu huỷ cập nhật biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà C sang ông T và từ ông T sang bà T1.

Tại bản ý kiến ngày 04/5/2015, bản tự khai ngày 20/3/2019, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hoà giải được, biên bản hoà giải và tại phiên toà, bị đơn là ông Nguyễn Minh T – có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim C và ông T có mối quan hệ gia đình (bà C là dì vợ của ông T), vào tháng 01/2012, bà C có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 1059, 1060, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C cho ông T nên bà C và ông T đã bàn bạc, thoả thuận đi đến thống nhất giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là 400.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được hai bên thực hiện tại Văn phòng công chứng X theo đúng qui trình và đúng pháp luật, dựa trên tinh thần tự nguyên, thiện chí, trung thực. Ông T đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà C, bà C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và uỷ quyền cho ông T thực hiện các thủ tục sang tên theo qui định. Đây là giao dịch quyền sử dụng đất thật sự không có điều gì giả tạo như bà C trình bày.

Ngày 15/01/2012, do bà C có nhu cầu chuộc lại khi có điều kiện nên bà C và ông T có lập một Bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông T cho bà C thời hạn 05 tháng để chuộc đất, mỗi tháng bà C phải trả tiền lãi cho ông T là 20.000.000 đồng, đây là tiền lãi để ông T giữ lại đất cho bà C cho đến khi bà C có tiền chuộc đất, không phải tiền lãi của việc vay tiền, trong thời hạn này bà C chỉ trả tiền lãi cho ông T được 01 lần là 20.000.000 đồng, còn tiền lãi do con ông T là bà Nguyễn Minh Hồng P nhận vào ngày 03/02/2013 là của một giao dịch dân sự khác, không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T. Hết thời hạn 05 tháng bà C không chuộc đất nên năm 2014, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc M, hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện đúng qui định của pháp luật, quyền sử đụng đất đã được cập nhật sang tên cho bà T1 vào ngày 30/9/2014. Trong suốt khoảng thời gian 02 năm kể từ ngày bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, bà C đã được thông báo sang tên giấy đất nhưng không có ý kiến gì.

Nay bà C yêu cầu Toà án nhân dân huyện X tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000561/HD-CNQSDĐ, số công chứng 000561, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 12/01/2012 đã ký giữa ông T và bà C vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/8/2014 đã ký giữa ông T và bà T1 vô hiệu và tuyên huỷ cập nhật biến động thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Minh T ngày 19/01/2012, cập nhật sang tên cho bà Hoàng Thị T1 ngày 30/9/2014 ông T không đồng ý, vì những yêu cầu này là không có căn cứ và trái ngược với các thoả thuận mà chính bà C đã đồng ý ký kết.

Tại bản tự khai nộp ngày 04/3/2019, bị đơn là Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H) – có người đại diện theo pháp luật là ông Dương Thái H – Trưởng văn phòng trình bày:

Ngày 12/01/2012, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Minh T có đến Văn phòng công chứng Dương Thái H yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 388m^2, thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 10, số công chứng 000561.

Ngày 29/8/2014, ông Nguyễn Minh T, bà Trịnh Hồng C (vợ ông T) và bà Hoàng Thị T1 yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 338m^2, thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 10, số công chứng 018164.

Tại thời điểm công chứng, bà C, ông T, bà C và bà T1 đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thoả thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng Y. Công chứng viên Văn phòng công chứng Y đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Tại bản tự khai ngày 04/5/2015 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trinh Thị Hồng C1 – có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Bà Trình Hồng C1 là vợ của ông Nguyễn Minh T, trước đây bà C1 có nghe ông T nói ông T có mua đất của bà Nguyễn Thị Kim C, bà C1 chỉ biết như vậy vì bà C1 không tham gia vào việc mua bán đất giữa bà C và ông T, số tiền mua đất là tiền riêng của ông T, đến khi ông T bán đất cho bà T1 thì theo yêu cầu của Văn phòng công chứng Y, bà C1 có đến kí hợp đồng, còn những thủ tục giao tiền, thoả thuận mua bán bà C1 không biết gì.

Tại bản tự khai ngày 14/5/2015 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Minh Hồng P – có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Cha mẹ bà P là ông Nguyễn Minh T và bà Trịnh Hồng C1, trước đây theo yêu cầu của bà C, bà P có đến nhà bà Nguyễn Thị Kim C để lấy 20.000.000 đồng. Bà C đưa bà P tiền và kêu bà P ghi là "đây là tiền lãi" nên bà ghi theo lời bà C, bà P hoàn toàn không biết số tiền trên là từ giao dịch nào. Bà P chỉ biết sự việc nêu trên, ngoài ra bà P không biết gì nữa.

Tại bản tự khai ngày 14/5/2015, 27/9/2016 và 13/1/2017, bản tường trình ngày 14/5/2015, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hoà giải được, biên bản hoà giải và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T1 trình bày:

Vào năm 2014 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Nguyễn Văn Ni, thị trấn X, huyện X của ông Nguyễn Minh T với số tiền giao dịch thực tế là 770.000.000 đồng, riêng hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng đất chỉ có 400.000.000 đồng là để đóng thuế ít lại. Việc mua bán được thực hiện tại Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Dương Thái H) trước khi xảy ra vụ việc giữa bà C và ông T, bà và ông T đã thực hiện thủ tục mua bán theo đúng quy định của pháp luật và bà đã được đăng bộ sang tên đất vào ngày 30/9/2014.

Nay bà C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/8/2014 đã ký giữa bà và ông T vô hiệu và tuyên huỷ cập nhật biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà C sang ông T và từ ông T sang cho bà vào ngày 30/9/2014 bà không đồng ý vì bà mua bán đúng qui định pháp luật và đã làm hàng rào xung quanh để giữ đất.

Tại bản tự khai không đề ngày tháng (có đề năm 2015) và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Ông là chồng bà Hoàng Thị T1, ông thống nhất với trình bày của bà T1, vợ chồng ông mua đất của ông T với giá trị thực tế là 770.000.000 đồng, hai bên giao tiền mặt là 170.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng chuyển khoản qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương T.

Vợ chồng ông nhận thấy việc mua bán đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T là đúng trình tự pháp luật, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật sang tên vợ chồng ông vào ngày 30/9/2014 là đúng qui định của pháp luật, vợ chồng ông đã làm hàng rào xung quanh đất để quản lí đất, sở dĩ vợ chồng ông chưa xây nhà được là do đất đang có tranh chấp nên chưa được cấp phép xây dựng. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà C.

Tại bản tự khai ngày 14/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân huyện X – có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Việt D trình bày:

Vụ án tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Minh T Uỷ ban nhân dân huyện X đề nghị Toà án nhân dân huyện X giải quyết theo qui định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 14/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – C nhánh X – có người đại diện theo pháp luật là ông Võ Văn A trình bày:

Liên quan đến vụ án tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Minh T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh X đề nghị Toà án nhân dân các cấp giải quyết theo qui định pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000561/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 000561, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại văn phòng công chứng X ngày 12/01/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/8/2014 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu huỷ cập nhật biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Minh T ngày 19/7/2012, cập nhật sang tên cho bà Hoàng Thị T1 ngày 30/9/2014.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc khôi phục lại quyền sử dụng đất cho bà C đối với các thửa đất 1059, 1060, tờ bản đồ số 10 theo đúng qui định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 10/6/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo.

Tại phiên toà P thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Đơn kháng cáo của bà C yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Người đại diện của bà C tại phiên tòa P thẩm yêu cầu hủy án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm không đưa bà Đ, ông Hùng tham gia tố tụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản thỏa thuận ngày 15/01/2012 giữa bà C với ông Hùng không thể hiện đúng ý chí của bà C, Tòa sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thật là không đúng vì thực tế là quan hệ vay tiền, hợp đồng này giả cách che giấu việc vay tiền.

Ông B đại diện cho ông T, bà C, bà P yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông Mai, bà T1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện ủy ban nhân dân huyện X và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – C nhánh huyện X xin vắng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà C và trình bày của đại diện bà C tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/01/2012 giữa bà C với ông T đã được công chứng hợp lệ, đôi bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau. Do bà C có nhu cầu chuộc lại đất nên ngày 15/01/2012 đôi bên lập bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: bà C muốn chuộc lại đất trong 05 tháng, mỗi tháng bồi thường cho ông T 20.000.000 đồng, hết 05 tháng trả lại 400.000.000 đồng và bồi thường tổng cộng 100.000.000 đồng thì thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T trả lại giấy chứng nhận cho bà C. Nếu bà C không thanh toán tiền bồi thường hàng tháng đúng hạn (từ 15 đến 18 của mỗi tháng) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ sang tên ông T. Bà C được gia hạn bồi thường 03 tháng nếu thanh toán tiền bồi thường đúng hạn.

Tuy nhiên bà C chỉ thanh toán cho ông T 20.000.000 đồng vào ngày 17/02/2012 thì không thanh toán tiếp.

Quá hạn 05 tháng bà C cũng không chuộc đất nên ông T đã cập nhật sang tên ngày 19/7/2012.

Đến ngày 29/8/2014 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, được cập nhật, sang tên bà T1 ngày 30/9/2014 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Phần đất 388m^2 thửa số 1059, 1060 tờ bản đồ số 10 hiện nay vợ chồng bà T1 đã làm hàng rào, quản lý sử dụng, đã chuyển mục đích sử dụng 200m^2 thành đất thổ cư.

Xét việc bà C cho rằng số tiền 400.000.000 đồng bà nhận của ông T và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T chỉ là tiền vay nhưng không có chứng cứ để chứng minh, ông T không thừa nhận.

Bà C cho rằng trong số tiền 400.000.000 đồng bà nhận của ông T bà có giao cho bà Đ là mẹ vợ ông T 250.000.000 đồng, ông Hùng em vợ ông T 50.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ vì bà Đ là chị ruột của bà.

Xét việc Tòa sơ thẩm không đưa bà Đ và ông Hùng tham gia tố tụng là đúng quy định. Nếu giữa bà C với bà Đ, ông Hùng có tranh chấp số tiền này sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Do vậy việc đại diện bà C yêu cầu hoãn phiên tòa P thẩm để đưa bà Đ, ông Hùng tham gia tố tụng Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét việc ông T đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C theo thỏa thuận nên việc bà C cho ai mượn, giao cho ai không ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông T.

Số tiền 20.000.000 đồng bà C giao cho bà P ngày 03/02/2013 không giải quyết trong vụ kiện này.

Xét Tòa sơ thẩm đã xem xét, nhận định đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và viện dẫn đầy đủ các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu của bà C là có căn cứ đúng pháp luật.

Bà C kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Hội đồng xét xử cấp P thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự P thẩm: bà C được miễn.

C phí đo vẽ, định giá bà C yêu cầu và tự nguyện chịu, đã nộp xong không có gì phải giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ 136, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 46, 127 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Điều 95, 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000561/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 000561, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại văn phòng công chứng X ngày 12/01/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018164/HĐ-CNQSDĐ, số công chứng 018164, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 29/8/2014 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu huỷ cập nhật biến động thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 952147, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 178 QSDĐ/CQ ngày 11/01/2001 do Uỷ ban nhân dân huyện X cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C, cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Minh T ngày 19/7/2012, cập nhật sang tên cho bà Hoàng Thị T1 ngày 30/9/2014.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C về việc khôi phục lại quyền sử dụng đất cho bà C đối với các thửa đất 1059, 1060, tờ bản đồ số 10 theo đúng qui định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Kim C được miễn.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0000497 ngày 02/02/2015, số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0033489 ngày 22/02/2019 cùng của C cục thi hành án dân sự huyện X.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- TAND H.X;
- C cục THADS H.X;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Vũ Thị Xuân Trang