

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 131/2018/DS-PT
Ngày 18-4-2018
“V/v tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu và 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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Phạm Phước Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Miên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018 “Về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1945. Địa chỉ cư trú: Số 164, Đường L, Phường 10, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đông P, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số 11F/10, đường B, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2017).

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị Cẩm L, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L1 là luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Ấp 3B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền ngày 15/8/2017).

3. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ. Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Văn L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T1, chức vụ: Phó Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

5. Văn phòng công chứng Đ. Địa chỉ trụ sở: Ấp B 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Văn C1, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

6. Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Số 137, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phạm Tùng C2, chức vụ: Giám đốc.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn R, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp H2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành C.

(Ông P, ông C, ông M và Luật sư có mặt, các đương sự còn lại có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2017, nguyên đơn Nguyễn Thành C trình bày tóm tắt như sau:

Ngày 04/01/2014, ông có ký vào “Giấy vay tiền” và vay của bà Mai Thị Cẩm L số tiền 1,5 tỷ đồng, lãi suất 04%/tháng. Theo yêu cầu của bà L, hai bên

có đến Văn phòng công chứng Đ lập và ký Hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, có diện tích 4.351m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 933069 do UBND huyện Đ cấp cho ông ngày 30/12/2013. Việc ký hợp đồng này được ghi trong “Giấy vay tiền”. Thực chất, ông chỉ vay tiền của bà L chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Vì thực sự đây là giao dịch giả tạo nên hơn 04 nghìn mét vuông đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100 triệu đồng, hai bên không hề có giao dịch về tiền bạc nào liên quan đến hợp đồng này và ông cũng không hề giao đất cho bà L. Trong quá trình thực hiện giao dịch vay tiền, ông đã đóng lãi cho bà L từ tháng 01 đến tháng 9 năm 2014 tổng cộng là 08 lần, mỗi lần 60 triệu đồng và tháng 10 năm 2014 là 86 triệu đồng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, ông đồng ý trả vốn và lãi cho bà L theo quy định của pháp luật (nếu bà L có yêu cầu). Mọi giao dịch của bà L đối với thửa đất này cho người khác cũng bị coi là vô hiệu và không có giá trị pháp lý.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2017, nguyên đơn Nguyễn Thành C bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa vợ chồng bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T, có nội dung là bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m² với giá tiền 200 triệu đồng, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/4/2017, số công chứng là 9473, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 720405, sổ vào sổ là CH 00286 do UBND huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Cẩm L ngày 29/6/2015;

- Hủy nội dung chính lý “Chuyển nhượng cho bà HUỖNH THỊ T, CMND số 300064262, thường trú tại: ấp 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; theo hồ sơ số: 052017.CN 219” ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, ông Trần Đông P là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thành C trình bày bổ sung như sau: Lý do ông C khởi kiện là do vào ngày 04/01/2014, ông C có thỏa thuận vay của bà L số tiền 1,5 tỷ đồng, lãi suất 04%/tháng (tương đương 60 triệu đồng/tháng), có làm “Giấy vay tiền” có chữ ký của ông C, bà L và người làm chứng là ông Trần Thanh H. Ông C đã nhận đủ số tiền 1,5 tỷ đồng từ bà L và đã trả lãi đến tháng 10/2014 (tiền lãi do ông H trực tiếp nhận) thì không tiếp tục trả lãi vì bà L tự nâng lãi suất lên thành 86 triệu đồng/tháng. Sau khi thỏa thuận vay và nhận tiền xong, cùng ngày 04/01/2014, bà L và ông C đến

Văn phòng công chứng Đ công chứng 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung là ông C chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m² với giá tiền 100 triệu đồng (thực tế thì ông C không có nhận số tiền 100 triệu đồng này). Mục đích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo như bà L nói khi đó là để bảo đảm cho việc ông C trả khoản tiền vay 1,5 tỷ đồng. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên xong, ông C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 99 cho bà L. Tuy nhiên, ông C không có bản giao quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 99 cho bà L vì thực tế ông C không có bán đất cho bà L. Đến tháng 4/2017 thì ông C nghe tin bà L bán thửa đất 99 cho người khác nên mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2014 giữa ông C với bà Mai Thị Cẩm L, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo. Ông C đồng ý trả lại khoản tiền vay 1,5 tỷ đồng cho bà L và khoản tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng trên số tiền nợ gốc từ khi vay là tháng 01/2014 cho đến nay. Đối với khoản tiền lãi đã trả cho bà L theo mức lãi suất 4%/tháng là vượt mức quy định, đề nghị Tòa án điều tiết về mức 1,5%/tháng, khoản tiền trả dư đề nghị khấu trừ vào khoản tiền lãi mà ông C phải trả cho bà L.

Về các yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông C là dựa trên các căn cứ sau: Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/01/2014 giữa ông C với bà Mai Thị Cẩm L, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo nên các giao dịch sau do bà L thực hiện cũng bị vô hiệu. Lý do hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và hủy phần chính lý ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L được cấp trên cơ sở 01 hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Ông Nguyễn Thành C không đồng ý chuộc đất với giá 3,6 tỷ đồng theo ý kiến của bà T vì ông C không có bán đất. Từ trước đến nay, ông C không có bản giao thửa đất số 99 cho bà L. Đối với đề nghị của bà L yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu thì ông có ý kiến là đối với giao dịch vô hiệu do giả tạo thì pháp luật quy định không áp dụng thời hiệu. Ông C xác định không yêu cầu bà Mai Thị Cẩm L và bà Huỳnh Thị T phải trả lại thửa đất số 99 cho ông C vì từ trước đến nay thì ông C cũng không có bản giao thửa đất số 99 cho bà L hay bà T.

Bị đơn Mai Thị Cẩm L trình bày: Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành C. Bà xác định ngày 04/01/2014, ông C có thỏa thuận vay của bà số tiền 1,5 tỷ đồng, lãi suất 04%/tháng (tương đương 60 triệu đồng/tháng), thời hạn vay là 06 tháng, có làm “Giấy vay tiền” có chữ ký của ông C và người làm chứng là ông Trần Thanh H. Sau khi thỏa thuận vay và nhận tiền xong, cùng ngày 04/01/2014, bà và ông C đến Văn phòng công chứng Đ công chứng 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung là ông C chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị

trần Đ, diện tích 4.351m² với giá tiền 100 triệu đồng (thực tế thì ông C không có nhận số tiền 100 triệu đồng này). Mục đích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là để bảo đảm cho việc ông C trả lại khoản tiền vay 1,5 tỷ đồng khi đến hạn và tiền lãi. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên xong, ông C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 99 cho bà. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông C đã trả lãi đến tháng 10/2014 (*tiền lãi do ông H trực tiếp nhận*) thì ông C không trả nữa. Bà đã điện thoại báo cho ông C phải thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền gốc đã vay và tiền lãi theo thỏa thuận nhưng ông C có ý kiến là không trả tiền và cũng không chuộc lại đất. Do đó, đến tháng 5/2015, bà đã thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m² từ ông C sang cho bà theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và bà đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 720405, số vào sổ là CH 00286 ngày 29/6/2015. Đến ngày 25/4/2017, bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Huỳnh Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa vợ chồng bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T, có nội dung là bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m² với giá tiền ghi trên hợp đồng là 200 triệu đồng (*giá chuyển nhượng thực tế là 3,15 tỷ đồng*), được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/4/2017, số công chứng là 9473, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên theo nội dung chính lý ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Vì vậy, việc ông C cho rằng các giao dịch trên là giả tạo là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án không chấp nhận. Trường hợp ông C muốn thỏa thuận chuộc lại phần đất trên thì phải thương lượng với bà Huỳnh Thị T. Ngoài ra, bà yêu cầu Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu trong vụ kiện này vì việc vay tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C diễn ra từ ngày 04/01/2014 cho đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T trình bày tại bản khai ngày 15/9/2017, tóm tắt như sau: Ông là chồng của bà Mai Thị Cẩm L. Ông thống nhất với ý kiến của bà L trong việc tranh chấp với ông Nguyễn Thành C và không có ý kiến bổ sung gì khác. Ông xin được vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh H trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 28/7/2017, tóm tắt như sau: Ông là cháu gọi ông Nguyễn Thành C là cậu ruột, còn bà L là em vợ của ông. Vào ngày 04/01/2014, ông có chứng kiến việc bà L cho ông Nguyễn Thành C vay số tiền 1,5 tỷ đồng. Các lần nhận tiền lãi ghi trên giấy vay tiền ngày 04/01/2014 là đúng và do ông nhận thay cho bà L. Về việc cùng ngày 04/01/2014, bà L và ông C có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì ông không rõ. Đến năm 2015,

khi bà L làm thủ tục sang tên phần đất trên thì bà L có báo cho ông để báo cho ông C hoàn tất thủ tục sang tên. Khi ông báo tin cho ông C thì ông C có ý kiến là cứ để cho bà L sang tên, khi nào có tiền thì ông sẽ chuộc lại. Ông xin được vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lê Thanh T1 đại diện theo ủy quyền trình bày tại văn bản ngày 03/10/2017, tóm tắt như sau: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Cẩm L ngày 29/6/2015 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m², loại đất LUC là căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2014 giữa ông Nguyễn Thành C với bà Mai Thị Cẩm L, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật đất đai. Ông T1 đại diện cho Ủy ban nhân dân huyện Đ xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ do ông Trần Văn C1 đại diện theo pháp luật trình bày tại văn bản ngày 06/11/2017, tóm tắt như sau:

Ngày 04/01/2014, Văn phòng công chứng Đ có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành C với bà Mai Thị Cẩm L với nội dung ông C chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m², giá chuyển nhượng là 100.000.000đ.

Ngày 25/4/2017, Văn phòng công chứng Đ có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Cẩm L cùng chồng là Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T có nội dung bà L, ông T chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m², giá chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Việc công chứng các hợp đồng nói trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Việc ông Nguyễn Thành C vay tiền của bà Mai Thị Cẩm L là ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng công chứng Đ xin được phép vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị T (do ông Huỳnh Văn M đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 25/4/2017, bà Huỳnh Thị T có thỏa thuận mua phần đất thuộc thửa 99 do bà Mai Thị Cẩm L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá tiền là 3,15 tỷ đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa vợ chồng bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T, có nội dung là bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T chuyển

nhượng cho bà Huỳnh Thị T thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m², giá tiền ghi trên hợp đồng là 200 triệu đồng, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/4/2017, số công chứng là 9473, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T đã trả đủ tiền cho bà L và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên theo nội dung chính lý ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Nay nguyên đơn Nguyễn Thành C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2014 giữa ông C với bà Mai Thị Cẩm L, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2017 giữa vợ chồng bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T, có nội dung là bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T thửa đất số 99, tờ bản đồ số 4-4, Khu vực 5, thị trấn Đ, diện tích 4.351m² với giá tiền 200 triệu đồng, được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/4/2017, số công chứng là 9473, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 720405, số vào sổ là CH 00286 do UBND huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Cẩm L ngày 29/6/2015; Hủy nội dung chính lý “Chuyển nhượng cho bà HUỖNH THỊ T, CMND số 300064262, thường trú tại: ấp 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; theo hồ sơ số : 052017.CN 219” ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Tất cả các yêu cầu này của nguyên đơn thì bà T không đồng ý vì giao dịch này đã được công chứng hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp cho bà T hợp pháp. Trường hợp ông Nguyễn Thành C muốn chuộc lại phần đất trên thì phải có ý kiến với bà L để bà L có ý kiến xin chuộc lại phần đất trên từ bà T với giá 3,6 tỷ đồng thì bà T cho chuộc lại.

Ông Huỳnh Văn M xác định hiện tại thửa đất 99 do bà Huỳnh Thị T trực tiếp quản lý sử dụng từ sau khi nhận chuyển nhượng từ bà L cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An do ông Phạm Tùng C2 đại diện theo pháp luật trình bày tại văn bản ngày 27/12/2017, được tóm tắt như sau: Ngày 09/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thực hiện chính lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Mai Thị Cẩm L sang cho bà Huỳnh Thị T là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai (dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 9473, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2017). Do điều kiện công tác nên Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ cho vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số

92/2015/QH13; Điều 121, Điều 122, Điều 125, Điều 129, Điều 132, Điều 388, Điều 405 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 116, Điều 117, Điều 120, Điều 124, Điều 132, Điều 133 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 5 Luật công chứng số 53/2014/QH13; Điều 12 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 18/01/2018, ông Nguyễn Thành C kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Ông Trần Đông P và ông Nguyễn Thành C trình bày: Ông C trả lãi cho bà L thông qua ông H lãi suất 4%/tháng mỗi tháng 60 triệu đồng, trả được 8 đợt từ tháng 2 đến tháng 9, riêng đợt 9 tháng 10 trả lãi 86 triệu đồng do ông H yêu cầu tăng lãi 6%/tháng là 90 triệu đồng nhưng đợt xuất không đủ tiền nên ông chỉ có 86 triệu đồng đưa ông H và các lần trả lãi ông H đều ký nhận. Ông C xác định giá thửa đất số 99 thời điểm vay năm 2014 vào khoảng 700.000đ/m². Ông C cho rằng giáp tết âm lịch năm 2015 ông có đưa cho ông H 30 triệu đồng, không biên nhận để ông H trả lãi cho ông Phạm Văn R của 3 khoản ông C vay của ông R gồm 350 triệu đồng, 100 triệu đồng và 300 triệu đồng, tổng cộng 750 triệu, lãi suất 4%/tháng. Ngoài ra, ông P vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Luat sư Phạm Thị L1 trình bày: Ông C và bà L tự nguyện thỏa thuận ông C vay của bà L 1,5 tỷ đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng hai bên ra Phòng công chứng Đức Hòa làm hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay và trong ngày vay đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng đối với thửa đất 99 theo Giấy chứng nhận QSD đất số BS 933069 do UBND huyện Đ cấp cho ông C ngày 30/12/2013. Trong Giấy vay tiền ngày 04/01/2014 còn thỏa thuận: Ông C cam kết trả gốc lãi đúng hạn, nếu không đúng thì bà L có quyền chuyển nhượng và hoàn toàn làm chủ thửa đất. Sau thời hạn 6 tháng, ông C xin gia hạn đến ngày 30/11/2014 nhưng sau đó cũng không trả đủ gốc lãi như thỏa thuận. Vì vậy, bà L đi đăng ký và đứng tên QSD đất, sau đó chuyển nhượng lại cho bà T vào ngày 25/4/2017 là phù hợp với thỏa thuận trong giấy vay tiền nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của ông C, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Bà Mai Thị Cẩm L trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của luật sư, và xác định có nhận tiền lãi của ông C thông qua ông H 9 lần, mỗi lần 60 triệu đồng. Riêng lần thứ 9, ông H nhận của ông C 86 triệu đồng giao cho bà 60

triệu đồng còn 26 triệu đồng ông C nhờ ông H trả lãi cho ông Phạm Văn R. Bà xác định giá thửa đất số 99 năm 2014 Ngân hàng định giá cho vay chỉ 1 tỷ đồng còn bên ngoài kêu giá 1,5 tỷ đồng không ai mua.

Ông Trần Thanh H trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà L, xác định vào tháng 10/2014 có nhận của ông C 86 triệu đồng đưa bà L 60 triệu đồng còn 26 triệu đồng ông C nhờ ông H chuyển trả dứt tiền lãi của 2 khoản vay 300 triệu đồng và 350 triệu đồng mà ông C vay của ông H. Ông H cũng thừa nhận vào giáp tết âm lịch năm 2015 ông có nhận của ông C 30 triệu đồng, đây là số tiền ông C cho riêng ông không liên quan gì đến việc trả lãi cho ông H.

Người làm chứng ông Phạm Văn R trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà L, ông H về việc ông có nhận 26 triệu đồng tiền lãi ông C trả cho ông nhờ ông H giao của 2 khoản vay 300 triệu đồng và 350 triệu đồng, ông cũng không nhớ tại sao ông C chỉ trả lãi của 2 khoản vay mà không trả cho 3 khoản vay gồm cả khoản vay 100 triệu đồng. Ông xác định chỉ nhận lãi của ông C 2 lần, lần đầu ông trực tiếp ký nhận 12 triệu đồng của khoản vay 300 triệu đồng, lần 2 thông qua ông H nhận 26 triệu đồng, ngoài ra không nhận thêm khoản lãi nào. Số tiền 30 triệu đồng ông C nói đưa ông H trả lãi cho ông thì ông không nhận và không biết gì về số tiền này.

Ông Huỳnh Văn M trình bày: Vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Ông C vay của bà L 1,5 tỷ đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng, cùng ngày vay 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để đảm bảo cho khoản vay. Trong giấy vay tiền còn ghi quá hạn vay ông C không trả đủ gốc lãi thì bà L được làm chủ thửa đất chuyển nhượng. Sau các lần cho gia hạn ông C cũng không thanh toán đủ số tiền nên bà L đăng ký cấp quyền sử dụng và chuyển nhượng cho bà T là phù hợp. Tuy nhiên, án sơ thẩm chưa làm rõ số tiền lãi 86 triệu đồng có việc ông C trả lãi cho ông H hay không và chưa điều tiết lãi suất do lãi suất 4% vượt quá quy định. Từ những lý do trên, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông C và quá trình giải quyết vụ án, ông C đều tranh chấp yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà L, bà T vô hiệu nên quan hệ tranh chấp phải là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và*

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, trên cơ sở đó áp dụng các quy định về giao dịch dân sự trong Bộ luật dân sự để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành C, thấy rằng:

[3] Ông C và bà L trình bày thống nhất: Ông C vay của bà L 1,5 tỷ đồng lãi suất 4%/tháng thể hiện trong Giấy vay tiền ngày 04/01/2014 và cùng ngày 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng để đảm bảo cho khoản vay trên, không phải để chuyển nhượng đất. Đồng thời, Giấy vay tiền có ghi nếu hết hạn 6 tháng ông C thanh toán đủ gốc lãi thì hai bên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, ngược lại không thanh toán đủ thì đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thuộc chủ quyền của bà L. Về các khoản lãi 2 bên thống nhất ông C trả lãi 9 lần, nhưng bà L xác định lãi mỗi lần là 60 triệu đồng, ông C xác định lãi từ lần 1 - 8 là 60 triệu đồng, riêng lần 9 là 86 triệu đồng.

[4] Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi hết hạn hợp đồng vay (6 tháng, cho gia hạn đến ngày 30/11/2014) thì ý chí của hai bên không phải để chuyển nhượng thửa đất 99 mà để đảm bảo cho khoản vay 1,5 tỷ đồng cùng lãi suất, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là biện pháp đảm bảo khoản vay. Tuy nhiên, trong Giấy vay tiền 2 bên còn thỏa thuận hết hạn vay ông C không trả đủ gốc lãi thì bà L được đứng chủ quyền toàn bộ thửa đất trên, đây là điều kiện để xác lập hợp đồng chuyển nhượng thực sự mà trước đó đã ký và công chứng. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa ông C và bà L là giao dịch chuyển nhượng có điều kiện theo Điều 125 Bộ luật dân sự năm 2005 được ghi trong Giấy vay tiền ngày 04/01/2014, chỉ khi điều kiện không trả đủ gốc và lãi xảy ra thì giao dịch chuyển nhượng mới phát sinh.

[5] Tuy nhiên, trong Giấy vay tiền ngày 04/01/2014 hai bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, pháp luật cho phép lãi suất tối đa 1,125%/tháng (150% của lãi suất cơ bản 0,75%/tháng) nên mức lãi vượt phép là không có hiệu lực theo Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, việc hai bên thỏa thuận hết hạn 6 tháng hoặc đến ngày 30/11/2014, ông C phải trả đủ gốc và lãi cho bà L là không có hiệu lực một phần nên thỏa thuận “*Ông C không trả đủ gốc lãi nên thửa đất 99 thuộc chủ quyền của bà L*” cũng không có hiệu lực, vô hiệu và không phát sinh điều kiện chuyển nhượng. Do đó, bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2014 có công chứng chỉ là biện pháp đảm bảo cho hợp đồng vay. Hai bên thỏa thuận biện pháp đảm bảo với hình thức hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, việc các bên thỏa thuận đảm bảo bằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2014 và việc bà L đăng ký cấp giấy ngày 29/6/2015 là vô hiệu do giả tạo (Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005).

[6] Do bà L chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp, đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C, bà L chuyển nhượng cho bà T là trái pháp luật.

Nhưng bà T nhận chuyển nhượng vào ngày 25/4/2017, sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với bà T không bị vô hiệu, bà T đã được cấp quyền sử dụng có quyền tiếp tục sử dụng thửa đất 99 theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, vợ chồng bà L và Nguyễn Thanh T phải liên đới bồi thường giá trị thửa đất 99 cho ông C. Bà L chuyển nhượng cho bà T với giá 3,15 tỷ đồng, giá đất hiện nay 3.481.280.000đ, ông C đồng ý nhận mức bồi thường 3,1 tỷ đồng là có lợi cho bà L ông T1 nên ghi nhận.

[7] Giao dịch vay tiền giữa ông C và bà L được giải quyết như sau:

[8] Về tiền gốc vay, ông C vay bà L 1,5 tỷ đồng chưa trả nên phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền này. Về tiền lãi, hai bên thống nhất tổng số tiền lãi đã trả trong 9 đợt mỗi đợt 60 triệu đồng thành tiền là 540 triệu đồng nên ghi nhận. Riêng số tiền lãi 26 triệu đồng ông C đưa ông H (trong số 86 triệu đồng) vào ngày 05/10/2014, ông H ký nhận có ghi tiền lãi của bà L. Bà L, ông H và ông R thống nhất xác định đây là tiền lãi do ông C trả ông R cho 2 khoản vay 300 triệu đồng và 350 triệu đồng với lãi suất 4%/tháng, ông C thì cho rằng ông H ký nhận lãi dùm bà L nên phải là tiền lãi của ông trả bà L. Xét thấy, số tiền lãi 26 triệu đồng (trong số 86 triệu đồng) do ông H ký nhận lãi thay bà L giống như các lần nhận lãi khác cho bà L còn việc vay tiền giữa ông C với ông R là quan hệ giao dịch khác được xác lập riêng không liên quan đến giao dịch vay tiền giữa ông C với bà L. Do đó lời trình bày của bà L, ông H và ông R là không có căn cứ, xác định số tiền này là tiền lãi ông C trả bà L. Vì vậy, xác định ông C đã trả lãi cho bà L là 566.000.000đ.

[9] Tại phiên tòa, ông C đồng ý tính lãi từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1,125%/tháng và yêu cầu không khấu trừ số tiền lãi mỗi tháng còn thừa mà ông đã trả cho bà L vào số nợ gốc là có lợi cho bà L nên ghi nhận. Như vậy ông C vay 1,5 tỷ đồng từ ngày 04/01/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 05/01/2017 là 48 tháng, lãi suất 1,125%/tháng là 16.875.000đ/tháng thành tiền lãi là 810.000.000đ. Tổng cộng ông C phải trả gốc lãi cho bà L là 2.310.000.000đ, ông C đã trả lãi 566.000.000đ nên còn phải trả 1.744.000.000đ. Do bà L, ông T bồi thường cho ông C 3,1 tỷ đồng, khấu trừ vào 1.744.000.000đ nên bà L, ông T còn phải bồi thường cho ông C 1.356.000.000đ.

[10] Từ những lý do trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của ông C, cải sửa một phần bản án sơ thẩm. Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch trên giá trị bồi thường và đối với tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà L. Ông C được miễn án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần bác yêu cầu hủy hợp đồng của bà T. Ông C được miễn và cũng không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà L phải chịu chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, ông C đã tạm ứng nên bà L phải hoàn trả.

[11] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 148, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 121, Điều 125, Điều 129 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11; Điều 133 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 5 Luật công chứng số 53/2014/QH13; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2014 được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 04/01/2014, số công chứng là 85, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Thành C với bà Mai Thị Cẩm L là vô hiệu.

2. Buộc bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T phải liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Thành C số tiền 1.356.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 25/4/2017, số công chứng là 9473, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Mai Thị Cẩm L, ông Nguyễn Thanh T với bà Huỳnh Thị T là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 720405, số vào sổ là CH 00286 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Mai Thị Cẩm L ngày 29/6/2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu hủy nội dung chính lý “*Chuyển nhượng cho bà HUỖNH THỊ T, CMND số 300064262, thường trú tại: ấp 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; theo hồ sơ số : 052017.CN 219*” ngày 09/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị Cẩm L.

7. 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

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.200.000đ: Bà Mai Thị Cẩm L phải chịu toàn bộ. Ông Nguyễn Thành C đã nộp xong nên bà L phải hoàn trả 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm ngàn đồng) cho ông C.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thành C.

Bà Mai Thị Cẩm L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và có giá ngạch 52.680.000đ (Năm mươi hai triệu sáu trăm tám chục ngàn đồng).

10. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

12. Án phúc thẩm xử công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc