TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 53/2018/DSPT
Ngày 26 - 6 - 2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.
Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện.
Bà Nguyễn Thị Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 26 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T bị bà Hà Thị T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2018/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2018/QĐST–DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 và Thông báo thay đổi lịch xét xử số 10 ngày 13 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "có mặt".

2. Bị đơn: Ông Hoàng Anh T, sinh năm 1971 và bà Hà Thị T, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Q, phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu "Bà T có mặt, ông T vắng mặt".

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

- Uỷ ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn B – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ " vắng mặt".

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ " vắng mặt".

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hoàng O – Giám đốc Chi nhánh " vắng mặt".

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hà Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D là đồng nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 24/8/2007, do cần tiền để mua máy cày nên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D có làm giấy ủy quyền thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 cho bà Hà Thị T để nhờ bà T vay Ngân hàng số tiền giùm 150.000.000đồng cho ông H, bà D. Phía dưới giấy ủy quyền thì bà T còn yêu cầu ông H, bà D ký cam kết là sau 12 tháng mà ông H không trả đủ tiền nợ gốc và lãi suất cho bà T thì bà T có quyền bán đất của ông H để trả tiền cho Ngân hàng. Cùng ngày 24/8/2007, bà T viết Giấy cam kết có nội dung là bà T cho ông H, bà D mượn số tiền 150.000.000đồng nhưng vì bà T chưa đưa tiền cho ông H, bà D nên ông H, bà D không ký vào Giấy cam kết. Ông H giao cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên. Ngày 12/9/2007, bà T đến yêu cầu ông H, bà D ký vào một tờ hợp đồng để bà T đi làm thủ tục vay tiền Ngân hàng giúp. Do tin tưởng bà T nên ông H, bà D ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đọc nội dung. Sau khi ký hợp đồng thì bà T không đưa tiền cho ông H, bà D nên ông H, bà D nhiều lần đi tìm bà T để yêu cầu bà T vay tiền giúp hoặc trả lại sổ đỏ cho ông H, bà D nhưng không gặp được bà T. Năm 2014, Tòa án nhân dân thành phố T đến thẩm định đất và thông báo cho ông H, bà D là nhà đất ông H, bà D đang ở thì bà T đã nhận thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V (Ngân hàng V) để vay tiền nhưng đến hạn bà T không trả tiền nên Ngân hàng V yêu cầu phát mãi đất thế chấp để thu hồi nợ. Nhà đất mà ông H ủy quyền cho bà T để vay tiền thì ông H, bà D vẫn đang ở và sử dụng từ năm 1995 đến nay.

Ông H, bà D yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với bà Hà Thị T vô hiệu. Yêu cầu hủy sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên nhưng ở trang 4 đã điều chỉnh sang tên quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất cho bà T để cấp lại sổ đỏ cho ông H, bà D.

2. *Bị đơn bà Hà Thị T và ông Hoàng Anh T:*

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bị đơn là bà Hà Thị T và ông Hoàng Anh T không tham gia tố tụng mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T. Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày là vào năm 2007, bà T cho ông H, bà D mượn số tiền 150.000.000đồng, lãi suất theo thỏa thuận, thời hạn vay là 01 năm. Khi ông H, bà D vay tiền của bà T thì ông H, bà D có viết giấy cam kết đề ngày 24/8/2007 và giao sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên để bà T giữ. Ngày 12/9/2007, tại Phòng Công chứng A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông H và bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích đất là 2.701,6m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13 tại xã M, huyện Đ và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đã điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 có nội dung là bà Hà Thị T đã nhận chuyển nhượng 2.701,6m^2. Ngày 06/11/2007, bà T thế chấp đất này cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh B để vay số tiền 150.000.000đồng bằng với số tiền mà bà T đã cho ông H, bà D mượn. Ngày 08/7/2009, bà T trả hết lãi và gốc cho Ngân hàng TMCP A -

Chi nhánh B và giải chấp để lấy lại sổ đỏ số AD 805961. Do ông H, bà D vẫn chưa trả tiền vay cho bà T nên ngày 05/8/2009, bà T đã thế chấp toàn bộ diện tích đất này cho Ngân hàng V – Chi nhánh T để vay số tiền 500.000.000đồng. Bà T đã thanh toán cho Ngân hàng V số tiền 370.000.000đồng, số tiền còn lại ý định của bà T là để nhờ Ngân hàng V thông báo cho ông H, bà D trả tiền cho Ngân hàng V rồi lấy sổ đỏ về nhưng ông H, bà D không chấp nhận. Vì uy tín nên bà T đã trả đủ tiền nợ gốc còn lại và tiền lãi cho Ngân hàng V để lấy sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 về. Hơn 10 năm nay, bà T vẫn cho ông H và bà D ở trên đất vì bà T nghĩ là ông H, bà D có hoàn cảnh khó khăn nên không nỡ ép ông H, bà D bán nhà đất. Ông H, bà D và con trai của ông H, bà D đã sang nhà bà T nhiều lần và bà T còn tạo điều kiện cho ông H, bà D mua hàng từ Đất Đỏ sang nhà bà T ở thành phố T bán kiếm tiền lãi. Thời gian trôi qua, do bận công việc làm ăn nên bà T quên số tiền mà ông H, bà D còn nợ bà T. Ông H, bà D chưa trả nợ gốc và tiền lãi cho bà T nhưng ông H, bà D còn kiện bà T để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với bà Hà Thị T vô hiệu và yêu cầu hủy sổ đỏ mà bà T đã đứng tên sử dụng hơn 10 năm nay thì bà T không chấp nhận.

Việc bà T cho ông H, bà D vay tiền thì ông T không biết và ông H, bà D chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một mình bà T. Sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên nhưng đã sang tên cho bà T tại trang 4 thì hiện do bà T giữ. Bà T và ông T đã ly hôn vào năm 2012, toàn bộ tài sản chung của ông T và bà T thì ông T đã ủy quyền cho bà T nên ông T không liên quan đến vụ án này.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D đối với bà Hà Thị T, ông Hoàng Anh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 là vô hiệu. Xóa đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên được chỉnh lý sang tên cho bà Hà Thị T ngày 04/10/2007. Buộc bà Hà Thị T phải trả lại cho ông H, bà D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục về đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo.

4. Ngày 04 tháng 01 năm 2018, bà Hà Thị T kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T với những lý do sau:

Tòa án nhân dân thành phố T tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 vô hiệu và Xóa đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên được chỉnh lý sang tên cho bà Hà Thị T ngày 04/10/2007. Buộc bà Hà Thị T phải

trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên là không đúng vì ông H, bà D vay tiền của bà T 150.000.000đồng hơn 10 năm nay chưa trả tiền nợ gốc và tiền lãi cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp. Tại phiên tòa, bà T cung cấp 01 Giấy ủy quyền của ông T đối với bà T đã công chứng vào ngày 13/02/2008 và 01 Quyết định số 253/2009/QĐST-HNGĐ ngày 03/9/2009 về việc Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà Hà Thị T và ông Hoàng Anh T (Đều là bản phô tô đã được đối chiếu với bản chính).

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hà Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Hà Thị T nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ. Việc Tòa án nhân dân thành phố T chuyển hồ sơ kháng cáo cho Tòa án cấp phúc thẩm chậm là do lỗi của Tòa án nhân dân thành phố T nên cần nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

[2] Vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thụ lý số 08/2017/TLST-KDTM ngày 29 tháng 3 năm 2017 giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V (Ngân hàng V) với bị đơn là ông Hoàng Anh T, bà Hà Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/11/2016, ông H, bà D có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên được chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T ngày 04/10/2007. Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông H, bà D vào ngày 12/4/2017.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngày 05/9/2017, Ngân hàng V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn nên Tòa án nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định số 28/2017/QĐST-ĐC ngày 15 tháng 9 năm 2017 đình chỉ vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2017/TLST-KDTM ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T là phù hợp với điểm c khoản 1 điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V với bà T, ông T đã chấm dứt. Ngân hàng V không còn liên quan đến yêu cầu độc

lập của ông H, bà D đối với bà T, ông T. Quan hệ tranh chấp giữa ông H, bà D với bà T, ông T là tranh chấp dân sự nên Tòa án phải thụ lý vụ án dân sự "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" để giải quyết. Chỉ trong trường hợp tại phiên tòa mà nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với bị đơn thì mới áp dụng khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự để thay đổi địa vị tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp và tiếp tục xét xử vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án. Tại Thông báo thay đổi địa vị tố tụng không số ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T đã thay đổi địa vị tố tụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D là nguyên đơn trong vụ án nhưng Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T vẫn xác định vụ án kinh doanh thương mại và vẫn xác định nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V; bị đơn là ông Hoàng Anh T, bà Hà Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D, UBND huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là không phản ánh đúng bản chất của vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp, địa vị tố tụng của các đương sự. Lẽ ra, Tòa án nhân dân thành phố T phải ra Quyết định tách vụ án kinh doanh thương mại số 08/2017/TLST-KDTM thành vụ án kinh doanh thương mại số 08/2017/TLST-KDTM giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V; bị đơn là ông Hoàng Anh T, bà Hà Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D và vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D với bị đơn là bà Hà Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Sau đó ra Quyết định đình chỉ vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2017/TLST-KDTM và thụ lý vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D và bị đơn là bà Hà Thị T, ông Hoàng Anh T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì mới hợp lý và xác định đúng tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp trong vụ án.

Tuy nhiên về trích yếu bản án, ký hiệu và vận dụng pháp luật trong bản án phù hợp với việc giải quyết vụ án dân sự nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Sai lầm này của Tòa án cấp sơ thẩm không bị coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông H, bà D đều xác nhận ông H, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một mình bà T. Sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên nhưng đã sang tên cho bà T tại trang 4 vào ngày 04/10/2007. Theo bà T thì việc bà T cho ông H mượn tiền không liên quan đến ông T, sổ đỏ hiện do bà T giữ. Bà T và ông T đã ly hôn vào năm 2009 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 253/QĐST-TTLH ngày 26 tháng 8 năm 2009 của Tòa án nhân dân thành phố T. Toàn bộ tài sản chung của ông T, bà T thì ông T đã ủy quyền cho bà T vào ngày 13/02/2008 nên ông T không liên quan đến vụ án này. Theo đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa ông H, bà D xác nhận là chỉ khởi kiện

bà T chứ không khởi kiện ông T nhưng Tòa án nhân dân thành phố T tự đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn trong vụ án là không đúng. Tại giấy cam kết ngày 10/9/2007 có xác nhận của Chủ tịch UBND phường A, thành phố T với nội dung là việc bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.780,6m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13 tại xã M, huyện Đ từ ông H, bà D là tiền riêng của bà T nên không nhập vào tài sản chung của vợ chồng. Bà T và ông H, bà D đều đề nghị xác định ông T không phải là bị đơn trong vụ án là phù hợp với khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[4] UBND huyện Đ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên phiên tòa xét xử vắng mặt UBND huyện Đ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là phù hợp với Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[5] Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D và bà Hà Thị T thừa nhận cùng ký vào Giấy ủy quyền ngày 24/8/2007 có nội dung là ông H ủy quyền thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13 cho bà Hà Thị T để nhờ bà T vay tiền Ngân hàng cho ông H, bà D với số tiền 150.000.000đồng. Phía dưới giấy ủy quyền thì bà T còn yêu cầu ông H, bà D ký cam kết là sau 12 tháng mà ông H không trả đủ tiền nợ gốc và lãi suất cho bà T thì bà T có quyền bán đất của ông H để trả tiền cho Ngân hàng. Sau khi lập Giấy ủy quyền thì ông H giao cho bà T bản chính sổ đỏ số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông H đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nội dung là ông H, bà D chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 2.701,6m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13 tại xã M, huyện Đ (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317). Nhà đất này ông H, bà D đang ở và sử dụng.

Việc bà T cho rằng bà T đã đưa cho ông H, bà D vay số tiền 150.000.000đồng; lãi suất thỏa thuận miệng từ khi ông H ký giấy ủy quyền diện tích đất 2.701,6m^2 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13 tại xã M, huyện Đ cho bà T nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Bà T cũng thừa nhận ông H, bà D ký giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D là để nhờ bà T vay tiền Ngân hàng cho ông H, bà D 150.000.000đồng chứ không có mục đích chuyển nhượng đất cho bà T. Bà T còn thừa nhận là vào ngày 06/11/2007, bà T thế chấp đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà D cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh B để vay số tiến 150.000.000đồng nhưng bà T không đưa tiền cho ông H, bà D vì bà T đã đưa tiền cho ông H, bà D vào ngày ông H, bà D viết giấy ủy quyền.

Giấy cam kết ngày 24/8/2007 có nội dung là bà T cho ông H, bà D mượn số tiền 150.000.000đồng do bà T viết nhưng không có chữ ký của ông H, bà D. Theo ông H, bà D thì bà T chưa đưa tiền cho ông H, bà D vay nên ông H, bà D không ký vào giấy cam kết là có căn cứ.

Giấy ủy quyền có ghi "Sau 12 tháng mà ông H không trả đủ tiền nợ gốc và lãi suất cho bà T thì bà T có quyền bán đất của ông H để trả tiền cho Ngân hàng". Giấy cam kết ghi ngày 24/8/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/9/2007 là cách nhau mới 18 ngày. Vì vậy, việc bà T cho rằng ông H, bà D không trả tiền vay cho bà T nên ông H, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho bà T là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông H, bà D với bà T. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[6] Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D với bà Hà Thị T vô hiệu:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ chỉnh lý tại trang 4 sang tên bà Hà Thị T vào ngày 04/10/2007 do bà T nhận chuyển nhượng là điều chỉnh theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317. Nay, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định xóa đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên được chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T ngày 04/10/2007 là có căn cứ.

Ngày 05/8/2009, bà T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên được chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T ngày 04/10/2007 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V để vay tiền. Ngày 28/7/2017, bà T trả đủ tiền cho Ngân hàng và nhận sổ đỏ này về nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T phải trả sổ đỏ này cho ông H, bà D là có căn cứ.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T không có yêu cầu gì vì bà T không tham gia tố tụng mặc dù bà T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T yêu cầu ông H, bà D phải trả cho bà T 150.000.000đồng nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh là bà T đã cho ông H, bà D vay số tiền 150.000.000đồng nên không có căn cứ để xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 12/4/2017 nhưng thông báo cho ông H, bà D nộp 200.000đồng tiền tạm ứng án phí và quyết định buộc bà T, ông T nộp 200.000đồng án phí là không đúng với quy định tại Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Vì vậy cần phải điều chỉnh phần án phí cho đúng quy định.

[8] Về chi phí giám định: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà D có 02 lần yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà T và ông H, bà D đã nộp 03 lần tiền tạm ứng giám định là 8.500.000đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chiết tính chi phí giám định và không xem xét, xử lý là thiếu sót. Xét thấy, ông H và bà D yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H, bà D trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 thì kết luận giám định đúng chữ ký, chữ viết của ông H, bà D. Do bà T vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nên ông H, bà D yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà T trong giấy ủy quyền ngày 24/8/2007. Bà T không có ý kiến gì về chữ ký, chữ viết của bà T trong giấy ủy quyền này nên ông H, bà D phải chịu toàn bộ chi phí giám định.

[9] Từ những phân tích và nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên giữ quyền công tố tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn

cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị T về việc hủy Bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Điều chỉnh một phần có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo của Bản án sơ thẩm 26/2017/DSST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, cụ thể như sau:

- Chi phí giám định: Ông H, bà D phải nộp chi phí giám định 8.500.000đồng (Tám triệu năm trăm ngàn đồng) và ông H, bà D đã nộp đủ chi phí cho việc giám định.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông H, bà D 200.000đồng tiền tạm ứng án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm bà T phải nộp 300.000đồng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 401 của Bộ luật dân sự; Điều 95, điểm c khoản 2 Điều 106, khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai. Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Hà Thị T về việc yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 26/2017/DSST ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Điều chỉnh một phần có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo của Bản án sơ thẩm 26/2017/DSST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D đối với bà Hà Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 317 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2007 lập tại Phòng Công chứng A tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vô hiệu. Xóa đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên được chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T ngày 04/10/2007. Buộc bà Hà Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H đứng tên.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kim D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở lại cho ông Nguyễn Văn H đứng tên tại trang 4 theo diện tích, vị trí mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 805961 ngày 01/9/2006 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn H hoặc yêu cầu UBND huyện Đ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Văn H.

2. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D 200.000đồng

(Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông H, bà D đã nộp theo Biên lai thu số 06693 ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu số 0000228 ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố T. Bà Hà Thị T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D phải nộp chi phí giám định là 8.500.000đồng (Tám triệu năm trăm ngàn đồng) và ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim D đã nộp đủ chi phí cho việc giám định.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu