

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 392/2020/DS-PT

Ngày 09 - 9 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, đòi tài sản.

**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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, 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 245/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3020/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Thanh T, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Ch, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đỗ Thị Diệu L, sinh năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: tòa nhà B, đường A, phường T2, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Ph – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/. Bà Võ Thị O, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Nguyễn Minh Ch, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Long An.

2/. Ủy ban nhân dân huyện Th, tỉnh Long An.

Địa chỉ: khóm 3, thị trấn Th, huyện Th, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Th: Ông Huỳnh Kim T – Phó Chủ tịch. (vắng mặt)

3/. Văn phòng công chứng Đ

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H – Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai Thanh T trình bày:

Vào ngày 07/3/2013, vợ chồng ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O có vay của bà Trần Thị C số tiền 40.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, hai bên không lập hợp đồng vay. Để đảm bảo cho khoản tiền vay thì bà C yêu cầu vợ chồng ông T, bà O ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380, quyền số 02TP/CC-HĐGD cùng ngày 07/3/2013 tại Văn phòng Công chứng Đ đối với thửa đất số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², đất tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An được ghi với giá chuyển nhượng là 40.000.000đồng. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông T, bà O đã đóng lãi cho bà C với số tiền 20.000.000 đồng nhưng không lập biên nhận giao nhận tiền.

Các bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông T thanh toán đủ số tiền gốc là

40.000.000 đồng thì bà C sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà O.

Đến tháng 09/2014, vợ chồng ông T có đến gặp bà C nhiều lần để trả số tiền gốc là 40.000.000 đồng và yêu cầu bà C hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C từ chối và nói khi nào có thời gian sẽ liên lạc với ông T để hủy hợp đồng.

Do vợ chồng ông T đóng cửa nhà đi làm ăn xa nên có nhờ người hàng xóm trông nhà hộ. Đến tháng 01/2016, thông qua người hàng xóm thì vợ chồng ông T biết được bà C ngang nhiên đến tháo dỡ toàn bộ căn nhà. Sau này, vợ chồng ông T mới phát hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà C đã đi đăng ký sang tên và được UBND huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237472 ngày 05/9/2014 đối với thửa đất số 48 nêu trên. Chính vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 380, quyền số 02-TP/CC-HĐGD ngày 07/3/2013 tại Văn phòng Công chứng Đ đối với thửa đất số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237472 do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho bà Trần Thị C ngày 05/9/2014 đối với thửa đất số 48 nêu trên đồng thời buộc bà Trần Thị C trả lại cho ông T phần đất có diện tích đo đạc thực tế 2.131,9m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 13-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 11/8/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Th duyệt ngày 07/9/2017), thuộc thửa số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An. Ông T đồng ý trả lại cho bà C 40.000.000 đồng và tiền lãi tính đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm.

Trong đơn khởi kiện, ông T có yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại căn nhà mà bà C đã phá dỡ với số tiền là 75.000.000 đồng, trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T rút lại yêu cầu bà C phải bồi thường số tiền trên.

Bị đơn bà Trần Thị C trình bày:

Vào ngày 07/3/2013, bà Trần Thị C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O quyền sử dụng thửa đất số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 146995 do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho ông Mai Thanh T ngày 17/9/1999 cùng căn nhà được xây dựng trên đất. Do căn nhà trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu nên các bên có lập phụ lục hợp đồng công chứng cùng ngày 07/3/2013 với nội dung là chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất với tổng giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng.

Theo sự thỏa thuận của hai bên trong thời hạn 06 tháng thì ông T và bà O được quyền mua lại phần tài sản nêu trên, việc thỏa thuận có lập thành văn bản, mỗi bên giữ một bản. Quá thời hạn trên bà C có liên hệ nhưng ông T, bà O hứa hẹn nhiều lần nhưng không làm thủ tục để nhận chuyển nhượng trở lại.

Đến tháng 8/2014, bà C mới tiến hành đăng ký kê khai và được UBND

huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237472 05/9/2014. Từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay. Vào tháng 7/2017, bà C có trồng tràm trên phần đất tranh chấp. Đối với phần cây tràm trên đất, do còn nhỏ nên trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà C không yêu cầu đối với phần cây tràm này. Phần đất thuộc thửa 48 bà C nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà C, không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T, bà C không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ do ông Nguyễn Văn H, Trưởng văn phòng đại diện trình bày:

Ngày 07/3/2013, Văn phòng Công chứng Đ có tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Mai Thanh T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C. Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Văn phòng đã tiến hành các biện pháp nghiệp vụ, kiểm tra hồ sơ và nhận định đã đầy đủ các điều kiện để được chuyển nhượng: loại đất ONT, thời hạn sử dụng lâu dài, có trích lục bản đồ thể hiện đúng diện tích cần chuyển nhượng, đất không bị kê biên, tranh chấp, không nằm trong quy hoạch kèm theo đơn xin xác nhận tình trạng nhà đất, các bên đã tự nguyện giao dịch và đầy đủ các chủ thể tham gia. Vì vậy yêu cầu công chứng trên đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Hợp đồng công chứng đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Văn phòng Công chứng Đ cung cấp thông tin để Tòa án có căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Th trình bày:

Ngày 17/9/1999, ông Mai Thanh T được Ủy ban nhân dân huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9, diện tích 2.113m² loại đất ở nông thôn, địa chỉ ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Ngày 07/3/2013, ông T và vợ là bà Võ Thị O đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 48 cho bà Trần Thị C, được Văn phòng Công chứng Đ chứng thực tại Hợp đồng số 380, quyển số 02-TP/CC-HĐGD. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 05/9/2014 bà Trần Thị C được UBND huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên có số phát hành BS 237472, số vào sổ CH 01615.

Việc UBND huyện Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà C trả lại thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đối với thửa đất số 48 là không có cơ sở.

Đối với việc ông Mai Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2013 do Văn phòng Công chứng Đ công chứng

giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà O và bên nhận chuyển nhượng là bà C và yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại về việc tháo dỡ căn nhà của ông T là tranh chấp về dân sự, UBND huyện không có thẩm quyền quyết định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông là hàng xóm của ông T và bà C, khoảng năm 2012-2013 ông T có đến nhờ ông giới thiệu cho ông T vay tiền, ông có giới thiệu ông T đến gặp bà C do ông biết bà C là người có tiền. Sau đó ông T trực tiếp đến liên hệ với bà C, việc thỏa thuận giữa hai bên với nhau như thế nào thì ông không chứng kiến và cũng không biết, ông T đã nhận bao nhiêu tiền của bà C thì ông cũng không biết, nhưng theo ông biết thì giao dịch giữa ông T và bà C là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm đó giá trị quyền sử dụng đất khoảng 60.000.000 đồng. Ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 31, 32 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 129, 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Thanh T đối với bà Trần Thị C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O với bà Trần Thị C vào ngày 07/3/2013 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 380, quyền số 02-TP/CC-HĐGD đối với thửa đất số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237472 do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho bà Trần Thị C ngày 05/9/2014 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 9.

Buộc bà Trần Thị C trả lại cho ông T phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.113m², theo diện tích đo đạc thực tế 2.131,9m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 13-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 11/8/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Th duyệt ngày 07/9/2017), thuộc thửa số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Ông Mai Thanh T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy

định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

2/. Ông Mai Thanh T và bà Võ Thị O có trách nhiệm liên đới trả cho bà C số tiền vốn gốc và tiền lãi đã vay là 65.051.111 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/11/2019, bị đơn bà Trần Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Trần Thị C trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phía nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc hai bên có quan hệ vay tài sản, cũng như không có bất kỳ tài liệu gì chứng minh việc các bên cho vay và có trả lãi. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được công chứng hợp pháp. Kết luận giám định cũng thể hiện chữ ký trên tờ phụ lục hợp đồng không phải của bà Trần Thị C. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả cách. Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý

kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị C làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện phân bồi thường giá trị căn nhà mà bà C đã tháo dỡ. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh T đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 07/3/2013 giữa ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O với bà Trần Thị C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị C đối với diện tích đất liên quan.

[2.2] Ngày 07/3/2013, ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O ký kết với bà Trần Thị C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.

Ông T và bà O trình bày do vay của bà C 40.000.000 đồng nên hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm cho khoản vay. Ông T và bà O có nhận từ bà C số tiền 40.000.000 đồng nhưng không phải do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà C không thống nhất với lời trình bày của ông T.

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên phần diện tích đất tranh chấp có căn nhà của ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2013 giữa ông T, bà O, bà C chỉ thể hiện các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.113m², tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An, không thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà cũng như tài sản khác trên đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Ông T, bà O vẫn là người trực tiếp sử dụng đất.

Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2013 nêu trên, giữa ông T, bà O với bà C có ký kết phụ lục hợp đồng với nội dung bà C cho ông T bà O nhận chuyển nhượng lại nhà đất trong thời hạn 06 tháng với giá là 40.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà C không thừa nhận Tờ phụ lục hợp đồng. Kết luận giám định chữ ký số 4142/C09B ngày 20/8/2020 xác định chữ ký của bà C trên Tờ phụ lục hợp đồng và trên mẫu so sánh không phải cùng một người ký ra. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 28/6/2017 (BL200), biên bản

hòa giải ngày 17/01/2018 (BL206-208), người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C trình bày “*Theo sự thỏa thuận của hai bên trong thời hạn 06 tháng thì ông T và bà O được quyền mua lại phần tài sản trên việc thỏa thuận có lập thành văn bản, mỗi bên giữ một bản. Quá thời hạn trên bà C có liên hệ nhưng ông T, bà O hứa hẹn nhiều lần nhưng không làm thủ tục mua lại*”. Nội dung thỏa thuận này cũng được chính bà Trần Thị C xác nhận tại biên bản làm việc ngày 10/4/2019 (BL196). Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C cũng thừa nhận việc các bên có ký kết Tờ phụ lục hợp đồng. Việc bà C cho rằng mình không biết, không ký kết Tờ phụ lục hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thỏa thuận về tài sản trên đất, không thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế, đồng thời có thỏa thuận về việc cho ông T, bà O nhận chuyển nhượng lại trong thời hạn 06 tháng là không phù hợp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường. Do đó, có căn cứ để xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là không có thật mà chỉ để che giấu quan hệ vay tài sản như lời trình bày của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2013 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C; buộc ông T, bà O phải trả lại số tiền vay 40.000.000 đồng và lãi phát sinh cho bà C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bà C kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại cấp phúc thẩm, bà C không xuất trình được các tài liệu chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bà Trần Thị C là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 129, 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Thanh T đối với bà Trần Thị C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Thanh T, bà Võ Thị O với bà Trần Thị C vào ngày 07/3/2013 được Văn phòng Công chứng Đ công chứng số 380, quyền số 02-TP/CC-HĐGD đối với thửa đất số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, diện tích 2.113m², tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 237472 do Ủy ban nhân dân huyện Th cấp cho bà Trần Thị C ngày 05/9/2014 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 9.

Buộc bà Trần Thị C trả lại cho ông T phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.113m², theo diện tích đo đạc thực tế 2.131,9m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 13-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 11/8/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Th duyệt ngày 07/9/2017), thuộc thửa số 48, TĐĐ số 9, loại đất ONT, tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

Ông Mai Thanh T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Th, tỉnh Long An.

2/. Ông Mai Thanh T và bà Võ Thị O có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị C số tiền vốn gốc và tiền lãi đã vay là 65.051.111 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/. Bà Trần Thị C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

6/. Trong trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2). 15b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy