

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 67/2023/DS-ST

Ngày: 23/8/2023.

*Về việc “Kiện đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp
đồng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Ba.

2/ Bà Lý Thị Bạch Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2019/TLST-DS, ngày 19 tháng 02 năm 2019 về việc “Kiện đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 913/2023/QĐST-DS ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1967.

Địa chỉ thường trú: Số 25, tổ 9, ấp 1, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bị đơn: Ông Vũ Đức N, sinh năm 1947.

Địa chỉ thường trú: Tổ 16, khu Văn Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thái B, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019).

Địa chỉ liên lạc: 01/2/40 đường số 1, phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ thường trú: Tổ 16, khu Văn Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Thái B, sinh năm 1975 (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019).

Địa chỉ liên lạc: 01/2/40 đường số 1, phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Cao Minh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ thường trú: Ấp Hàng Gòn, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: 63 đường Lê Thánh Tông, tổ 8, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Minh H: Ông Phan Lộc Bình S, sinh năm 1983 (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2020).

Địa chỉ thường trú: Ấp 10, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.3/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1980 và bà Dương Thị N, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ thường trú: Tổ 8, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.4/ Ông Hầu Tác B, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú cuối cùng: Ấp Bình Lộc 2, xã Bình Lộc, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.5/ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1958

3.6/ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1958

Địa chỉ thường trú: 240/15 đường Lê Duẩn, tổ 2, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1958 (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021).

Địa chỉ thường trú: 240/15 đường Lê Duẩn, tổ 2, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.7/ Phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường Lê Duẩn, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.8/ Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Quốc Lộ 51, ấp Đất Mới, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4/ *Người làm chứng:* Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1980.

Địa chỉ thường trú: 115/10/1 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà L, ông B, ông N, ông S có mặt; Ông N, bà H, ông T, bà N, ông H, ông B, bà H, Phòng Công chứng số 4, Văn phòng Công chứng An Hòa vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:**

Vào ngày 07/01/2014, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T và bà Dương Thị N diện tích đất 44,4m², thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, được UBND

huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 637879 ngày 29/8/2012 cho ông Nguyễn Quốc T, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Bà và vợ chồng ông Tuyến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44, tờ bản đồ số 54, thị trấn Long Thành tại Văn phòng Công chứng An Hòa, địa chỉ: Ấp Phước Hòa, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 17/01/2014, bà được UBND huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 44 trên bằng hình thức đăng ký biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi hỏi mua diện tích đất 44,4m², thửa đất 44 trên, ông Tuyến có dẫn bà đến xem đất, nhưng nhà đóng cửa, không có vợ chồng ông Như ở nhà. Sau đó, bà có đến thêm 01 lần nữa, nhưng vẫn không có ông Như, bà Hằng ở nhà, nhưng bà vẫn nhận chuyển nhượng thửa 44. Bà thừa nhận, khi hỏi chuyển nhượng thửa đất số 44, ông Tuyến có nói bà biết có vợ chồng ông Như đang ở nhờ.

Trước khi vợ chồng ông Tuyến chuyển nhượng thửa đất số 44 trên cho bà, ông Tuyến có nói cho bà biết thửa đất số 44 trên là do ông Niên, bà Hoa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Như thế chấp cho ông Hoàng để ông Niên, bà Hoa vay tiền của ông Hoàng. Sau đó, ông Hoàng thế chấp lại cho vợ chồng ông Tuyến, bà Như để cho ông Bình vay tiền của ông Tuyến, bà Như bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông Bình không trả tiền cho vợ chồng ông Tuyến, bà Như nên ông Tuyến, bà Như sang tên và chuyển nhượng lại cho bà, nhưng bà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 44,4m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, bà biết ông Như, bà Hằng đang sinh sống tại nhà và đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông Tuyến, bà Như. Khoảng năm 2014, bà có gặp ông Như, bà Hằng yêu cầu ông Như, bà Hằng dọn đi nơi khác sinh sống, trả nhà và đất lại cho bà, nhưng ông Như, bà Hằng không đồng ý nên sau đó bà khởi kiện tại Tòa án.

Bà xác định, bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, không nhận mua nhà bên trên thửa đất số 44 trên. Vợ chồng ông Tuyến, bà Như chỉ chuyển nhượng thửa đất số 44 trên cho bà, không có bán nhà trên thửa đất số 44.

Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông Như và bà Hằng trả lại nhà và quyền sử dụng đất diện tích 44,4m² (bên dưới căn nhà), thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bà tự nguyện hỗ trợ ông Như, bà Hằng chi phí di dời và tìm nơi ở mới với số tiền là 40.000.000 đồng.

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H, công chứng số 234/2010, quyền số 03/2010 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 31/12/2010 tại Văn phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký

kết giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, công chứng số 1557/2012, quyền số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 18/4/2012 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L, công chứng số 0111/2014, quyền số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 07/01/2014 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Bà không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H về việc yêu cầu ông Như, bà Hằng trả cho ông Hoàng số tiền 210.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Ông Trần Thái B là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Đức N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Vào năm 2010 vợ chồng ông Như cho em rể là Phạm Văn N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành thế chấp vay tiền của ông Cao Minh H số tiền 250.000.000 đồng lo việc cho bà Hoa (em ruột của ông Như) là vợ ông Niên khắc phục hậu quả trong vụ án kinh tế. Do yêu cầu của ông Hoàng, vợ chồng ông Như phải ra Phòng công chứng số 4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền.

Sau khi công chứng chuyển nhượng đất làm tin như trên, ông Hoàng có làm “Giấy thỏa thuận” ngày 02/01/2011 về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Như, nếu ông Như và bà Hoa trả lại 250.000.000 đồng trong vòng 06 tháng, giấy này do ông Hoàng tự lập ra, vợ chồng ông Như, bà Hằng không ký nhận, không nhận 250.000.000 đồng, vì ông Như, bà Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của ông Niên, bà Hoa, không có bán nhà, chuyển nhượng đất nên không chấp nhận giao nhà.

Sau đó vợ chồng ông Niên, bà Hoa có trả cho ông Hoàng 40.000.000 đồng, ông Hoàng có viết “Giấy biên nhận” ngày 23/10/2013 với bà Hoa.

Sau này, ông Như biết được ông Hoàng tự ý làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng đứng tên đối với thửa 44 trên. Sau đó, ông Hoàng nhờ ông Hầu Tắc B thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 44 cho vợ chồng ông Tuyền để vay 150.000.000 đồng.

Khi không có khả năng trả nợ gốc và lãi, ông Hoàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho vợ chồng ông Tuyền đứng tên chủ sử dụng thửa đất 44 trên. Sau đó, ông Tuyền chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất của thửa 44 trên cho bà Lệ và bà Lệ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức đăng ký biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Như không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lệ. Vì:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 44 trên, được ký kết giữa vợ chồng ông Như và ông Cao Minh H vào ngày 31/12/2010 nhằm mục đích đảm bảo việc thanh toán nợ của ông Niên, bà Hoa cho ông Hoàng;

Ông Cao Minh H thừa nhận, ông không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 44 trên;

Ngoài ra, trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, nguyên đơn biết rõ do ông Niên, bà Hoa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 44 trên thế chấp cho ông Cao Minh H nhằm mục đích vay tiền của ông Hoàng. Sau đó, ông Hoàng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông Tuyến để vợ chồng ông Tuyến cho ông Hầu Tắc B vay tiền, do ông Bình không trả tiền cho vợ chồng ông Tuyến nên vợ chồng ông Tuyến sang tên, sau đó chuyển nhượng lại cho bà. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 44 trên, nguyên đơn biết rõ ông Như, bà Hằng vẫn đang sinh sống trên đất chuyển nhượng, nhưng bà vẫn nhận chuyển nhượng.

Ông Như không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng về việc yêu cầu vợ chồng ông Như trả cho ông Hoàng số tiền 210.000.000 đồng. Vì vợ chồng ông Như không có vay bất cứ khoản tiền gì của ông Hoàng. Số nợ 250.000.000 đồng là do vợ chồng ông Niên, bà Hoa vay của ông Hoàng, không phải vợ chồng ông Như vay của ông Hoàng. Ông Hoàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng ông Như có vay của ông Hoàng 250.000.000 đồng. Do đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng đối với ông Như và bà Hằng.

Ông Như vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H, công chứng số 234/2010, quyền số 03/2010 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 31/12/2010 tại Văn phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, công chứng số 1557/2012, quyền số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 18/4/2012 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L, công chứng số 0111/2014, quyền số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 07/01/2014 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều là giả tạo nhằm mục đích che dấu giao dịch vay tiền, không đúng hiện trạng thực tế, không thể thực hiện được.

Bà Nguyễn Thị H thống nhất đối với lời trình bày của ông Như, không bổ sung thêm. Trong vụ án này, bà Hằng không có yêu cầu độc lập.

*** Ông Cao Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trình bày tại hồ sơ) và ông Phan Lộc Bình S là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Minh H trình bày tại phiên tòa:**

Cuối tháng 12/2010, vợ chồng ông Như có hỏi ông Hoàng vay số tiền 250.000.000 đồng. Ông Hoàng và vợ chồng ông Như thỏa thuận, dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 293903 cấp ngày 28/4/2004 có diện tích đất 44,4m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành và căn nhà vợ chồng ông Như đang ở để thế chấp cho ông Hoàng dưới hình thức là ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo nghĩa vụ

thanh toán nợ của vợ chồng ông Như. Ông Hoàng và vợ chồng ông Như thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng, thời hạn vay là 05 tháng, kể từ ngày ký Giấy thỏa thuận ghi ngày 02/01/2011 vợ chồng ông Như có trách nhiệm trả cho ông Hoàng số tiền 250.000.000 đồng, nhưng ông Hoàng cũng xác định chữ ký và chữ ghi họ, tên Cao Minh H trong Giấy thỏa thuận ghi ngày 02/01/2011 đúng là chữ ký, chữ viết của ông; Hết thời hạn 05 tháng, vợ chồng ông Như vẫn không trả cho ông số tiền trên. Giấy thỏa thuận ngày 02/01/2011 là do ông Hoàng tự viết, không có chữ ký của ông Như, bà Hằng.

Việc ông Hoàng cho vợ chồng ông Như vay 250.000.000 đồng và thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, như trên chỉ là thỏa thuận miệng giữa ông Hoàng và vợ chồng ông Như, không có lập giấy vay mượn tiền. Vợ chồng ông Như là người trực tiếp nhận số tiền vay 250.000.000 đồng. Vợ chồng ông Như không thừa nhận có vay số tiền trên của ông Hoàng, ông Hoàng không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không cung cấp được cho Tòa án.

Và ngày 23/12/2012, ông Hoàng có nhận của bà Vũ Thị H số tiền 40.000.000 đồng do vợ chồng ông Như nhờ ông Niên trả dùm, trả bớt số nợ 250.000.000 đồng trên, nhưng ông Hoàng không có tài liệu, giấy tờ, chứng cứ chứng minh số tiền 40.000.000 đồng trên là do bà Hoa trả dùm vợ chồng ông Như.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Như đối với thửa đất số 44 trên nhằm mục đích đảm bảo việc vợ chồng ông Như trả cho ông Hoàng hết số nợ 250.000.000 đồng, ngoài ra không có mục đích gì khác. Ông Hoàng xác định không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 44 trên, giữa ông và vợ chồng ông Như nên không có việc ông cho vợ chồng ông Như lưu cư trong thời hạn 06 tháng để tìm nơi ở khác.

Đối với việc ông Hoàng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông Hoàng, do ông Hoàng cho ông Bình mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Như để thế chấp vay tiền, nhưng sau đó ông Bình làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hoàng đứng tên, ông Hoàng không biết, nhưng ông xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết giữa ông và vợ chồng ông Tuyền là chữ ký của ông, ông tự nguyện ký kết hợp đồng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do ông Hoàng tin tưởng ông Bình nên khi ông Bình đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Hoàng ký, ông Hoàng nghĩ là hợp đồng ủy quyền cho ông Bình đi thế chấp vay tiền nên ông ký. Ông xác định ông không có chuyển nhượng thửa đất 44 trên cho vợ chồng ông Tuyền.

Ông đề nghị, nguyên đơn trả nhà và đất cho bị đơn, nguyên đơn và ông Tuyền tự giải quyết với nhau.

Trong vụ án này, ông Hoàng có yêu cầu độc lập, yêu cầu vợ chồng ông Như trả cho ông Hoàng số tiền 210.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

Mặc dù, ông Niên, bà Hoa thừa nhận có vay của ông Hoàng số tiền 250.000.000 đồng và đã trả 40.000.000 đồng nợ gốc, nhưng ông Hoàng vẫn xác định vợ chồng ông Niên không có nợ ông Hoàng số tiền 210.000.000 đồng, ông Hoàng không có yêu cầu đối với ông Niên, bà Hoa.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Hoàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Ông Phạm Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H trình bày:**

Ông và bà Hoa xác định lời khai của ông Hoàng không đúng. Vợ chồng ông Như không có vay của ông Hoàng số tiền 250.000.000 đồng mà số tiền 250.000.000 đồng trên là do vợ chồng ông vay của ông Hoàng, không có giấy tờ vay tiền, chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Ông và bà Hoa xác định không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44 trên giữa vợ chồng ông Như và ông Cao Minh H, nhằm mục đích đảm bảo việc vợ chồng ông trả cho ông Hoàng hết số nợ 250.000.000 đồng. Số tiền 40.000.000 đồng là do vợ chồng ông trả bớt cho ông Hoàng số nợ gốc, vợ chồng ông Như không có lần nào nhờ vợ chồng ông trả tiền dùm cho ông Hoàng.

Ông và bà Hoa không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng. Vì số nợ 250.000.000 đồng là do vợ chồng ông trực tiếp vay của ông Hoàng, không phải vợ chồng ông Như.

Ông và bà Hoa không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng vợ chồng ông đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa vợ chồng ông Như và ông Cao Minh H do Phòng Công chứng số 4 chứng thực ngày 31/12/2010 nhằm mục đích đảm bảo việc thanh toán số nợ 250.000.000 đồng mà vợ chồng ông vay của ông Hoàng.

*** Ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N trình bày (tại hồ sơ):**

Vào năm 2012, ông Bình có vay của vợ chồng ông 150.000.000 đồng, có lãi suất nhưng ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Ông Bình là người trực tiếp nhận số tiền vay. Ông Hoàng biết ông Bình vay số tiền trên của ông. Vì ông Hầu Tắc B và ông Cao Minh H có quan hệ chú – cháu nên ông Hoàng và ông Bình có gặp vợ chồng ông hỏi cho ông Bình vay tiền, ông Hoàng đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 44 cho ông để thế chấp, đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nhằm đảm bảo việc ông Bình trả nợ cho vợ chồng ông, nhưng sau đó, ông Bình vẫn không trả tiền cho vợ chồng ông nên ông đã nhiều lần gặp ông Hoàng nói về việc ông Bình không trả tiền cho ông, vợ chồng ông sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nhưng ông Hoàng vẫn không có ý kiến gì, ông Hoàng chỉ nói chờ ông Bình về giải quyết.

Sau khi ông Hoàng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 44 trên cho vợ chồng ông để thế chấp cho ông Bình vay tiền, ông Hoàng có dẫn vợ chồng ông đến nhà vợ chồng ông Như để nói về việc ông Hoàng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông Như chỉ nói vợ chồng ông không biết gì, chỉ biết cho ông Niên, bà Hoa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Hoàng vay tiền của ông Hoàng. Tại thời điểm đó, ông Hoàng không có ý kiến gì.

Khi ông sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 44 cho vợ chồng ông đứng tên, ông không có thông báo cho ông Như, bà Hằng biết.

Trước khi vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất số 44 cho bà Lệ, ông có nói bà Lệ biết thửa đất số 44 là do ông Niên, bà Hoa mượn của ông Như, bà Hằng thế chấp cho ông Hoàng để ông Niên, bà Hoa vay tiền của ông Hoàng. Sau đó, ông Hoàng thế chấp lại cho vợ chồng ông để cho ông Bình vay tiền, do ông Bình không trả tiền cho vợ chồng ông nên vợ chồng ông sang tên và chuyển nhượng lại cho bà Lệ, bà Lệ vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng thửa đất số 44 cho bà Lệ, vợ chồng ông không có bán nhà của vợ chồng ông Như.

Khi chuyển nhượng thửa đất số 44 cho bà Lệ, vợ chồng ông có dẫn bà Lệ đến nhà vợ chồng ông Như xem đất, nhưng không có ông Như, bà Hằng ở nhà, nhưng ông có nói rõ với bà Lệ hiện vợ chồng ông Như đang ở nhờ căn nhà và đất trên, nhưng bà Lệ vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hầu Tắc B trình bày (tại hồ sơ):**

Do công việc làm ăn không thuận lợi, ông có mượn tiền ông Cao Minh H, nhưng ông Hoàng nói không có tiền mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ để vay tiền. Ông đã gặp ông Nguyễn Quốc T vay số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Sau đó, ông Tuyến mượn của bà Lệ 250.000.000 đồng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Lệ. Trước khi cho ông Tuyến vay tiền, bà Lệ hiểu rõ việc ông Tuyến cho ông mượn tiền, nhưng bà Lệ vẫn nhận chuyển nhượng.

Ông đề nghị được trả ông Tuyến số tiền 150.000.000 đồng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên trả cho ông Hoàng.

*** Bà Nguyễn Thị Hồng Vân là người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 4 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày (tại hồ sơ):**

Ngày 31/12/2010, bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Đức N yêu cầu Phòng Công chứng số 4 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Các bên tham gia ký hợp đồng, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên và điểm chỉ trước mặt của Công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng số 4 xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

*** Ông Nguyễn Văn Thông là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng An Hòa – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày (tại hồ sơ):**

Theo yêu cầu của ông Cao Minh H, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Mỹ L, ngày 18/4/2012 tại Văn phòng Công chứng An Hòa đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 1557/2012, quyền số 04/2012 TP/SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Minh H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc T; Và ngày 07/01/2014, Văn phòng công chứng An Hòa đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 0111/2014, quyền số 01/2014 TP/SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với quyền sử dụng đất thửa 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

Đối chiếu các hồ sơ lưu trữ, Văn phòng công chứng An Hòa xác nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật quy định về công chứng. Tại thời điểm công chứng, thửa đất nêu trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng An Hòa xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, xét xử của Tòa án.

*** Người làm chứng ông Đỗ Văn L trình bày (tại hồ sơ):**

Ông là tài xế, và là người giới thiệu cho ông Niên, bà Hoa vay 250.000.000 đồng của ông Cao Minh H vào năm 2010. Vào năm 2010, ông có chở ông Niên, ông Như, bà Hằng đến Phòng Công chứng số 4 để ông Niên nhận tiền vay từ ông Hoàng; Ông Như, bà Hằng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho ông Cao Minh H, nhằm đảm bảo cho việc ông Niên trả số nợ 250.000.000 đồng cho ông Hoàng. Ông là người chứng kiến việc ông Hoàng giao ông Niên số tiền 250.000.000 đồng, ông Hoàng không có giao khoản tiền nào cho vợ chồng ông Như như ông Hoàng khai.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:**

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 86 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

– *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Từ khi ông Như, bà Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng đến khi ông Hoàng chuyển nhượng đất lại cho ông Tuyến, sau đó ông Tuyến chuyển nhượng lại cho bà Lệ vào năm 2014, thì ông Như, bà Hằng vẫn là người quản lý nhà và thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành.

Căn cứ vào nội dung các Hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận giữa các bên đương sự, thể hiện nội dung chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù trên đất có 01 căn nhà cấp 4, căn nhà là tài sản gắn liền trên thửa đất số 44,

nhưng không được các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc bà Lê ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Tuyền trong khi vợ chồng ông Như đang sinh sống tại nhà, đất nêu trên. Khi vợ chồng ông Tuyền ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê thì hai bên chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng nhà, cả bà Lê ông Tuyền đều biết có việc ông Như, bà Hằng hiện tại đang sống trên đất. Kể cả ông Hoàng là người chuyển nhượng đất trước đó cho vợ chồng ông Tuyền, vợ chồng ông Tuyền, bà Lê đều khai rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì cho vợ chồng ông Như, bà Hằng mượn sử dụng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, vợ chồng ông Như – bà Hằng không thừa nhận việc mượn nhà nên yêu cầu khởi kiện của bà Lê về việc buộc ông Như, bà Hằng trả lại tài sản nhà, đất cho bà sử dụng là không có căn cứ chấp nhận.

– *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Như:*

Lời khai của ông Cao Minh H đã xác định: Vào cuối tháng 12/2010, ông có cho ông Như, bà Hằng vay 250 triệu đồng, thỏa thuận dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X293903 của ông Như, bà Hằng thế chấp cho ông, dưới hình thức là ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo vợ chồng ông Như trả cho ông số nợ 250 triệu đồng, không có giao dịch chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Như.

Căn cứ vào lời khai của ông Như, bà Hằng, ông Hoàng, ông Niên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng số 234/2010 ngày 31/12/2010 ký tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai giữa vợ chồng ông Như, bà Hằng với ông Hoàng là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích che giấu giao dịch vay nợ. Thực tế giữa vợ chồng ông Như và ông Hoàng không có giao nhận tài sản là nhà và đất cho nhau. Từ đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 234/2010 giữa ông Như, bà Hằng và ông Hoàng ngày 31/12/2010 vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 234/2010 giữa ông Như, bà Hằng và ông Hoàng ngày 31/12/2010 vô hiệu. Ông Hoàng chưa đảm bảo về mặt chủ thể hợp pháp là chủ sử dụng diện tích đất 44,4m², thửa đất 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành nên việc ông Hoàng tiếp tục chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Tuyền, bà Như vô hiệu theo.

Mặt khác theo lời khai của ông Tuyền, việc ông và ông Hoàng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1557/2012 ngày 18/4/2012 tại Phòng công chứng An Hòa là để đảm bảo khoản vay của ông Hầu Tắc B vay 150.000.000 đồng của vợ chồng ông Tuyền, do không có tiền thanh toán nên ông Bình đã nhờ ông Hoàng chuyển nhượng nhà đất mà ông Hoàng đã nhận chuyển nhượng của ông Như, bà Hằng để cần trừ nợ. Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1557/2012 ngày 18/4/2012 tại Phòng công chứng An Hòa vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng ông Tuyền, bà Nhượng với ông Hoàng vô hiệu nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0111/2014 ngày 07/01/2014 tại Văn phòng công chứng An Hòa giữa vợ chồng ông Tuyền với bà Lệ vô hiệu theo.

Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Như, bà Hằng về việc tuyên hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

– *Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Minh H:*

Ông Hoàng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay và giao nhận số tiền 250 triệu đồng với ông Như, bà Hằng.

Đồng thời người làm chứng ông Đỗ Văn L xác định, ông là người giới thiệu cho ông Niên, bà Hoa vay số tiền 250.000.000 đồng của ông Hoàng vào năm 2010, ông Luân có chở ông Niên, vợ chồng ông Như đến Phòng Công chứng số 4 để ông Niên nhận tiền vay từ ông Hoàng, vợ chồng ông Như ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho ông Hoàng, nhằm đảm bảo cho việc vợ chồng ông Niên trả số nợ 250.000.000 đồng cho ông Hoàng. Ông Luân là người chứng kiến việc ông Hoàng giao ông Niên số tiền 250.000.000 đồng.

Do đó, yêu cầu độc lập của ông Hoàng không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị:

– Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lệ yêu cầu ông Như và bà Hằng trả lại nhà và quyền sử dụng đất diện tích 44,4m² (bên dưới căn nhà), thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

– Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức N. Tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L.

– Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H yêu cầu ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H trả cho ông Cao Minh H số tiền 210.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

– *Về quan hệ pháp luật:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu ông Như, bà Hằng trả lại nhà và quyền sử dụng đất diện tích 44,4m² (bên dưới căn nhà), thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu

tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L; yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H yêu cầu vợ chồng ông Như trả số tiền 210.000.000 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Kiện đòi tài sản, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

– *Về thẩm quyền giải quyết:* Do bị đơn có địa chỉ thường trú tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với Phòng Công chứng số 4, Văn phòng Công chứng An Hòa, ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số 4, Văn phòng Công chứng An Hòa, ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N; Đối với ông Hầu Tắc B đã có quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú của Tòa án thành phố Long Khánh nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Bình.

Đối với người làm chứng ông Đỗ Văn L vắng mặt, nhưng ông Luân đã có lời khai trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Luân tại phiên tòa.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2015/DS-ST ngày 06/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai quyết định:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc “Kiện đòi tài sản” đối với ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H phải di dời đi nơi khác và trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L quyền sử dụng diện tích 44,4 m² đất thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 54, ở thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 3–4–5–6–3 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4645/2014 ngày 16/12/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh huyện Long Thành.

Buộc ông Như, bà Hằng trả lại cho bà Lệ căn nhà diện tích 51m² có trên đất được mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số 245/TĐG-CT ngày 03/3/2015 của Công ty cổ phần thẩm định giá tỉnh Đồng Nai.

2/ Ngoài ra, Bản án còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí, thông báo quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong giai đoạn thi hành án.

– Ngày 14/7/2015, ông Vũ Đức N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

– Ngày 20/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có Quyết định kháng nghị số 217/2015/QĐ–KN, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 119/2017/DS–PT ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:*

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Đức N.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 217/2015/QĐ–KN ngày 20/7/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2015/DS–ST ngày 06/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

1/ Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với bị đơn ông Vũ Đức N; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Cao Minh H, ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N về việc “Kiện đòi lại tài sản”.

Buộc ông Vũ Đức N và bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L quyền sử dụng diện tích đất 44,4m² và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất diện tích 51m² thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 54 (trong đó có 6,6m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã cất nhà) ở thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 637879 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho bà Lê ngày 17/01/2014 (Áp dụng theo bản vẽ đo đạc số 4645/2014 ngày 16/12/2014 đã xác định các mốc 3, 4, 5, 6, 3 hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh huyện Long Thành để thực hiện).

Ông Như, bà Hằng được phép lưu cư lại trong căn nhà thời hạn 06 (sáu) tháng để tìm nơi ở khác.

Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mỹ L hỗ trợ cho ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H số tiền 40.000.000 đồng.

2/ Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc thẩm định, lệ phí giám định, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong giai đoạn thi hành án.

– Ngày 25/9/2017, ông Vũ Đức N có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 362/2018/DS–GĐT ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

1/ Chấp nhận kháng nghị số 79/KN GĐT–VKS–DS ngày 04/5/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 119/2017/DS–PT ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2015/DS–ST ngày 06/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai về vụ án “Kiện đòi tài sản” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L với bị đơn ông Vũ Đức N; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân

huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H. Hội đồng xét xử xét thấy:

** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Vợ chồng ông Như, bà Hằng, ông Hoàng, ông Niên, ông Luân đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng ông Như và ông Hoàng vào năm 2010 là hợp đồng giả cách, nhằm đảm bảo cho vợ chồng ông Niên thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho ông Hoàng, không có việc vợ chồng ông Như chuyển nhượng thửa đất 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho ông Hoàng;

Sau đó, ông Hoàng làm thủ tục sang tên cho ông Hoàng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 44 trên. Ông Hoàng và ông Bình có gặp vợ chồng ông Tuyến hỏi cho ông Bình vay số tiền 150.000.000 đồng, ông Hoàng đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 44 cho ông Tuyến để thế chấp, đồng thời ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tuyến, nhằm đảm bảo việc ông Bình trả nợ cho vợ chồng ông Tuyến, nhưng sau đó, ông Bình vẫn không trả tiền cho vợ chồng ông Tuyến, ông Tuyến gặp ông Hoàng nhiều lần nói việc ông Bình không trả tiền cho ông, vợ chồng ông sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Hoàng vẫn không có ý kiến;

Trước khi vợ chồng ông Tuyến chuyển nhượng thửa đất số 44 cho bà Lê, ông Tuyến có nói bà Lê biết thửa đất số 44 là do ông Niên, bà Hoa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Như để thế chấp cho ông Hoàng vay tiền. Sau đó, ông Hoàng thế chấp lại cho vợ chồng ông Tuyến cho ông Bình vay tiền, do ông Bình không trả tiền cho vợ chồng ông Tuyến nên vợ chồng ông Tuyến sang tên và chuyển nhượng lại cho bà Lê, bà Lê vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng thửa đất số 44 cho bà Lê, vợ chồng ông Tuyến không có bán nhà của vợ chồng ông Như;

Ngoài ra, ông Hoàng cũng xác định chữ ký và chữ ghi họ, tên Cao Minh H trong Giấy thỏa thuận ghi ngày 02/01/2011 đúng là chữ ký, chữ viết của ông Hoàng, là do ông Hoàng tự viết, không có chữ ký của ông Như, bà Hằng; Đồng thời ông Đỗ Văn L cũng đã xác định ông là người giới thiệu cho ông Niên, bà Hoa vay 250.000.000 đồng của ông Cao Minh H vào năm 2010. Vào năm 2010, ông có chở ông Niên, ông Như, bà Hằng đến Phòng Công chứng số 4 để ông Niên nhận tiền vay từ ông Hoàng; Ông Như, bà Hằng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho ông Cao Minh H, nhằm đảm bảo cho việc ông Niên trả số nợ 250.000.000 đồng cho ông Hoàng. Ông Luân là người chứng kiến việc ông Hoàng giao ông Niên số tiền 250.000.000 đồng, ông Hoàng không có giao khoản tiền nào cho vợ chồng ông Như như ông Hoàng khai.

Tại biên bản đối chất ngày 31/12/2021, bà Lê thừa nhận: Trước khi vợ chồng ông Tuyền chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho bà, ông Tuyền có nói cho bà biết thửa đất số 44 trên là do ông Niên, bà Hoa mượn của ông Như, bà Hằng để thế chấp cho ông Hoàng để ông Niên, bà Hoa vay tiền của ông Hoàng. Sau đó, ông Hoàng thế chấp lại cho vợ chồng ông Tuyền để cho ông Bình vay tiền của ông Tuyền, bà Như, do ông Bình không trả tiền cho vợ chồng ông Tuyền nên vợ chồng ông Tuyền sang tên chuyển nhượng lại cho bà, nhưng bà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng; Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 44,4m², thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, bà biết ông Như, bà Hằng đang sinh sống tại nhà và đất mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tuyền, bà xác định bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, không nhận mua nhà bên trên thửa đất số 44 trên. Vợ chồng ông Tuyền chỉ chuyển nhượng thửa đất số 44 trên cho bà, không có bán nhà trên thửa đất số 44.

Lời khai của ông Niên, bà Hoa, ông Hoàng cũng đã xác định, không có giao dịch chuyển nhượng đất đối với thửa 44 trên giữa ông Hoàng và vợ chồng của ông Như, ông Hoàng nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Như nhằm đảm bảo cho việc thanh toán nợ.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử có chứng cứ xác định, bản chất của giao dịch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ 54 thị trấn Long Thành giữa vợ chồng ông Như và ông Cao Minh H là giao dịch vay mượn tiền giữa vợ chồng ông Niên và ông Cao Minh H, không có giao dịch chuyển nhượng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H là vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ L.

** Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:*

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác; Vợ chồng ông Như không có giao dịch, chuyển nhượng thửa 44 cho ông Hoàng;

Ông Hoàng tự làm thủ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 44 cho ông đứng tên, không hỏi ý kiến của vợ chồng ông Như, vợ chồng ông Như không biết việc ông Hoàng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 44 cho ông Hoàng đứng tên;

Bà Lê biết việc vợ chồng ông Như chỉ cho vợ chồng ông Niên mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông Hoàng vay tiền, vợ chồng ông Như không chuyển nhượng đất cho ông Hoàng, khi nhận chuyển nhượng thửa 44, bà Lê biết vợ chồng ông Như vẫn đang sinh sống tại thửa 44, nhưng bà Lê vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H được xác lập một cách giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác nên căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cần tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H là vô hiệu;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H vô hiệu, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L cũng vô hiệu.

Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặc dù đã được Tòa án giải thích rõ về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

** Đối với yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H:*

Vợ chồng ông Như không thừa nhận có vay của ông Hoàng số tiền 250.000.000 đồng, ông Hoàng không có chứng cứ để chứng minh;

Vợ chồng ông Niên xác định, vợ chồng ông chỉ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Như để thế chấp cho ông Hoàng vay số tiền 250.000.000 đồng, vợ chồng ông Như không có vay số tiền trên của ông Hoàng;

Đồng thời người làm chứng ông Đỗ Văn L xác định, ông là người giới thiệu cho ông Niên, bà Hoa vay số tiền 250.000.000 đồng của ông Hoàng vào năm 2010, ông Luân có chở ông Niên, vợ chồng ông Như đến Phòng Công chứng số 4 để ông Niên nhận tiền vay từ ông Hoàng, vợ chồng ông Như ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành cho ông Hoàng, nhằm đảm bảo cho việc vợ chồng ông Niên trả số nợ 250.000.000 đồng cho ông Hoàng. Ông Luân là người chứng kiến việc ông Hoàng giao ông Niên số tiền 250.000.000 đồng.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng đối với vợ chồng ông Như.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của bị đơn: 50.000 đồng. Quá trình giải quyết, bị đơn yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ nên bị đơn phải chịu 50.000 đồng tiền thu thập tài liệu chứng cứ (bị đơn đã nộp xong).

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản (sơ thẩm lần 1): 4.096.921 đồng;

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, định giá tài sản (sơ thẩm lần 2): 20.654.733 đồng.

Tổng cộng: 24.751.654 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc bà Lệ phải chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, định giá tài sản là 24.751.654 đồng (bà Lệ đã nộp xong).

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L không được chấp nhận nên bà Lê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và do 03 yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức N được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng, bà Lê phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà Lê được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007927 ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; Bà Lê còn phải nộp thêm 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu độc lập của ông Hoàng không được chấp nhận, ông Hoàng chịu 10.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 5.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005217 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; Ông Hoàng còn phải nộp thêm 5.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007141 ngày 31/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 147; Điều 266, 267, 271, 273; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 158; Khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu ông Như và bà Hằng trả lại nhà và quyền sử dụng đất diện tích 44,4m² (bên dưới căn nhà), thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 54 thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức N. Tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H với ông Cao Minh H, công chứng số 234/2010, quyển số 03/2010 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 31/12/2010 tại Văn phòng Công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Minh H với ông Nguyễn Quốc T, công chứng số 1557/2012, quyển số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 18/4/2012 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai; Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ L, công chứng số 0111/2014, quyền số 04/2012 TP/CC – SCC/HĐCN ngày 07/01/2014 tại Văn phòng Công chứng An Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 637879 ngày 29/8/2012 cấp cho ông Nguyễn Quốc T, và ngày 17/01/2014 bà Nguyễn Thị Mỹ L được xác nhận nội dung biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 637879 ngày 29/8/2012. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cao Minh H yêu cầu ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H trả cho ông Cao Minh H số tiền 210.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

4/ Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, định giá tài sản 24.751.654 đồng (bà Lệ đã nộp xong).

Ông Vũ Đức N phải chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ 50.000 đồng (ông Như đã nộp xong).

4/ Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà Lệ được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007927 ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; Bà Lệ còn phải nộp thêm 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Cao Minh H chịu 10.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 5.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005217 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành; Ông Hoàng còn phải nộp thêm 5.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Vũ Đức N, bà Nguyễn Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007141 ngày 31/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

5/ Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn N, bà Vũ Thị H, ông Cao Minh H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, bà Dương Thị N, ông Hầu Tắc B, Phòng Công chứng số 4, Văn phòng Công chứng An Hòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Viện KSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

Nguyễn Ngọc Thùy Trang