| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 93/2019/DS-PT
Ngày: 14/6/2019
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 ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Sự

*Các Thẩm phán*: Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Bùi Kim Rết

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Ngọc Đức

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Ông Đào Văn Dũng- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2019/TLPT-DS ngày 29/1/2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2019/QĐ-PT ngày 29/3/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 141A/2019/QĐ-PT ngày 19/4/2019, Thông báo dời lịch xét xử số 27/TB-TA ngày 15/5/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2019/QĐ-PT ngày 30/5/2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Lê Quang T, sinh năm 1960

Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà T1: Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1961 (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2019)

Địa chỉ: phường 12, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

*2. Bị đơn:* Bà Đinh Thị Lan H, sinh năm 1971

Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Bà Mai Thị Th, sinh năm 1951

Địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ tạm trú: xã T, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

3.2. Ông Đặng Văn T3, sinh năm 1968 (Bị mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 24/2011/QĐ-VDS ngày 28/9/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố B)

Người giám hộ của ông T3: Bà Đinh Thị Lan H, sinh năm 1971 (Vợ)

3.3. Bà Đặng Thị Huyền Tr

3.4. Ông Đặng Duy Kh

Cùng địa chỉ: phường L, thành phố B,, T. Đồng Nai

3.5. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

Địa chỉ: Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Ánh Ng (Theo văn bản ủy quyền số 710/UQ-NHNoBĐN-KHKD ngày 14/8/2018)

3.6. Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ- Chăn nuôi T.D.N

Địa chỉ: phường L, thành phố B, T. Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Xuân B

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm:***

** Nguyên đơn ông T, bà T1 trình bày:*

Ông T, bà T1 có đất diện tích 17.150m$^2$ mang số thửa 11, tờ bản đồ 01 xã H. Đất đã được UBND huyện TN (cũ), nay là huyện T cấp giấy chứng nhận số O109129 cấp ngày 28/4/2000, do ông (Lê Quang T) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 30/5/2007, bà Mai Thị Th là bạn của ông T, bà T1 cần vốn làm ăn nên đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để cầm và vay vốn của bà Đinh Thị Lan H với số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), thỏa thuận lãi suất 3%/tháng; trả lãi trước 06 tháng, sau 06 tháng thì phải trả lãi của 6 tháng sau. Bà Th đã viết giấy xác nhận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 và xác nhận khoản nợ bà Th đã mượn của bà H. Ngày 15/8/2007 để đảm bảo cho khoản nợ vay trên bà H đã ép ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã H, huyện T buộc ông T phải ký giả luôn chữ ký của bà Hồ Thị T1. Ngày 24/8/2007 bà H cùng ông T ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số thửa 11, tờ bản đồ 01 xã H để bảo lãnh cho

công ty TNHH Đ vay số tiền 300.000.000 đồng của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam -chi nhánh B. Tháng 10/2011 Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam khởi kiện công ty TNHH Đ phải trả số nợ là 7.106.469.889 đồng (Trong đó có số nợ 300.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã ký bảo lãnh cho Công ty TNHH Đ vay, theo hợp đồng thế chấp số 07/2007/HĐTC ngày 24/8/2007 đã được đăng ký thế chấp ngày 24/8/2007). Theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 111/2011/QĐST-KDTM ngày 07/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì ông T, bà T1 phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam- chi nhánh B số tiền 300.000.000 đồng vì là người bảo lãnh cho công ty TNHH Đ. Đến ngày 30/11/2011, Công ty TNHH Đ đã trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 25/7/2012, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh B thông báo cho ông T, bà T1 đến Ngân hàng để thanh lý hợp đồng và ký nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, sau khi ông T, bà T1 nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Đinh Thị Lan H đã tước đoạt luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà với lý do còn nợ tiền của bà H. Ngày 23/8/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai -chi nhánh huyện T đã chỉnh lý trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đinh Thị Lan H theo hồ sơ số: 26287.CN.017362.VP. Ông T, bà T1 không hề biết việc bà H đã sang tên đăng bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện bà H còn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để bảo lãnh cho công ty TNHH TM-DV-Chăn nuôi T.D.N vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B. Nay ông T, bà T1 yêu cầu Tòa án huyện T giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực số 96, quyển số: 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/8/2007 tại UBND xã H giữa ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 và bà Đinh Thị Lan H vô hiệu, với lý do ngày 15/8/2007 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và bà H thì cũng là ngày bà Th ký giấy cam kết và xác nhận nợ với bà H. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay T1 sản; giấy giao nhận tiền được lập vào ngày 15/8/2007, bên giao tiền thì bà H không ký; Ngoài ra chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ là do ông T ký chứ bà T1 không ký vào hợp đồng đó và khi bảo lãnh cho Công ty TNHH Đ vay tiền thì cũng chính ông T, bà T1 là người đứng ra ký hợp đồng bảo lãnh. Vì vậy ông T, bà T1 yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu trên của ông bà, ngoài ra ông T, bà T1 không còn yêu cầu nào khác.

** Bị đơn bà Đinh Thị Lan H, đồng thời là người giám hộ cho ông Đặng Văn Tùng trình bày:*

Ngày 15/8/2007, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 xã H, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, trị giá lô đất là 300.000.000 đồng; ông T, bà T1 ký nhận tiền của bà ngay khi ký hợp đồng xong.

Tại thời điểm đó để giảm bớt chi phí mỗi lần chuyển nhượng, bà và ông T bà T1 thỏa thuận để cho ông bà tạm ở lại trông coi đất đến khi nào bà bán cho người khác hoặc bà cần vốn làm ăn thì ông T và bà T1 có trách nhiệm ký kết các giấy tờ liên quan cho bà một cách vô điều kiện. Ngày 24/8/2007 theo thỏa thuận bà yêu cầu ông T, bà T1 đứng ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH Đ vay số tiền 300.000.000 đồng của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B. Năm 2011 khi Công ty TNHH Đ thanh toán hết nợ vay của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B thì giải chấp thửa đất trên. Ông T, bà T1 đã đến Ngân hàng nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho bà. Ngày 23/8/2012, bà đã làm thủ tục sang tên, văn phòng đăng ký quyền sử dụng tỉnh Đồng Nai - chi nhánh T đã chỉnh lý trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên hộ bà Đinh Thị Lan H (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2007 giữa bà với ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1). Sau đó bà đã dùng tài sản này để thế chấp và bảo lãnh cho Công ty TNHH TM-DV-Chăn nuôi T.D.N vay vốn của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B, với số tiền 964.000.000 đồng. Nay ông T và bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2007 được ký kết giữa ông T, bà T1 và bà H bị vô hiệu vì cho rằng hợp đồng này là giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản là không đúng. Bà H không biết bà Th là ai và cũng không cho bà Th vay tiền. Bà T1 là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng chứ bà H cũng không ép ông T ký giả chữ ký của bà T1 và bà không tự động tước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1. Vì vậy bà H không đồng ý với yêu cầu của ông T, bà T1 vì hợp đồng này được các bên tự nguyện giao kết, thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Đặng Văn Tùng là chồng bà H. Ngày 28/9/2011, Tòa án nhân dân Thành phố B ban hành quyết định số 24/2011/QĐ-VDS, tuyên bố ông Đặng Văn Tùng mất năng lực hành vi dân sự nên bà H là người giám hộ đương nhiên cho ông Tùng. Việc bà H nhận chuyển nhượng lô đất trên của ông T, bà T1 thì ông Tùng không biết gì do ông bị tai nạn giao thông năm 2006. Do diện tích đất trên được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà H nên ông Tùng mới tham gia tố tụng với địa vị là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Với tư cách là người giám hộ của ông Tùng, bà H cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, do ông Phạm Ánh Ng đại diện trình bày:*

Theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 111/2011/QĐST-KDTM ngày 07/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì Công ty TNHH Đ phải thanh toán nợ cho Ngân hàng 7.548.482.181 đồng (Trong đó có số nợ 300.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã ký bảo lãnh cho Công ty TNHH Đ vay, theo hợp đồng thế chấp số 07/2007/HĐTC ngày 24/8/2007 đã được đăng ký thế chấp ngày 24/8/2007). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số O109129 do UBND huyện TN cấp ngày 28/4/2007, thửa số 11, tờ bản đồ 01 xã H, huyện TN

với diện tích 17.150m$^2$, do ông Lê Quang T đứng tên. Ngân hàng không thu khoản nợ nào từ vợ chồng ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1, ông T bà T1 cũng không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo quyết định của Tòa án. Ông T là người nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0109129 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 28/4/2007, Ngân hàng không giao bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến hồ sơ thế chấp vay vốn của Công ty TNHH Đ cho bà Đinh Thị Lan H. Hiện tại bà H đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông T và bà T1 vào ngày 23/8/2012; Bà H đã dùng tài sản trên để thế chấp và bảo lãnh cho Công ty TNHH TM-DV-Chăn nuôi T.D.N vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B với số tiền 964.000.000 đồng. Theo hợp đồng thế chấp số 5990-LCP-201300210 ký ngày 12/32013, hợp đồng thế chấp được văn phòng công chứng Lê Tâm chứng thực, số công chứng 842, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ngày 13/3/2013, quyển số 02, số thứ tự 769, hiện tại vẫn đang còn thế chấp tại NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B. Tài sản thế chấp trên được thực hiện đầy đủ các thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy Ngân hàng có ý kiến là không đồng ý với việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực số 96, quyển số: 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/8/2007 tại UBND xã H giữa ông T, bà T1 và bà H vô hiệu, vì nó ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ngân hàng là bên cho vay có bảo đảm bằng tài sản. Trong vụ án này Ngân hàng không yêu cầu gì, tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty TNHH TM-DV-Chăn nuôi T.D.N, Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án kinh doanh thương mại khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Huyền Tr, anh Đặng Duy Kh trình bày:*

Anh Kh, chị Tr là con ruột của bà Đinh Thị Lan H và ông Đặng Văn T3. Tuy thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 xã H, huyện TN, tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ bà Đinh Thị Lan H nhưng thực chất đây là tài sản của bà H, ông T3 vì anh và chị không có công sức hay đóng góp gì trong tài sản này. Anh Kh, chị Tr không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th trình bày:*

Ngày 30/5/2007, bà Th có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O109129 do UBND huyện TN (Nay là huyện T) cấp ngày 28/4/2007, mang số thửa 11, tờ bản đồ 01 xã H, huyện TN với diện tích 17.150m$^2$, do ông Lê Quang T đứng tên, để vay của bà Đinh Thị Lan H số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 15/8/2007 để đảm bảo cho khoản vay trên bà H đã ép ông T ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà H. Ngày 24/8/2007 bà H buộc ông T, bà T1 ký hợp đồng bảo lãnh cho công ty Đ vay Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B với số tiền 300.000.000 đồng. Tại quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số

111/2011/QĐST-KDTM ngày 07/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì Công ty TNHH Đ phải thanh toán nợ cho Ngân hàng 7.548.482.181đ (Trong đó có số nợ 300.000.000 đồng mà ông T, bà T1 đã ký bảo lãnh cho Công ty TNHH Đ vay, theo hợp đồng thế chấp số 07/2007/HĐTC ngày 24/8/2007 đã được đăng ký thế chấp ngày 24/8/2007). Công ty TNHH Đ đã trả số nợ trên cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B vào ngày 30/11/2011. Bà nghe nói bà H đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T với lý do ông, bà còn nợ tiền của bà H và bà H đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Đinh Thị Lan H. Theo bà việc làm trên của bà H là trái quy định của pháp luật, vì số nợ trên là do bà nợ bà H chứ không phải ông T, bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và bà H chỉ để đảm bảo cho khoản vay chứ không tồn tại hợp đồng chuyển nhượng đất đúng nghĩa. Do vậy, theo bà số tiền 300.000.000 đồng mà công ty TNHH Đ đã trả cho Ngân hàng thực chất là do bà vay nợ thông qua ông T, bà T1 bảo lãnh. Bà cam kết sẽ trả số tiền trên cho công ty TNHH Đ và các khoản lãi phát sinh. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng, nếu có tranh chấp gì thì sau này bà sẽ tranh chấp với bà H bằng một vụ án dân sự khác. Bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương Mại-Dịch Vụ-Chăn nuôi T.D.N :* Do công ty vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

** Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Toà án nhân dân huyện T đã tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1 đối với bà Đinh Thị Lan H, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 11, tờ bản đồ 01 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Lan H (được UBND xã H, huyện T chứng thực số 96, quyển số: 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/8/2007) vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 21/11/2018 của nguyên đơn ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 giữa ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 với bà Đinh Thị Lan H được giao kết tự nguyện và được UBND xã H, huyện T chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Giấy giao nhận tiền ghi ngày 15/8/2007 trong đó thể hiện ông T bà T1 đã nhận số tiền 300.000.000đ theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 30/UBND ngày 07/11/2017 của UBND xã H thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 thì có mặt cả ông T và bà T1 cùng bà H ký hợp đồng chuyển nhượng

Ông T, bà T1 cho rằng do bà Mai Thị Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông bà để thế chấp vay tiền của bà H nên bà H đã ép ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà Th. Lời khai này của ông, bà không được bà H thừa nhận.

Việc ông T khai khi ra UBND xã H ký hợp đồng chuyển nhượng ông T đã ký giả chữ ký của bà T1 nhưng ông bà không yêu cầu giám định mặc dù được Tòa án đã giải thích về quyền yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Quá trình giải quyết theo trình tự phúc thẩm bà Mai Thị Th có cung cấp giấy thỏa thuận ghi ngày 15/8/2007 cùng với "Tờ tường trình" vào ngày 04/3/2019. Tuy nhiên, những giấy tờ này không thể hiện gì liên quan với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và bà H. Tài liệu trên không chứng minh được việc ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là để đảm bảo khoản vay của bà Th.

Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục kháng cáo**

Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

**[2] Về quan hệ pháp luật**

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

**[3] Về người tham gia tố tụng**

Cấp sơ thẩm xác định đúng, đầy đủ tư cách tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Riêng về người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Ngọc A là người đại diện theo pháp luật cho nguyên đơn ông T bà T1 theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2016 (bút lục 11) là có sai sót. Trong văn bản nêu trên, tại Mục 1 của phần nội dung ủy quyền thể hiện mục đích việc ủy quyền là *"để yêu cầu giải quyết việc chiếm giữ trái pháp luật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* không đề cập đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1 đã xác nhận mục đích lập hợp đồng ủy quyền trên là để ông Phạm Ngọc A làm đại diện tham gia tố tụng khi giải quyết tranh chấp với bà Đinh Thị Lan H. Đồng thời, các nguyên đơn cũng xác nhận những nội dung ông Ánh trình bày trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm đã phản ánh đúng ý chí, yêu cầu của ông bà. Bên cạnh đó, ông T bà T1 cũng đã bổ sung giấy ủy quyền ngày 11/4/2019 có nội dung, hình thức phù hợp quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn đã được thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định pháp luật, sai sót trên của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vi phạm trên không thuộc trường hợp nghiêm trọng về thủ tục nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

**[4] Về người tham gia phiên tòa**

Các đương sự gồm: bị đơn bà Đinh Thị Lan H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th, đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ - Chăn nuôi T.D.N là ông Trần Xuân B, bà Đặng Thị Huyền Tr, ông Đặng Duy Kh có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

**[5] Xét nội dung kháng cáo**

Ông Lê Quang T bà Hồ Thị T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 (số chứng thực 96 quyển số 01/2007 UBND xã H) với bà Đinh Thị Lan H vô hiệu với lý do đây là giao dịch dân sự giả tạo. Phía nguyên đơn khai nại do quen biết với bà Mai Thị Th nên vào ngày 15/8/2007 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 11 tờ bản đồ 01 xã H cho bà Đinh Thị Lan H. Giao dịch này nhằm đảm bảo cho việc vay số tiền 300.000.000đ cùng ngày 15/8/2007 giữa bà Mai Thị Th với bà Đinh Thị Lan H. Phía nguyên đơn vẫn quản lý sử dụng thửa đất trên từ thời điểm chuyển nhượng đến nay.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th nộp bản gốc Giấy thỏa thuận ngày 15/8/2007 (bút lục 542), đồng thời lý giải do trước đây không tìm thấy tài liệu này nên không cung cấp cho Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đối chiếu. Xét đương sự đã cung cấp bản sao tài liệu trên cho Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nên đây không phải là tài liệu chứng cứ mới. Bị đơn bà Đinh Thị Lan H cũng đã thừa nhận chữ ký, chữ viết của bà (H) và nội dung ghi nhận tại văn bản trên là có thật.

Qua xem xét nội dung tại Giấy thỏa thuận ngày 15/8/2007, Hội đồng xét xử nhận thấy văn bản trên ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H và vợ chồng ông T bà T1 về thời hạn, mức giá cho việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đã ghi nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng số 96 lập tại UBND xã H. Tại văn bản trên không có nội dung nào thể hiện việc vay mượn tiền cũng như mối liên hệ với trách nhiệm của bà Mai Thị Th trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 11 tờ bản đồ 01 xã H như nguyên đơn trình bày.

Các tài liệu khác do nguyên đơn cung cấp để chứng minh sự tồn tại giao dịch hệ vay mượn tiền giữa bà Th với bà H và dùng quyền sử dụng thửa đất của ông T bà T1 gồm: (i) Biên nhận ngày 30/5/2007 (bút lục 488), (ii) Giấy cam kết và xác nhận nợ ghi ngày 24/02/2016 (bút lục 490). Các tài liệu trên do bà Mai Thị Th là người lập và xác nhận.

Nguyên đơn cho rằng các chứng cứ trên thể hiện bà Mai Thị Th đã nhận và dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Lê Quang T để thế chấp, cụ thể bà Th dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay tiền của ông Trần Xuân D và bà Đinh Thị Lan H.

Tuy nhiên nội dung tại các tài liệu trên chỉ có chữ ký xác nhận của bà Mai Thị Th, không có xác nhận của bà Đinh Thị Lan H. Bà Đinh Thị Lan H không thừa nhận việc vay mượn, thế chấp như nguyên đơn trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử xác định không đủ căn cứ cho thấy có tồn tại giao dịch vay mượn số tiền 300.000.000đ giữa bà Đinh Thị Lan H với bà Mai Thị Th và dùng quyền sử dụng thửa đất đứng tên ông Lê Quang T để bảo đảm. Bên cạnh đó, phía nguyên đơn ông T bà T1 cũng như bà Th không lý giải hợp lý được việc không phải trả lãi vay cho bà H từ năm 2007 đến ngày khởi kiện nếu tồn tại giao dịch vay mượn; việc ông T bà T1 ký vào giấy giao nhận số tiền 300.000.000đ (bút lục 124c) với bà H ngày 15/8/2007 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về phía bị đơn, bà Đinh Thị Lan H cho biết do chưa có nhu cầu sử dụng nên đồng ý để bên bán là ông T bà T1 tiếp tục quản lý nhà đất cho đến khi bà chuyển nhượng lại cho người khác. Trên thực tế ông T bà T1 đã thực hiện việc dùng tài sản trên để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh B của Công ty TNHH Đ theo yêu cầu của bà H, cũng như chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O109129 do UBND huyện Thống Nhất (Nay là huyện

T) cấp ngày 28/4/2000 cho bà H quản lý sau khi nhận lại Giấy chứng nhận trên từ Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (bút lục 109). Ông T bà T1 khai nại việc không tự nguyện mà bị ép buộc khi giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng lại cũng thừa nhận không khiếu nại, tố cáo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên trình bày này không có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn nại ra việc bà T1 không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 nhưng từ chối việc giám định mặc dù đã được hướng dẫn, do đó trình bày này không được chấp nhận.

Tóm lại, nguyên đơn ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh tồn tại giao dịch vay số tiền 300.000.000đ giữa bà Mai Thị Th với bà Đinh Thị Lan H ngày 15/8/2007 và việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 giữa ông T bà T1 với bà Đinh Thị Lan H chỉ là biện pháp đảm bảo cho việc vay mượn trên.

Từ lý do trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2007 giữa vợ chồng ông Lê Quang T bà Hồ Thị T1 với bà Đinh Thị Lan H được giao kết tự nguyện, tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức, nội dung không trái pháp luật nên không có căn cứ xác định hợp đồng trên vô hiệu như trình bày của ông T bà T1. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T bà T1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự để giải quyết vụ án là chưa đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm bỏ sót một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con ông T bà T1 đang ở trên thửa đất số 11 tờ bản đồ 01 xã H. Xét thấy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, không tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất nên cấp sơ thẩm chỉ đưa những người tham gia giao dịch dân sự tranh chấp tham gia tố tụng là phù hợp.

Từ các phân tích trên, kháng cáo của ông T bà T1 không có căn cứ nên không được chấp nhận.

**[6] Về án phí dân sự**

Do vụ án thụ lý theo trình tự sơ thẩm vào ngày 03/10/2016, thụ lý theo trình tự phúc thẩm vào 29/01/2019 nên áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 để tính án phí dân sự sơ thẩm, áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để tính án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn Hồ Thị T1 là người đủ 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Đồng nguyên đơn ông Lê Quang T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

**[7] Về chi phí tố tụng**

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 19.517.017đ.

**[8] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai**

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1, giữ nguyên đường lối giải quyết của bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 129, 136, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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 ông Lê Quang T và bà Hồ Thị T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11 tờ bản đồ 01 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa ông Lê Quang T, bà Hồ Thị T1 với bà Đinh Thị Lan H (chứng thực số 96, quyển số: 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/8/2007 tại UBND xã H) là vô hiệu do giả tạo.

**2.** Về án phí

Bà Hồ Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Quang T phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 6671 ngày 20/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T

Ông Lê Quang T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai 1109 ngày 21/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T

**3.** Ông T bà T1 phải chịu chi phí tố tụng là 19.517.017đ (Mười chín triệu năm trăm mười bảy ngàn không trăm mười bảy đồng). Ông T bà T1 đã nộp xong.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.T;
- TAND H.T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Công Sự**