

Bản án số: 213/2019/DS-PT

Ngày 25-9-2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Đặng Văn Chum

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chử Cần – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 31/2019/DS-ST, ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: Số nhà 27/10, đường H, tổ 53, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: Số 193/12, đường Tr, tổ 22, khu 2, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: Số nhà 236/B, tổ 22, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: Khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

Bà Trương Thị Mỹ C, sinh năm 1987; cư trú tại: Số nhà 400/51, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà C:

1. Bà Phạm Thị Thu G, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 1383, Đại lộ B, khu 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Huỳnh Văn Thanh Phong, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 5, đường A, phường 7, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng mặt.

(văn bản ủy quyền ngày 12/6/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Trương Thị Mỹ C:

Ông Nguyễn Minh H – Luật sư Văn phòng Luật sư Tr, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1961; hộ khẩu thường trú: Số nhà 27/10, đường H, tổ 53, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963; hộ khẩu thường trú: Số nhà 27/10, đường H, tổ 53, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: số 348/14/4, khu phố 2, phường Phú C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Số nhà 27/10, đường H, tổ 53, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: Khu phố 2, phường Ch, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bà Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1957; hộ khẩu thường trú: Số nhà 34A, tổ 5, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1959; hộ khẩu thường trú: Số nhà 30/1/22, đường H, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Ông Phạm Văn H, sinh năm 1960; cư trú tại: Số nhà 236/B, tổ 22, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: Khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà A3/23A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn xin vắng mặt.

Văn phòng Công chứng Ph; địa chỉ: Số 45/5B, đường ĐT743, khu phố Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương; Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương Th - Trưởng Văn phòng, có đơn xin vắng mặt.

Văn phòng Công chứng Th; địa chỉ: Số 538, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Vương Thị Nhật T - Trưởng Văn phòng, có đơn xin vắng mặt.

Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 1, đường Qu, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2018), có đơn xin vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn Bà Trương Thị Mỹ C và Kháng nghị số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/6/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc H trình bày:

Vào ngày 26/6/2014, vì cần tiền để trang trải cuộc sống gia đình và chữa bệnh nên cha mẹ bà H là cụ ông Nguyễn Văn G và cụ bà Phan Thị X có vay của Bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền là 400.000.000 đồng. Nhưng thay vì ký hợp đồng vay tài sản thì bà V yêu cầu ký hợp đồng đặt cọc do bà V chuẩn bị sẵn và do cháu gọi bà V là dì tên Nguyễn Văn H đứng tên trong hợp đồng đặt cọc thì bà V mới đồng ý cho vay, đồng thời bà V nói ký chỉ nhằm mục đích để làm tin và khi trả tiền trong thời gian được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc thì bà V sẽ hủy hợp đồng này. Việc vay tài sản có thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng. Hàng tháng chính bà H là người trả lãi cho bà V và đã trả từ tháng 6/2014 đến tháng 01/2015.

Ngày 03/9/2014, bà V đến nhà yêu cầu cụ G và cụ X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ cho bà V, nếu có tiền thì bà V hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Lý do bà V đưa ra để ký hợp đồng chuyển nhượng vì tại thời điểm đó cha mẹ bà H đã bệnh rất nặng (cụ G chết vào tháng 3/2015; cụ X chết vào tháng 02/2015) nên bà V cho rằng nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sau này cụ G và cụ X mà chết đi thì sẽ rất là phiền phức, trường hợp không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả tiền ngay cho bà V số tiền đã vay. Chính vì vậy mà cụ G và cụ X buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà V. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và công chứng tại nhà cụ G, cụ X khi bà V và nhân viên Văn phòng Công chứng P đến nhà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà V làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V. Sau khi cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tay, bà V đến nhà yêu cầu trả tiền. Lúc đó gia đình không biết làm sao, cha mẹ thì bệnh nặng nên có dò hỏi và được Bà Trương Thị Mỹ C cho vay 550.000.000 đồng, lãi suất vay là 3%/tháng, nhưng với điều kiện là phải ký hợp đồng chuyển nhượng từ bà V sang cho bà C. Ngày 03/11/2014 thì vợ chồng bà V, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà V sang cho bà C. Chính bà C là người trả tiền cho bà V số tiền gốc mà cha mẹ bà H đã vay, riêng số tiền lãi thì bà H trả cho bà V (mãi đến

tháng 1/2015 mới trả xong), số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, bà C giao cho bà H, bà H sử dụng số tiền này để lo thuốc men cho cụ G và cụ X. Hiện nay, bà C đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ G, cụ X với bà V và giữa bà V với bà C thực chất là không có, bởi vì từ trước đến nay cha mẹ bà H vẫn sinh sống trên diện tích đất này, sau khi cha mẹ bà H chết thì ông Nguyễn Văn Đ là anh của bà H vẫn sinh sống cho đến năm 2017 thì nhà bị hư hỏng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ nhằm mục đích là vay tài sản.

Nay, bà H yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/9/2014, giữa cha mẹ bà H là cụ ông Nguyễn Văn G, cụ bà Phan Thị X và Bà Nguyễn Thị Hồng V đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 32, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 981687 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH01792), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/8/2014 mang tên cụ ông Nguyễn Văn G.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 03/11/2014, giữa Bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn H và Bà Trương Thị Mỹ C tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2101, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 32, tại phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926965 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH01856), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 18/10/2014 mang tên Bà Nguyễn Thị Hồng V.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926965 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH01856), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 18/10/2014 mang tên Bà Nguyễn Thị Hồng V; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 921813 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH02009), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/3/2015 mang tên Bà Trương Thị Mỹ C.

- Bà Nguyễn Ngọc H đồng ý trả cho Bà Trương Thị Mỹ C số tiền là 900.000.000 đồng (trong đó tiền vay là 550.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 350.000.000 đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 5 năm 2018, bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:

Khoảng thời gian năm 2014 (lâu quá bà V không nhớ), bà V có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ G và cụ X là cha mẹ của bà H quyền sử dụng đất tại phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng bà V cũng không nhớ vì đã quá lâu, sau đó bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V chuyển nhượng cho bà C (qua người khác giới thiệu) bà V cũng không nhớ bà V chuyển nhượng với giá bao nhiêu, chỉ biết là khi chuyển nhượng thì cũng có lời.

Việc bà H nói bà V có cho vợ chồng cụ G và cụ X vay tiền là không có,

giữa bà V và vợ chồng cụ G và cụ X không có giao dịch gì liên quan đến việc vay mượn tiền với nhau cả; cũng không có việc bà V cho vay tiền rồi yêu cầu ký hợp đồng đặt cọc hay chuyển nhượng. Bà V khẳng định chỉ là người nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ G và cụ X. Sau khi ký hợp đồng công chứng tại nhà cụ G và cụ X thì bà V cũng đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho cụ G và cụ X tại nhà cụ G, cụ X. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng cụ thể cho ai thì bà V cũng không nhớ. Nhưng, số tiền này được cụ G và cụ X trả cho ông Nguyễn Văn H (người đã ký hợp đồng đặt cọc trước đó).

Nay, trước yêu cầu của bà H thì bà V không có ý kiến gì. Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 5 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Bà Trương Thị Mỹ C là Phạm Thị Thu Giang trình bày:

Vào ngày 03/11/2014, bà C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng Bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn H thửa đất số 482, tờ bản đồ số 32, tại phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 926965 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH01856), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 18/10/2014 mang tên Bà Nguyễn Thị Hồng V. Ngày 11/3/2015, bà C được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 921813 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH02009) mang tên Bà Trương Thị Mỹ C.

Việc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông H và bà C là đúng quy định của pháp luật, bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa bà C và bà H hay cụ G, cụ X không có việc vay mượn tiền như lời trình bày của bà H. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà C không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M thống nhất với lời trình bày của Bà Nguyễn Ngọc H và không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 5 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đức trình bày:

Mọi việc xảy ra là do bà H chở cha mẹ ông Đ là cụ G, cụ X đi để thế chấp cho bà V, ông H2 ở Dĩ An; toàn bộ anh chị em trong gia đình không ai hay biết; đến khi bà C mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà và nói bà C đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà V, ông H2 thì ông Đ mới biết.

Từ khi sinh ra đến nay, ông Đ sinh sống với cha mẹ tại căn nhà này, còn các anh chị em khác ở riêng. Vì vậy, ông Đ có lên Ủy ban nhân dân phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương hỏi thì được biết là khi cha mẹ ông Đ còn sống đã ký chuyển nhượng nên không cần có các anh chị em khác ký.

Sau đó bà C nói ông Đ đến căn nhà khác của bà C để ở và giao diện tích đất đang có tranh chấp này cho bà C; đồng thời bà C hứa sau khi nhận diện tích đất trên thì sẽ sang tên cho ông Đ.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông Đ cũng thống nhất với các thành viên khác trong gia đình là trả cho bà C số tiền 550.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 350.000.000 đồng; tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P; bà Nguyễn Ngọc P và ông Nguyễn Anh V thống nhất với lời trình bày của Bà Nguyễn Ngọc H và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông H được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Khoảng thời gian năm 2014 (lâu quá ông H2 không nhớ), ông H2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ G và cụ X là cha mẹ của bà H quyền sử dụng đất tại phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng ông H2 cũng không nhớ vì đã quá lâu, sau đó ông H2 có đặt cọc để chuyển nhượng, số tiền đặt cọc là bao nhiêu thì ông H2 cũng không nhớ. Sau đó khoảng 1 tháng thì cụ G và cụ X trả lại tiền cọc cho ông H2 vì thời gian trong gia đình cụ G và cụ X không đồng ý và có tranh chấp với nhau. Sau khi nhận lại tiền cọc thì ông H2 không có liên quan gì đến quyền sử dụng đất này nữa. Ông H2 không có giới thiệu cho bà V nhận chuyển nhượng đất của cụ G và cụ X.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 24 tháng 5 năm 2018, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng P trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2190 do Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 03/9/2014 đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

- Cụ ông Nguyễn Văn G, cụ bà Phan Thị X và Bà Nguyễn Thị Hồng V đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đối với toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 981687 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH01792), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/8/2014 mang tên cụ ông Nguyễn Văn G;

- Tại thời điểm công chứng cụ ông Nguyễn Văn G, cụ bà Phan Thị X và Bà Nguyễn Thị Hồng V có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất tại thời điểm tham gia giao dịch đảm bảo theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

- Khi thực hiện công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng nêu trên theo quy định của Luật Công chứng năm 2006.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 18 tháng 5 năm 2018, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T trình bày:

Ngày 03/11/2014, Công chứng viên Văn phòng Công chứng T có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Nguyễn Thị Hồng V. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ do người yêu cầu công chứng nộp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Văn phòng Công chứng T đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn H và Bà Trương Thị Mỹ C theo đúng trình tự và thủ tục của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị lừa dối, bị ép buộc; đồng thời cam kết giao dịch này là đúng sự thật, không nhằm che giấu giao dịch khác, hợp đồng công chứng bảo đảm tính xác thực, tính hợp pháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có đơn giải quyết vắng vật và không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án số 31/2019/DS-ST, ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Ngọc H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Hồng V và Bà Trương Thị Mỹ C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn G, cụ Phan Thị X và Bà Nguyễn Thị Hồng V được văn phòng Công chứng P công chứng ngày 03/9/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Phạm Văn H và Bà Trương Thị Mỹ C được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 03/11/2014 là vô hiệu.

Tách hợp đồng vay tài sản giữa Bà Trương Thị Mỹ C và cụ Nguyễn Văn G, cụ Phan Thị X ngày 03/11/2014 với số tiền 550.000.000 đồng để giải quyết thành vụ án khác khi Bà Trương Thị Mỹ C có yêu cầu.

Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn G, cụ Phan Thị X tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 921813 (số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp Giấy chứng nhận CH02009), do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/3/2015 từ tên Bà Trương Thị Mỹ C sang tên các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn G, cụ Phan Thị X..

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/6/2019, Bà Trương Thị Mỹ C là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ngày 13/6/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 24/QĐKNPT-VKS-DS nội dung cho rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, việc Tòa án cấp sơ thẩm tách hợp đồng vay tài sản giữa bà C với cụ G, cụ X ra giải quyết bằng vụ án khác là trái pháp luật, không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Trương Thị Mỹ C cho rằng: Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông Giông, bà Xem. Sau khi ông Giông, bà Xem chuyển nhượng đất cho bà V và bà V chuyển nhượng đất lại cho bà C thì ông Giông, bà Xem cũng không có ý kiến tranh chấp. Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền, nguyên đơn không có quyền đối với quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm tách hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguyên đơn thừa nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cụ G. Cụ G và cụ X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V đúng pháp luật. Nguyên đơn không chứng minh là hợp đồng vay. Tại phiên tòa, bà H thừa nhận vay tiền của Chi. Bà C không thừa nhận nội dung đĩa ghi âm và nội dung cũng không thể hiện việc cụ G, cụ X vay tiền của bà C. Hiện tại không có tài sản nào của cụ G, cụ X trên đất. Khi còn sống 02 cụ cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà C, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Luật sư và Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H (là con đẻ của cụ Nguyễn Văn G, chết ngày 30/3/2015 và cụ Phan Thị X chết ngày 16/2/2015) khởi kiện bà V và bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2014 giữa cụ G, cụ X (bên chuyển nhượng đất) với Bà Nguyễn Thị Hồng V (bên nhận chuyển nhượng đất), hợp đồng được Văn phòng Công chứng P công chứng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 18/10/2014 cho bà V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2014 giữa bà V cùng chồng là ông Phạm Văn H (bên chuyển nhượng đất) với Bà Trương Thị Mỹ C (bên nhận chuyển nhượng đất) hợp đồng được Văn phòng Công chứng

thành phố T công chứng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/3/2015 cho bà C. Bà H cho rằng cha mẹ bà có vay của bà V số tiền 400.000.000 đồng, bà V yêu cầu cụ G và cụ X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2014. Bà V đòi nợ nên bà H mượn tiền của bà C 550.000.000 đồng để trả nợ cho bà V; bà C cũng yêu cầu bà V phải làm thủ tục chuyển nhượng đất sang cho bà C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015. Bà H cho rằng bà V đã lừa gạt, ép buộc cha mẹ của bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữa bà V, bà C với ba mẹ bà H chỉ là quan hệ vay tiền, không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H có xuất trình đĩa ghi âm chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà H cho rằng nội dung ghi âm có cuộc nói chuyện giữa bà H và bà C về việc vay tiền.

[2] Bà V khai: Năm 2014, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ G và cụ X; bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2014. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V cùng chồng là ông Phạm Văn H chuyển nhượng lại cho Bà Trương Thị Mỹ C. Bà V xác định không có việc cho cụ G và cụ X vay tiền. Bà V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Bà C khai: Ngày 03/11/2014 bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V, ông H và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015. Bà C không có quan hệ cho vay tiền với bà H, cụ G, cụ X. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Cụ Nguyễn Văn G được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là Ủy ban nhân dân thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 diện tích 84,3 m² thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 32 và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/8/2014 diện tích 93,8 m² thuộc thửa 482 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương (đất cấp cho cá nhân cụ G). Ngày 03/9/2014, cụ G cùng vợ là cụ Phan Thị X chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 93,8 m² thuộc thửa 482 tờ bản đồ số 32 cho Bà Nguyễn Thị Hồng V và ngày 18/10/2014, bà V được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/11/2014, bà V cùng chồng là ông Phan Văn H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 93,8 m² thửa đất 482 tờ bản đồ số 32 cho Bà Trương Thị Mỹ C và ngày 11/3/2015, bà C Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Phần đất diện tích 93,8 m² thuộc thửa 482 tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường Phú Cường, thành phố T thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ G và cụ X (nguyên đơn cũng thừa nhận), cụ G, cụ X được toàn quyền quyết định. Sau khi chuyển nhượng đất, 02 cụ cũng không có ý kiến gì về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V và việc vợ chồng bà V, ông H

chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà C. Bà H cùng các anh chị em cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014. Hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh cụ G, cụ X có vay tiền của bà V và bà C. Bà V, bà C đều xác định không có quan hệ cho vay tiền với cụ G và cụ X. Qua thẩm định tại chỗ, biên bản ngày 05/7/2018 và nguyên đơn cũng xác định tại phiên tòa thì phần đất bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng là đất trống (không có tài sản nào của cụ G, cụ X trên đất).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ G, cụ X cho bà V và bà V, ông H cho bà C và việc UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, bà C là đúng pháp luật được nhà nước xác nhận và bảo hộ theo quy định tại khoản 16, Điều 3, các Điều 26, 95, 166, 167, 168 Luật Đất đai; Điều 164, 167, 168, 169, 689, 692, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều 164, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 2, 4, 6 Luật Công chứng năm 2006 và Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà H cung cấp đĩa ghi âm cho rằng: Có nội dung nói chuyện giữa bà H và bà C liên quan đến quan hệ vay nợ. Qua nghe đĩa ghi âm do bà H cung cấp có nội dung cãi vã của giọng nữ nội dung không rõ ràng, không có ý nghĩa và cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào đĩa ghi âm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và tách hợp đồng vay tài sản giữa bà C với cụ G, cụ X ra giải quyết bằng vụ án khác là không có căn cứ và không đúng pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác định giữa cụ G, cụ X với bà C không có việc vay tiền.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Trương Thị Mỹ C, ý kiến của luật sư, Quyết định kháng nghị số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/6/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T và ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở, phù hợp pháp luật. Về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản, bà H phải chịu theo quy định của pháp luật. Án phí phúc thẩm, Bà Trương Thị Mỹ C không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 16, Điều 3, các Điều 26, 95, 166, 167, 168 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 164, 167, 168, 169, 689, 692, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều 164, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 2, 4, 6 Luật Công chứng năm 2006
- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Trương Thị Mỹ C và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/6/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T. Sửa Bản án số: 31/2019/DS-ST, ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị Hồng V và Bà Trương Thị Mỹ C.

2. Án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 600.000 đồng, được trừ vào 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0021857 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Án phí phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho Bà Trương Thị Mỹ C 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034092 ngày 13/6/2019.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà H phải chịu 3.267.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/9/2019)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS Tp. TDM;
- TAND Tp. TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đào Minh Đa Đặng Văn Chum

Nguyễn Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS Tp. TDM;
- TAND Tp. TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Văn Minh Nguyễn Thị Duyên Hằng Nguyễn Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Dĩ An;
- TAND thị xã Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Văn Minh

Ngô Thị Bích Diệp

Nguyễn Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- TAND thị xã Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung