

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 238/2024/DS-PT

Ngày: 05 – 9 – 2024

V/v “Yêu cầu tuyên bố giao dịch
vô hiệu, đòi lại tài sản là nhà 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 Đỗ Minh Nhựt

Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Linda – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thư –
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ ngày 30 tháng 8 đến ngày 05 tháng 9 năm 2024 Tòa án
nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
46/2024/TLPT-DS ngày 10/01/2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô
hiệu, đòi lại tài sản là nhà đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DSST ngày 27/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2024/QĐ-PT ngày
22/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 538/2024/QĐ-PT ngày 01/8/2024, giữa
các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 và bà Võ Thị C1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn C2, sinh năm 1955 (văn bản
ủy quyền ngày 10/4/2018)

Địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948 (chết ngày 18/12/2018)

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1967
Địa chỉ: R, B P, B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T:

- Ông Hoàng Văn C2, sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện L, tỉnh Đồng Nai,

- Ông Nguyễn Út H, sinh năm 1970,

Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đình H1 - Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc L1, sinh năm 1983

Địa chỉ: 1 T, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Phạm Thị Hương G, sinh năm 1976

Địa chỉ: C Đ, phường D, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1: Luật sư Trần Hữu N - Đoàn luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Văn phòng C4 (đổi tên từ văn Phòng C5)

Địa chỉ: Số B Ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1980

3.3. Ông Lê Tuấn V, sinh năm 2001

3.4. Ông Lê Anh T2, sinh năm 1972

3.5. Ông Võ Văn M, sinh năm 1970

3.6. Bà Võ Thị E, sinh năm 1965

3.7. Ông Võ Văn T3, sinh năm 1989

3.8. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà **Phạm Thị Ngọc L1**

(Ông **C2**, ông **H**, Luật sư **H1**, ông **T2**, bà **G** có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C**, bà **Võ Thị C1**, ông **Nguyễn Minh T** (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L**) trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/DSST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, bà **Nguyễn Thị L** có nghĩa vụ trả cho bà **Phạm Thị Ngọc L1** số tiền vay gồm nợ gốc và lãi tổng cộng 07 tỷ đồng. Bà **L1** có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 1546m² thửa 107 tờ bản đồ 14 **P** cho bà **L**. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật bà **L** đang chuẩn bị tiền để trả lại cho bà **L1** thì phía bà **L1** cho xã hội đen đến nhà đe dọa vợ chồng ông **C**, bà **C1**, bà **L** buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà **L1** yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **L1** để làm tin, khi trả đủ tiền bà **L1** ký hủy hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng công chứng, bà **L1** tự ý đăng bộ sang tên. Ông **C**, bà **C1**, bà **L** nhiều lần liên hệ bà **L1** để trả tiền và yêu cầu bà **L1** trả lại quyền sử dụng đất nhưng bà **L1** né tránh. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **Nguyễn Văn C**, bà **Võ Thị C1** và bà **Phạm Thị Ngọc L1** được **Văn phòng C5** công chứng số 17026 ngày 18/9/2017 đối với diện tích đất 1546m² thửa 73 tờ bản đồ 21 **P**. Đối với Toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà **L1** nguyên đơn không chấp nhận.

Theo thỏa thuận bà **L** có thời hạn 05 tháng trả tiền cho bà **L1**, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tin. Nhưng chưa hết thời hạn 05 tháng là **L1** đã đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất cho bà **L1** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **L1** đã vi phạm sự thỏa thuận. Thực tế thỏa thuận được ký do bị ép buộc đe dọa nên ông **C**, bà **C1**, bà **L** mới phải ký, không phải tự nguyện ký.

Ông **C**, bà **C1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **C**, bà **C1** sang tên bà **L1** là không đúng quy định pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất không còn thuộc quyền sử dụng của ông **C**, bà **C1** mà theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/QĐST-DS ngày 27/7/2017 đất đã được ông **C**, bà **C1** trả quyền sử dụng cho bà **L**.

Trên đất tồn tại căn nhà biệt thự (cấp 3) nhà của bà **L** nhưng chưa có chuyển quyền sang tên quyền sở hữu nhà và công trình xây dựng trên đất từ bà **L** sang bà

L1. Nhà và công trình xây dựng này chưa được nhà nước cấp quyền sở hữu cho ai.

Việc thỏa thuận ký kết giữa ông C, bà C1, bà L và bà G ngày 18/9/2017 không có giá trị về mặt pháp lý. Bà G không có tư cách ký vào thỏa thuận này. Hợp đồng chuyển nhượng bà L1 ký sau bà L1 không có mặt tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại nhà bà L. Hợp đồng ghi ký tại Văn phòng C5 là không đúng. Bà L, ông C, bà C1 không đến Văn phòng C5 ký như ghi trong hợp đồng.

Đối với yêu cầu hủy kết quả chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 117683 được Văn phòng Đ1 chi nhánh N2 cập nhật ngày 09/9/2017 ông C2 đại diện xin rút yêu cầu.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Thị Ngọc L1 trình bày:*

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/DSST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc L1 số tiền nợ 07 tỷ đồng, bà L1 có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà L không có tiền trả cho bà L1 theo đúng thỏa thuận mà hai bên cam kết tại Tòa nên bà L đã đề nghị sang nhượng lại mảnh đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Bà L đồng ý để ông C, bà C1 chuyển nhượng lại cho bà L1. Bà L cam kết trong thời hạn 05 tháng bà L trả cho bà L1 số tiền 07 tỷ đồng. Hết thời hạn bà L không trả tiền bà L1 có toàn quyền định đoạt tài sản.

Bị đơn đã chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất hợp pháp, đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị được bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp. Đề nghị Tòa án xét xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1, ông Nguyễn Minh T trả lại tài sản quyền sử dụng đất thửa 73 tờ bản đồ số 21 P và toàn bộ tài sản trên đất; yêu cầu chị H2, anh V, anh M, chị Em, anh T3, chị B di dời ra khỏi nhà đất thửa 73 tờ bản đồ số 21 P.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hương G đồng thời đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà tham gia tố tụng với vai trò đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị Ngọc L1. Bị đơn bà Phạm Thị N1 đã chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất hợp pháp, đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị được bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp. Hơn 13 năm trời bà L đã gây thiệt hại rất lớn cho bà L1. Việc bà ký biên bản thỏa thuận thuận là ký đại diện cho bà L1. Bà G đến thỏa thuận với bà L, bà L1 đến sau ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà G chỉ đại diện ủy quyền của bà L1, bà G không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H2, ông Lê Tuấn V, ông Lê Anh T2, ông Võ Văn M, bà Võ Thị E, ông Võ Văn T3, bà Phạm Thị*

B trình bày:

Vào năm 2018 sau khi bà Nguyễn Thị L chết, ông Nguyễn Minh T đã đồng ý cho các ông, bà ở tạm, giữ gìn, bảo quản, vệ sinh sạch sẽ toàn bộ trên phần đất trong căn biệt thự và ông T không lấy tiền thuê nhà. Việc tranh chấp với ai như thế nào thì không rõ, chỉ biết tài sản là của ông T khi nào ông T yêu cầu rời khỏi căn biệt thự thì sẽ chấp hành đi ngay không đòi hỏi bất cứ điều kiện gì, ngoài ông T không ai có quyền thu tiền thuê và yêu cầu rời đi.

* *Tại Văn bản số 6048/VPĐK.NT.ĐKTK Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1-chi nhánh N2 trình bày:*

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng C5 công chứng hợp đồng số 17026, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2017, giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và bà Phạm Thị Ngọc L1; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Đ a Khoản 1 Điều 17, Điểm a Khoản 1 Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T5 thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ1 – chi nhánh N2 cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang cho bà Phạm Thị Ngọc L1 ngày 29/09/2017 trên trang 4 giấy CN.QSD đất số BD 117683, đối với thửa 73, diện tích 1546m2 tờ bản đồ số 21 xã P (theo hệ thống BĐĐC mới) là đúng theo quy định của pháp luật.

* *Bản án sơ thẩm số 62/2023/DSST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Minh T người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L đã chết đối với bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và bà Phạm Thị Ngọc L1 được Văn phòng C5, ngày 18/9/2017.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L1 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Minh Tâm g trả tài sản quyền sử dụng đất thửa đất số 73 tờ bản đồ 21 P, toàn bộ tài sản hiện có trên đất và yêu cầu buộc ông T2, ông V, bà H2, ông M, bà E, ông T3, bà B di dời ra khỏi nhà đất thửa đất số 73, xã P.

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

- Ngày 06/10/2023 bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn.

* *Tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp thuận, bởi các lẽ sau:

- Thỏa thuận của các bên về việc thi hành án: Theo biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 giữa ông C, bà C1, bà L, bà G thì trong thời hạn 5 tháng kể từ ngày 18/9/2017 bà L có trách nhiệm trả số tiền 7 tỉ đồng thì bà L1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, mới chỉ 11 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận bà L1 đã chuyển quyền sử dụng đất sang tên là vi phạm thỏa thuận. Các thỏa thuận khác trong biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 cũng trái pháp luật vì không được ghi nhận trong Quyết định số 41/2017/QĐST-DS ngày 27/7/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và bà Phạm Thị Ngọc L1 bị vô hiệu vì: (i) ông C, bà C1 không có tư cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đã thỏa thuận trả lại cho bà L quyền sử dụng diện tích đất trên; (ii) hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì trên thửa đất số 73, tờ bản đồ số 21 xã P tồn tại căn biệt thự nhưng chưa có Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở theo quy định của Luật nhà ở; (iii) ông C, bà C1 ký hợp đồng trong tình trạng bị đe dọa, cưỡng ép; (iv) Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 500.000.000đ trong khi thực tế giá của tài sản 22.000.000.000đ.

- Không có tài liệu chứng cứ thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 73 tờ bản đồ số 21 xã P để cân trừ khoản nợ 7 tỷ đồng của bà L, cũng không có chứng cứ cho thấy bị đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bên nguyên đơn.

Từ các phân tích trên, vị luật sư đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** 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 diện tích đất 1.546m² thửa 73, tờ bản đồ 21, xã P giữa ông C, bà C1 với bà L1 được VPCC Hồ Nai chứng thực ngày 18/9/2017 đảm bảo về hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông C, bà C1 là bên chuyển nhượng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng và được bà L là chủ sử dụng có văn bản đồng ý cho chuyển nhượng, công chứng viên xác định các bên tự nguyện thỏa thuận. Căn cứ Điều 117, Điều 500 đến 503 BLDS năm 2015 hợp đồng này là hợp pháp, đã phát sinh hiệu lực và được pháp luật bảo vệ.

Các lý do mà nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nêu ra để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là

không có phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 tố tụng:

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L1 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 người tham gia tố tụng:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 – chi nhánh N2 trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1, không phải là pháp nhân nên không thể tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy cập nhật trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi hành chính không phải là đối tượng giải quyết trong vụ án dân sự, đồng thời nguyên đơn đã rút yêu cầu, cấp sơ thẩm cũng đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này nên không cần thiết phải đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tham gia tố tụng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[3] Về người tham gia phiên tòa:

Văn phòng công chứng Trần Thị Thu T4 (hiện là văn phòng công chứng tiếp nhận hồ sơ công chứng của Văn phòng C4), bà Trần Thị Thu H2, ông Lê Tuấn V, ông Võ Văn T3, bà Phạm Thị B có đơn đề nghị vắng mặt; ông Lê Anh T2, ông Võ Văn M, bà Võ Thị E được triệu tập 02 lần nhưng vẫn vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đề nghị xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp do đó căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Xét kháng cáo:

[4.1] Về tài sản tranh chấp

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất hiện trạng tài sản tranh chấp gồm quyền sử dụng diện tích đất 1546m² thửa 73 tờ bản đồ 21 xã P và tài sản gắn liền như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019. Các bên đương sự cũng thống nhất xác định giá trị tài sản tranh chấp bao gồm cả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền là 22 tỷ đồng. Xét các bên đương sự thỏa thuận

được giá của tài sản tranh chấp, thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[4.2] Các bên nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Thị L trong Biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017, Giấy đề nghị ngày 17/9/2017 là của nguyên đơn bà L (chết ngày 18/12/2018). Đây là tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn đều thừa nhận ngày 18/9/2017 ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1546m² thuộc thửa 73 tờ bản đồ 21 xã P với bà Phạm Thị Ngọc L1 trên cơ sở Giấy đề nghị ngày 17/9/2017 của bà Nguyễn Thị L.

Đồng thời phía nguyên đơn cũng xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 được thực hiện theo đúng ý chí, nguyện vọng của bà L. Lý do chính nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là bên mua không tuân thủ thỏa thuận về thời hạn chuộc lại tài sản 05 tháng kể từ ngày 18/9/2017 ghi nhận tại điểm 3 Biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017. Cụ thể là bà L1 đã tự ý thực hiện việc sang tên vào ngày 29/9/2017, sau đó bà L đã nhiều lần liên hệ để thực hiện việc thanh toán số nợ 07 tỷ đồng nhưng bà L1 tránh né nên không thực hiện được dẫn đến xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà L.

Từ khai nhận này của phía nguyên đơn cùng với việc nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị đe dọa, ép buộc khi tham gia giao dịch trong khi bị đơn không thừa nhận, HĐXX nhận thấy đủ căn cứ xác định khi giao kết hợp đồng các bên tham gia đều ý thức được người có quyền định đoạt tài sản là bà Nguyễn Thị L, ông C - bà C1 chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông C, bà C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 xuất phát từ sự yêu cầu, đề nghị của bà Nguyễn Thị L và việc giao kết là tự nguyện.

[4.4] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/DSST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thì bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Ngọc L1 số tiền 07 tỷ đồng, bà L1 có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp ngày 04/11/1999 cho bà L; ông C, bà C1 có trách nhiệm trả lại cho bà L quyền sử dụng diện tích 1546 m² thửa cũ số 107 (Thửa mới 73), tờ bản đồ cũ số 15 (bản đồ mới số 21) tọa lạc tại xã P, huyện N.

Từ nội dung được ghi nhận tại Biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017, đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn C, bà

Nguyễn Thị C3, bà Phạm Thị Ngọc L1 lập Biên bản trên với mục đích tự thỏa thuận thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số

41/2017/DSST. Theo đó các bên thống nhất bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C3 chuyển nhượng thửa đất số 73 tờ bản đồ 21 xã P và các tài sản gắn liền thửa đất cho bà Phạm Thị Ngọc L1. Tuy các bên không nêu rõ giá trị chuyển nhượng nhưng có nội dung xác định trường hợp bên bà L trả lại toàn bộ số tiền theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2017/DSST ngày 27/7/2017 thì được nhận lại tài sản. Như vậy có thể xác định các bên đương sự đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tất cả tài sản gắn liền với đất, giá trị tài sản chuyển nhượng tương đương nghĩa vụ dân sự bà L phải thực hiện theo Quyết định số 41/2017/DSST là 07 tỉ đồng.

Mặt khác tại Quyết định số 41/2017/DSST ghi nhận bà L1 quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 824330 do UBND huyện N cấp ngày 04/11/1999, nhưng tại Giấy đề nghị của bà L và tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2017 thông tin thửa đất chuyển nhượng đều ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD117683 do UBND huyện N cấp ngày 20/12/2010 và bên bán chuyển giao Giấy chứng nhận trên cho bên mua. Điều này cho thấy bên bán chủ động chuyển nhượng tài sản cho bên mua để cản trừ nghĩa vụ dân sự.

Xét thỏa thuận trên giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị C3, bà Phạm Thị Ngọc L1 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định về thỏa thuận thi hành án tại Điều 6 Luật thi hành năm 2014.

Việc các bên thỏa thuận trong thời hạn 05 tháng bà L có quyền trả lại số tiền 07 đồng cho bà L1 để nhận lại tài sản đã chuyển nhượng là phù hợp với quy định tại Điều 454 Bộ luật dân sự về chuộc lại tài sản đã bán.

Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận trên thông qua việc tự ý sang tên khi chưa hết thời hạn 05 tháng, không tạo điều kiện để bà L trả lại số tiền đã chuyển nhượng 07 tỉ đồng. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc liên hệ để thanh toán số tiền 07 tỉ đồng trong thời hạn thỏa thuận. Đồng thời, tại bản tự khai ngày 04/7/2019 (bút lục 48) ông Hoàng Văn C2 có trình bày: “đến khoảng tháng 5/2018 tôi có liên lạc với bà G yêu cầu xuống để bà L trả tiền rồi ký chuyển quyền sử dụng đất lại”. Xét thời điểm tháng 5/2018 là đã quá thời hạn 05 tháng theo thỏa thuận. Nội dung tự khai trên cũng cho thấy bà L có biết việc bà L1 đã sang tên chuyển quyền sử dụng đất, nên mới đề nghị trả tiền để bà L1 ký chuyển lại quyền sử dụng đất. Thực tế phía bà L không có ý kiến gì về việc bà L1 tiến hành thủ tục sang tên từ thời điểm tháng 9/2017 cho đến khi khởi kiện.

Như vậy, do đã hết thời hạn thỏa thuận để mua lại tài sản mà bên bán (bà L) không thực hiện việc mua lại nên bên mua (bà L1) không đồng ý chuyển nhượng lại là không vi phạm thỏa thuận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 công chứng hợp đồng số 17026, quyền số

08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2017 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và bà Phạm Thị Ngọc L1 là tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch dân sự trên là giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác, tài sản chuyển nhượng cũng không bao gồm nhà ở trên đất là không phù hợp với diễn biến sự việc, cũng như các quy định của pháp luật dân sự đã viện dẫn do đó cần chấp nhận kháng cáo của bà L1 sửa bản án sơ thẩm.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/09/2017 có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà L1. Do đó yêu cầu phản tố của bà L1 về đòi lại tài sản đang do phía nguyên đơn quản lý là có căn cứ chấp nhận. Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1, ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm trả lại tài sản quyền sử dụng đất thửa 73 tờ bản đồ số số 21 P và toàn bộ tài sản trên đất; bà Trần Thị Thu H2, ông Lê Tuấn V, ông Lê Anh T2, ông Võ Văn M, bà Võ Thị E, ông Võ Văn T3, bà Phạm Thị B đang ở nhờ có trách nhiệm di dời ra khỏi nhà đất trên thửa 73 tờ bản đồ số số 21 P để giao trả lại nhà đất cho phía bị đơn.

[5] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng do đặc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 988.425 đồng (nguyên đơn đã thanh toán xong).

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Yêu cầu phản tố đòi lại nhà đất của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận

[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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc L1, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 116, 119, 166, 454, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 6 Luật Thi hành án dân sự; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 117683.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và bà Phạm Thị Ngọc L1 được Văn phòng C5, ngày 18/9/2017 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Ngọc L1 về việc đòi lại tài sản.

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1 và ông Nguyễn Minh Tâm g trả cho bà Phạm Thị Ngọc L1 quyền sử dụng thửa đất số 73 tờ bản đồ 21 xã P, huyện N có diện tích 1.546m² và các toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- + Nhà ở 1 trệt 1 lầu diện tích 110m²
- + Nhà ở 1 trệt 1 lầu diện tích 59,8m²
- + Nhà ở trệt diện tích 170,5m²
- + Mái tôn trần laphong 74,52m²
- + Nhà ở 1 trệt 2 lầu diện tích 166,25m² + 127,41m²
- + Nhà ở 1 trệt diện tích 82,2m²
- + Tường rào
- + Sàn bê tông ximăng diện tích 607m²
- + Hồ bơi , hồ cá
- + Cây trồng gồm 03 cây xoài, 04 cây mai

(Mốc ranh, diện tích thửa đất được xác định theo Trích lục và đo diện trạng thửa đất số 895/2019 ngày 09/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 – chi nhánh N2. Các tài sản trên đất có đặc điểm như ghi nhận tại Biên bản định giá ngày 18/11/2020 của TAND huyện Nhơn Trạch)

- Buộc bà Trần Thị Thu H2, ông Lê Tuấn V, ông Lê Anh T2, ông Võ Văn M, bà Võ Thị E, ông Võ Văn T3, bà Phạm Thị B di dời giao trả lại nhà ở trên thửa đất số 73 tờ bản đồ 21 Phước Thiên cho bà Phạm Thị Ngọc L1

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 988.425đ (Chín trăm tám mươi tám ngàn bốn trăm hai mươi lăm đồng) (Nguyên đơn đã nộp xong).

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thị C1, ông Nguyễn Minh T (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L) mỗi người phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn C được căn trừ vào số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 003639 ngày 07/5/2018 và biên lai thu số 0000470 ngày 28/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bà Võ Thị C1 đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 003640 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, còn phải nộp tiếp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị L đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 003641 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nên ông Nguyễn Minh T còn phải nộp tiếp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

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

7. 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 TP.Biên Hòa;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Sự