

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 190/2022/DS-PT

Ngày 25-8-2022

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 BÌNH DƯƠNG

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

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

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 và 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 105/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Túy P, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 166 tổ 6, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L; địa chỉ: Số 20, khu 3, đường C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997; thường trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số 32, đường 28 khu định cư T, phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Hữu P, sinh năm 1964; địa chỉ: 568 đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M); địa chỉ: Số 24/11 đường ĐT-743, khu phố B, phường B, thành phố T1, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Mỹ T, chức vụ: Trưởng Văn phòng;

2. Ông Chung Trần Minh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 8, khu phố Tân Hóa, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

4. Bà Hà Phương D1, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ 8, khu phố Tân Hóa, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

5. Ông Nguyễn Hoàng Lâm P1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 166, tổ 6, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

6. Ông Nguyễn Hoàng Trường P2, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 166, tổ 6, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

7. Ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 166, tổ 6, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nợ ngân hàng số tiền lớn và bị bệnh nặng nên ngày 07/6/2013, bà Phạm Thị Túy P có hỏi vay tiền của bà Lê Thị Kim B. Bà B đồng ý cho vay số tiền 382.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BE578865 được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P để bảo đảm cho số tiền vay. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P nhận tiền, bà B và bà P lên ngân hàng để bà P làm thủ tục trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ, sau đó bà B giữ GCNQSDĐ của bà P làm tin.

Ngày 12/6/2013, bà B yêu cầu bà P viết giấy tay với nội dung vay số tiền là 500.000.000 đồng. Nội dung giấy vay tiền ghi rõ việc vay tiền được thế chấp bằng GCNQSDĐ số BE578865 của thửa đất số 259 với diện tích là 117m². Sau khi bà P trả đủ tiền, bà B sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và công chứng trước đó.

Ngày 14/6/2013, bà B và bà P đến Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 259 theo đúng thoả thuận tại giấy vay nợ ngày 12/6/2013, vì cần tiền và nghĩ bà B là hàng xóm, tin tưởng nhau nên bà P đồng ý ký giấy và chịu các chi phí công chứng.

Ngày 25/11/2013, bà P đến trả cho bà B số tiền 284.000.000 đồng, bao gồm 200.000.000 đồng tiền gốc, 75.000.000 đồng tiền lãi từ tháng 7/2013 đến tháng 11/2013 và 9.000.000 đồng tiền lãi cho tháng 12/2013, bà B làm giấy nhận tiền cho bà P số tiền 200.000.000 đồng tiền gốc. Trong giấy cũng ghi rõ bà B nhận thế chấp GCNQSDĐ số BE578865 và bà P còn nợ lại 300.000.000 đồng.

Ngày 25/9/2014, bà B đến tính tiền lãi cho bà P với số tiền gốc lẫn lãi của 300.000.000 đồng từ ngày 25/11/2013 đến ngày 25/9/2014 là 430.000.000 đồng.

Vì bà P không đủ khả năng trả các khoản nợ (bao gồm nợ gốc và lãi) nên ngày 23/7/2015, bà B đã yêu cầu bà P viết giấy vay tiền với nội dung vay 600.000.000 đồng, bao gồm tiền gốc và lãi đã vay trước đó là 430.000.000 đồng cộng dồn với số tiền lãi phát sinh tính đến thời điểm ngày 23/7/2015 là 170.000.000 đồng. Nội dung giấy vay ghi rõ việc vay tiền được thế chấp bằng GCNQSDĐ số BE578865 của thửa đất số 259 với diện tích là 117m², sau khi bà P trả đủ tiền bà B sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và công chứng trước đó.

Ngày 20/11/2015, bà P hỏi vay của bà B 350.000.000 đồng, bà B đồng ý nhưng cho rằng số tiền vay nhiều, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 không còn đủ đảm bảo cho số tiền vay nên yêu cầu bà P viết giấy vay và thế chấp toàn bộ diện tích đất 1.452m² thửa 495, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T theo GCNQSDĐ ngày 12/7/2012 cho bà B. Sau đó, bà P và bà B đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà P chỉ nhận số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng là tiền lãi của các khoản vay trước đó và tiền huê hồng. Cùng ngày 20/11/2015, bà P viết giấy vay thêm 30.000.000 đồng, thực tế đây là tiền lãi tháng 11/2015 của các khoản vay trước đó.

Ngày 25/5/2016, bà P viết giấy vay thêm 220.000.000 đồng nhưng thực tế đây là tiền lãi của tổng các khoản vay trước đó tính đến ngày 25/5/2016 chứ bà P không nhận tiền vay.

Ngày 25/8/2016, bà P lại viết giấy vay thêm 200.000.000 đồng, đây là tiền lãi của tổng các khoản vay nêu trên tính đến ngày 25/8/2016. Lần này, bà B cũng dùng cách thức tương tự như giấy vay tiền ngày 12/6/2013, bà P hoàn toàn không nhận số tiền vay.

Ngày 25/01/2017, bà B yêu cầu bà P viết “Giấy vay tiền và thỏa thuận tài sản” với nội dung là bà P, bà B có thỏa thuận vay tiền và đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 495, tờ bản đồ số 4 (bà B đã được cấp GCNQSDĐ) và thửa 259, tờ bản đồ số 4 để đảm bảo thu hồi nợ. Thời điểm này, tiền nợ gốc và lãi theo bà B tính tổng cộng là 1.950.000.000 đồng cho nên bà B, bà P thỏa thuận nội dung như sau: “*Bên A (bà P) vay của bên B (bà B) số tiền 1.950.000.000 đồng, lãi suất vay: 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Tuy nhiên quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bên A, bên A thực hiện việc giao chuyển nhượng để trả đủ tiền vay cho bên B. Trong thời hạn 06 tháng, bên A trả đủ tiền gốc và lãi thì bên B phải ra công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng và chuyển trả cho bên A 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02246 ngày 17/7/2012. Ngày 29/5/2018, bà Lê Thị Kim B đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 495, tờ bản đồ số 4 cho bà Hà Phương D1.

Nhận thấy, bà P vì khó khăn nên phải vay số tiền lớn nhưng việc bà P ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ để làm tin cho việc vay tiền, bà P không biết được mục đích cuối cùng của bà B là chiếm đoạt tài sản nêu trên. Ban đầu việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo để che đậy việc vay tiền, bà P không đạt được mục đích của việc ký hợp đồng này khi bà B đã có thủ đoạn gian dối để sang tên thửa đất của bà P nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác. Vì vậy, nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyền số 02TP/CCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04, diện tích 117m², tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ CH01354 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/9/2011 vô hiệu.

2. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.452m², tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 612568, số vào sổ CH 02246 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P vô hiệu.

3. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.452m², tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T tỉnh Bình Dương giữa bà Lê Thị Kim B và bà Hà Phương D1 vô hiệu.

4. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 443820, số vào sổ CS 06130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/06/2016 cho bà Lê Thị Kim B để cấp lại cho bà Phạm Thị Túy P.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung. Thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

Trong nội dung đơn phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Kim B và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án, bà B đã trình bày ý kiến về số tiền bà P vay của bà B. Tuy nhiên bà P vay mượn nhiều lần, bà B không nhớ rõ và đã trả lời không rõ ràng, không chính xác. Do đó, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 28/5/2021, bà B xin rút lại lời trình bày liên quan đến các khoản nợ mà bà P đã vay của bà B và xác định bà P đã vay của bà B số tiền như sau:

- Theo giấy vay tiền ngày 12/6/2013 và ngày 25/11/2013 là 300.000.000 đồng.

- Theo giấy vay tiền ngày 23/7/2015 là 600.000.000 đồng.

- Theo giấy vay tiền ngày 20/11/2015 là 380.000.000 đồng.

- Theo giấy vay tiền ngày 25/5/2016 là 220.000.000 đồng.

- Theo giấy vay tiền ngày 25/8/2016 là 200.000.000 đồng.

- Theo giấy vay tiền ngày 25/01/2017 là 1.950.000.000 đồng.

Tổng cộng bà P đã vay 3.650.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, khoảng tháng 4-5/2013 bà P đã rao bán thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4, diện tích 117m² cùng với hiện trạng trên đất là 01 nhà cấp 3 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ CH 01354 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Phạm Thị Túy P vào ngày 01/9/2011 với giá 500.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại ngân hàng nên không ai đồng ý nhận chuyển nhượng. Vì là chỗ quen biết thân tình nên bà B đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 07/6/2013, bà B và bà P thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 259 nêu trên. Ngay sau khi nhận cọc, bà B đã giao cho bà P số tiền cọc là 320.000.000 đồng, đến ngày 12/6/2013 tiếp tục giao thêm 62.000.000 đồng, tổng cộng là 382.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng bà B sẽ giao hết. Trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 259 chứ chưa giao cho bà B.

Sau khi đặt cọc, do kẹt vốn làm ăn nên ngày 12/6/2013, bà P hỏi vay số tiền 500.000.000 đồng và hẹn 06 tháng sau sẽ trả. Thời điểm đó do bà P có 02 người con trai rất khó tính, bà P sợ 02 người con này biết chuyện bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B sẽ quậy phá nên bà đã tự ý ghi thêm vào Giấy vay tiền ngày 12/6/2013 nội dung thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để đảm bảo cho khoản vay. Khi bà B hỏi lý do thì bà P nói ghi thêm để các con của bà P tin.

Đến ngày 14/6/2013, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 3472, quyền số 02TP/CCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M). Đồng thời, bà B và bà P đã tự bù trừ nghĩa vụ trả tiền cho nhau, theo đó bà P thay vì phải trả cho bà B 500.000.000 đồng, bà B phải thanh toán thêm cho bà P 118.000.000 đồng thì bà P chỉ phải trả cho bà B 382.000.000 đồng còn bà B đã thực hiện xong nghĩa vụ

thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 259 cho bà P. Sau đó bà P trả thêm cho bà B 82.000.000 đồng. Đến ngày 25/11/2013, bà P đã tự viết giấy nhận tiền, xác nhận bà P chỉ còn nợ lại bà B 300.000.000 đồng và đưa bà B ký.

Tiếp đó, ngày 05/6/2015, bà P và bà B ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với 300m² đất thuộc thửa 495, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BK 612568, sổ vào sổ CH 02246 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 07/12/2012 cho bà P. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà B đặt cọc trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán hết cho bà P. Tuy nhiên đến ngày 23/7/2015, bà P lại vay của bà B 600.000.000 đồng, trong giấy vay cũng ghi nội dung tương tự là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 259 để làm tin cho các con của bà P. Đến ngày 20/11/2015, bà P tiếp tục vay 380.000.000 đồng, trong giấy vay cũng ghi nội dung thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 495 với mục đích để bà P làm tin cho các con của bà.

Do diện tích nhận chuyển nhượng chỉ có 300m² nên không tách thửa được, bà P cũng không có khả năng trả nợ nên bà P đề nghị chuyển nhượng toàn bộ thửa 495 cho bà B với giá 1.430.000.000 đồng. Ngày 20/11/2015, bà P và bà B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9824, quyền số 11TP/CCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B, nội dung là bà P chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.452m². Đến đây hai bên thỏa thuận cân trừ toàn bộ số tiền mà bà P nợ bà B. Bà B cũng đã giao lại hết toàn bộ các giấy vay tiền trước đó cho bà P.

Do bà P nợ nần nhiều, không có khả năng trả nên đã tiếp tục vay tiền của bà B nhiều lần như sau: Ngày 25/5/2016 vay 220.000.000 đồng; ngày 25/8/2016 vay 200.000.000 đồng; ngày 25/01/2017 vay 1.950.000.000 đồng. Những giấy vay tiền này đều do bà P viết và luôn lấy lý do sợ các con của bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố và quây phá nên bà P luôn viết thêm nội dung thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Đến hạn trả tiền nhưng bà P có khả năng thanh toán, để chót lại số nợ đã vay và xác nhận lại việc không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B và bà P đã lập 01 giấy biên nhận vay tiền ngày 30/3/2018 xác nhận tổng số tiền bà P vay là 2.300.000.000 đồng (thực chất là 2.370.000.000 đồng nhưng do chỗ quen biết thân tình và bà P cũng khó khăn nên bà B đã giảm bớt 70.000.000 đồng), không ghi nội dung thế chấp bất cứ thửa đất nào.

Cả hai thửa đất trên bà B và bà P đều đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng, bà B cũng đã tiếp nhận, sử dụng hợp pháp từ lâu. Riêng thửa đất số 495, tờ bản đồ 04, diện tích 1.452m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 443820, sổ vào sổ CS 06130 ngày 27/6/2016 cho bà Lê Thị Kim B.

Ngày 29/5/2018, bà B và bà Hà Phương D1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 495 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng được

công chứng tại Văn phòng Công chứng M số công chứng 6923, quyển số 05/TP/CC-SCCHDGD.

Nay không biết căn cứ vào đâu và vì lý do gì, bà Phạm Thị Túy P khởi kiện yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/2013; ngày 20/11/2015; ngày 29/5/2018 vô hiệu và yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS 06130 của bà B. Thực tế quyền sử dụng đất thửa 495, diện tích 1.452m² và thửa 259 diện tích 117m², hiện trạng trên thửa 259 có 01 căn nhà cấp 3 đều đã được chuyển nhượng và sang tên cho bà B. Còn thửa đất số 259 bà B vẫn đang quản lý và sử dụng. Việc làm của bà P gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bà B.

Bi đơn bà Lê Thị Kim B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời có đơn phản tố với nội dung như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyển số 02TP/CCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) giữa bà P với bà B đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương;

2. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) giữa bà P với bà B đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương;

3. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) giữa bà B với bà Hà Phương D1 đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T buộc bà Phạm Thị Túy P giao cho bà Lê Thị Kim B quyền sử dụng thửa đất, nhà và quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất đối với thửa đất 259, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đối với việc vay tài sản: Ngày 05/8/2016, bà B có cho bà P vay số tiền 200.000.000 đồng và hạn 06 tháng sau sẽ trả tiền. Ngày 25/11/2016, do cần tiền nên bà P có hỏi vay thêm 100.000.000 đồng và hạn 06 tháng sau sẽ trả cho bà B. Tuy nhiên đến nay bà P vẫn chưa thanh toán nợ. Do đó, bà B yêu cầu bà P trả cho bà B số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 300.000.000 đồng x 10%/năm x 02 năm = 60.000.000 đồng. Ngày 25/02/2021 bị đơn xin rút yêu cầu này.

Ngoài ra, bà B còn xác định bà P có vay khoản vay 2.300.00.000 đồng bị đơn xác định không liên quan đến việc chuyển nhượng nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên lời trình bày nêu trên và việc rút yêu cầu phản tố. Thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 259, 495, cùng tờ bản đồ số 4 tại thị trấn (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương giữa bà Phạm Thị Túy P và bà Lê Thị Kim B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 495, tờ bản đồ số 4 giữa bà Lê Thị Kim B và bà Hà Phương D1 đã được Văn phòng Công chứng M chứng nhận ngày 14/6/2013, ngày 20/11/2015 và ngày 29/5/2018 đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc, Văn phòng Công chứng M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chung Trần Minh T1 trình bày: Ông T1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bị đơn, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S và bà Hà Phương D1 thống nhất trình bày: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 495 là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng M số công chứng 6923, quyền số 05/TP/CC-SCCHDGD ngày 29/5/2018. Do đó bà D1 và ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà. Do bận công việc, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Lâm P1, ông Nguyễn Hoàng Trường P2 và ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3 thống nhất trình bày: Ông P1, ông P2 và ông P3 không biết gì về việc vay tiền hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 259, 495 giữa bà P với bà B. Các ông hiện đang sinh sống trên thửa 259 ổn định, không ai tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông thống nhất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc, các ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DSST ngày 16/02/2022, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 28, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 100, 101 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Lê Thị Kim B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P và bà Lê Thị Kim B ký ngày 14/6/2013, số công chứng 3472, quyển số 02TP/CCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 04, diện tích 117m², tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01354 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/9/2011 cho bà Phạm Thị Túy P.

2.2. Buộc bà Lê Thị Kim B phải trả cho bà Phạm Thị Túy P số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và tiền lãi bao gồm các khoản sau:

- Tiền gốc: 118.000.000 đồng;

- Tiền lãi: 103.955.538 đồng;

Tổng cộng là: 221.955.538 đồng. (Hai trăm hai mươi một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi tám đồng).

2.3. Ghi nhận tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Kim B về việc thanh toán cho nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P giá trị nhà cấp 3 diện tích 111m², bao gồm:

- Giá trị nhà: 372.960.000 đồng,

- Giá trị cây trồng: 29.150.000 đồng,

Tổng cộng là 402.110.000 đồng (Bốn trăm lẻ hai triệu một trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Sau khi bà B thanh toán xong, bà Lê Thị Kim B được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 với diện tích nêu trên và được sở hữu toàn bộ cây trồng có trên đất gồm: 42 cây chuối, 09 cây măng cụt, 02 cây đu đủ, 01 cây lồng mứt, 02 cây ổi. (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Phạm Thị Túy P được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời lưu cư bà P có trách nhiệm giao căn nhà diện tích 111m² (trong đó 33,6m² thuộc thửa 495, 77,4m² thuộc thửa 259, tờ bản

đồ số 4) và diện tích đất đo đạc thực tế 117,5m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Kim B.

2.4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Túy P và bà Lê Thị Kim B ký ngày 20/11/2015, số công chứng 9824, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng M) đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.452m², tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 612568, số vào sổ CH 02246 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 12/7/2012 cho bà Phạm Thị Túy P.

2.5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim B và bà Hà Phương D1 ký ngày 29/5/2018, số công chứng 6923, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng M đối với thửa đất số 495, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.452m², tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc tranh chấp hợp đồng vay số tiền 360.000.000 đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Giữa bà P, bà B không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, điều này thể hiện qua các chứng cứ là các giấy vay tiền, giấy nhận tiền. Các văn bản này thể hiện rất rõ việc vay tiền và thể hiện việc ký hợp đồng để đảm bảo hợp đồng vay. Giấy vay tiền ngày 25/01/2017 sau khi sang tên bà B cũng đồng ý cho bà P rao bán đất; bà P vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, bị đơn cũng thừa nhận trong phiên tòa này; bà P là người ký hợp đồng với Công ty Thiên Hùng để xây bờ kè, ủng hộ Ủy ban nhân dân phường T xây bờ kè, nếu bà P đã chuyển nhượng thì làm những việc này để làm gì; Năm 2018, ủy ban phường cũng xác nhận bà P đang quản lý sử dụng; bà B cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhưng ngoài các giấy vay tiền không có các giấy tờ nào thể hiện việc thanh toán tiền; bà P cung cấp file ghi âm, bà B không thừa nhận tiếng nói nhưng khi bà P yêu cầu giám định thì bà B không hợp tác để cung cấp mẫu giám định; thửa đất thửa 259 đã nhận chuyển nhượng từ năm 2013 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện việc sang tên. Do hoàn cảnh quá khó khăn nên bà P phải ký giấy vay bà B nên giao dịch chuyển nhượng đất là giả tạo nên vô hiệu. Ngày 29/5/2018, bà B chuyển nhượng cho bà D1 giao dịch này vô hiệu do lúc này bà B đang quản lý, sử dụng đất; có đơn ngăn chặn của bà P. Tòa án cấp sơ thẩm cũng mâu thuẫn khi nhận định hợp đồng đã hoàn thành nhưng buộc trả tiền. Đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đối với việc chuyển nhượng 259 thì đã thanh toán 382.000.000 đồng, tương ứng 76% hợp đồng. Việc ký hợp đồng là diễn ra trước khi cho vay, việc ghi vào hợp đồng là có thể chấp quyền sử dụng đất là giúp bà P che giấu các con; sau đó bà P có vay của bà B nhưng không trả được nên bà P đề nghị chuyển nhượng thửa 495 cho bà B với giá 1.430.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 220.000.000 đồng. Bà P đã giao sổ đất cho bà B để hoàn tất các thủ tục cho bà B. Khi chuyển nhượng có tiến hành trích lục và xác nhận tình trạng đất, bà P có tham gia nhưng không có ý kiến. Do đó, việc chuyển nhượng là tự nguyện. Sau khi hai bên ký hợp đồng thì đã có xác nhận giao và cần trừ nợ và có tiến hành bàn giao nhà đất nhưng nhà là chỗ ở duy nhất nên bà B đã đồng ý cho bà P ở lại, bà B đã có nhà nên cũng không có nhu cầu ở nhà của bà P. Việc chuyển nhượng cho bà D1 là hợp pháp nên cần phải được công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bà B xác nhận các giấy vay tiền do bà P cung cấp là tình tiết không phải chứng minh. Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng đất thì trong các giấy vay tiền bà B thừa nhận sẽ hoàn trả giấy chứng nhận và hủy hợp đồng nếu bà P trả được nợ. Bà B cho rằng ghi nội dung này để đối phó với con bà P nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không được các đương sự thừa nhận. Có sơ sở xác định 02 giao dịch là giả tạo, hơn nữa trên 02 thửa đất có tài sản nhưng không thỏa thuận là giao dịch có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu. Đối với giao dịch với bà D1 là người thứ 3 ngay tình nên giao dịch giữa bà B và bà D1 không bị vô hiệu; bà P là người cao tuổi nên việc tính án phí cho bà P là không đúng. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M, ông Chung Trần Minh T1, ông Nguyễn Văn S, bà Hà Phương D1, ông Nguyễn Hoàng Lâm P1, ông Nguyễn Hoàng Trường P2, ông Nguyễn Hoàng Nguyên P3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định không kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn

về việc tranh chấp hợp đồng vay số tiền 360.000.000 đồng. Do đó, phần này phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P là chủ sử dụng đất của thửa đất số 259 tờ bản đồ số 4 diện tích 117m² theo GCNQSDĐ số BE 578865 do UBND huyện T cấp ngày 01/9/2011 và thửa đất số 495, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.452m² theo GCNQSDĐ số BK 612568 do UBND huyện T cấp ngày 12/7/2012.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P và bị đơn bà Lê Thị Kim B thống nhất với nhau về việc có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2013, hợp đồng vay ngày 12/6/2013, giấy nhận tiền ngày 25/11/2013, các hợp đồng vay ngày 23/7/2015, ngày 20/11/2015, ngày 25/5/2016, ngày 25/8/2016, ngày 25/01/2017, ngày 30/3/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 đối với thửa đất 259, tờ bản đồ số 4 diện tích 117m²; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 đối với thửa đất 495 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.452m². Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 27/6/2016, bị đơn bà B được cấp GCNQSDĐ số CH 443820 đối với thửa 495, tờ bản đồ số 4 diện tích 1.452m².

Ngày 29/5/2018, bị đơn bà B chuyển nhượng thửa đất 495 cho bà Hà Phương D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6923 tại Văn phòng Công chứng M. Tuy nhiên, do nguyên đơn bà B có đơn ngăn chặn nên bà Hà Phương D1 chưa đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Nguyên đơn bà P cho rằng thực tế không có chuyển nhượng 02 thửa đất số 259 và 495 cho bị đơn. Việc nguyên đơn ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn chỉ là để đảm bảo cho các khoản vay giữa nguyên đơn với bị đơn nên khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 đối với thửa 259 và ngày 20/11/2015 đối với thửa 495; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6923 đối với thửa đất 495 giữa bà B và bà D1; yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số CH 443820 cấp ngày 27/6/2016 cho bà B để cấp lại cho bà P.

[2.3] Bị đơn bà B cho rằng việc chuyển nhượng là có thật nên không đồng ý yêu cầu của bà P đồng thời có phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 đối với thửa 259, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 đối với thửa đất 495; yêu cầu Tòa án buộc bà P phải giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa 259 tờ bản đồ số 4.

[2.4] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại Giấy vay tiền ngày 12/6/2013 giữa bà P (Bên vay) và bà B (Bên cho vay) có nội dung: Số tiền thỏa thuận vay mượn là 500.000.000 đồng và tôi đảm bảo thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất chi tiết sau: GCNQSDĐ số BE 578865

cấp ngày 01/9/2011, thửa đất số 259 tờ bản đồ số 4, diện tích 117m² (hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương). Tôi cam kết trong vòng 06 tháng sẽ hoàn trả tiền lại cho chị Bằng và chị Bằng có trách nhiệm hoàn trả GCNQSDĐ và hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và công chứng trước đó cho tôi (BL24).

Tại Giấy nhận tiền ngày 25/11/2013, bà B xác nhận: Tôi có nhận thế chấp QSD đất số BE 578865 cấp ngày 01/9/2011, thửa đất số 259 tờ bản đồ số 4, diện tích là 117m² (có ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng với số tiền là 500.000.000 đồng. Nay tôi có nhận số tiền là 200.000.000 đồng của chị Phạm Thị Túy P trả ngày 25/11/2013. Vậy số tiền còn nợ lại là 300.000.000 đồng (BL 26)

Tại Giấy vay tiền ngày 23/7/2015 giữa bà P (Bên vay) và bà B (Bên cho vay) có nội dung: Số tiền thỏa thuận vay mượn là 600.000.000 đồng và tôi đảm bảo thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất chi tiết sau: GCNQSDĐ số BE 578865 cấp ngày 01/9/2011, thửa đất số 259 tờ bản đồ số 4, diện tích 117m² (hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương). Tôi cam kết trong vòng 06 tháng sẽ hoàn trả tiền lại cho chị Bằng và chị Bằng có trách nhiệm hoàn trả GCNQSDĐ và hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và công chứng trước đó cho tôi (BL27). Giấy này chỉ có bị đơn ký tên, nguyên đơn không ký tên.

Tại Giấy vay tiền ngày 20/11/2015 giữa bà P (Bên vay) và bà B (Bên cho vay) có nội dung: Số tiền thỏa thuận vay mượn là 350.000.000 đồng và tôi thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất chi tiết sau: GCNQSDĐ số CH 02246 cấp ngày 12/7/2012 thửa đất 495 tờ bản đồ số 4 diện tích 1.452m² CLN (hai bên sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng). Tôi cam kết trong vòng 06 tháng sẽ hoàn trả tiền lại cho chị Bằng và chị Bằng có trách nhiệm hoàn trả GCNQSDĐ và hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký và công chứng trước đó cho tôi (BL 29).

Tại Giấy vay tiền và thỏa thuận tài sản ngày 25/01/2017 giữa bà P (Bên A) và bà B (Bên B) có nội dung: Hai bên chúng tôi cùng thống nhất thỏa thuận: Ra công chứng ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: Quyền sử dụng đất số CH 00246 cấp ngày 12/7/2012, thửa đất số 495, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.452m² CLN, đã ra Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/11/2015 và bên B đã sang tên vào sổ cấp ngày 27/6/2016 và quyền sử dụng đất số CH 01354 cấp ngày 01/9/2011, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4, đã ra Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2013 để đảm bảo việc thu hồi nợ của bên B được thuận lợi. (Tuy nhiên), Bên A vay của bên B số tiền là 1.950.000.000 đồng, lãi suất vay: 01%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất vẫn thuộc về bên A. Bên A thực hiện việc rao chuyển nhượng để trả tiền vay cho bên B. Trong thời gian 06 tháng, bên A trả đủ tiền gốc và lãi cho bên B thì bên B phải ra Phòng Công chứng B hủy hợp đồng chuyển nhượng và chuyển trả cho bên A cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[2.5] Như vậy, tại các giấy vay tiền, giấy nhận tiền, bà P và bà B đều xác nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho hợp đồng vay. Sau khi được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

thửa 259 và đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa 495, bà B cũng xác nhận quyền sử dụng đất thuộc về bà P và bà P thực hiện việc rao chuyển nhượng để trả tiền cho bà B. Hơn nữa, hiện nay, bà P vẫn đang là người quản lý sử dụng đất, thể hiện tại ở việc bà P là người ký hợp đồng với công ty Thiên Hùng để xây bờ kè, ủng hộ Ủy ban nhân dân phường T xây bờ kè đối với thửa đất 495, bà B cho rằng đưa tiền cho bà P để ký hợp đồng với Công ty Thiên Hùng nhưng không có chứng cứ chứng minh, đồng thời, tại đơn phản tố bà B yêu cầu Tòa án buộc bà P phải giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất đối với thửa 259 tờ bản đồ số 4 cho bà B, chứng tỏ bà B không quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 đối với thửa 259 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 đối với thửa 495 là các bên ký kết để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản.

[2.6] Ngoài ra, theo mảnh trích lục địa chính thể hiện trên thửa đất số 259 có 77,4m², trên thửa đất số 495 có 33,6m² nhà của bà P; trên thửa đất 495 có 27,1m² mộ (các ngôi mộ là cha mẹ và anh chị em của bà P) nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/11/2015 bà P và bà B không thỏa thuận đối với các tài sản này nên 02 hợp đồng này có đối tượng không thực hiện được.

[2.7] Như phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2013 đối với thửa đất 259 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 20/11/2015 đối với thửa 495 là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay và có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu theo Điều 124, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ.

[2.8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 259, 495 giữa bà P và bà B vô hiệu nhưng giao dịch vay tài sản giữa bà P và bà B vẫn có hiệu lực. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 06/6/2022, bà B trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 495 vào ngày 20/11/2015, bà P tiếp tục vay của bà B 220.000.000 đồng vào ngày 25/5/2016, 200.000.000 đồng vào ngày 25/8/2016, 1.950.000.000 đồng vào ngày 25/01/2017. Sau đó, bà P đã lập một giấy biên nhận vay tiền ngày 30/3/2018 xác nhận đã vay của bà P số tiền là 2.300.000.000 đồng, không thể chấp bất cứ thửa đất nào. Tuy nhiên, bà B thừa nhận trong số tiền 2.300.000.000 đồng có số tiền 1.950.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 25/01/2017. Như đã phân tích ở trên, giấy vay tiền ngày 25/01/2017 được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất 02 thửa 259 và 495. Cần phải làm rõ khoản vay 2.300.000.000 đồng có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 259, 495 hay không để giải quyết toàn diện vụ án, tránh việc sau

khi giải quyết xong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn lại tranh chấp hợp đồng vay đối với số tiền 2.300.000.000 đồng. Đồng thời, cần phải thu thập chứng cứ làm rõ việc trả lãi của nguyên đơn đối với bị đơn như thế nào để đảm bảo quyền lợi của đương sự? Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chưa có cơ sở để xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà P và bà B. Nếu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ làm mất quyền kháng cáo của đương sự, vi phạm chế độ xét xử hai cấp quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.9] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6923 ngày 29/5/2018 giữa bà Lê Thị Kim B và bà Hà Phương D1: Xét thấy, như đã phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495 giữa bà P và bà B là vô hiệu do giả tạo, đồng thời, trên thửa đất số 495 có 33,6m² nhà của bà P, 27,1m² mộ (các ngôi mộ là cha mẹ và anh chị em của bà P) nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà B cũng như giữa bà B với bà D1 không thỏa thuận đối với các tài sản này nên có đối tượng không thực hiện được. Hơn nữa, bà D1 không phải là người thứ 03 ngay tình bởi lẽ khi bà D1 và bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P đã có đơn ngăn chặn, bà D1 chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai nên hợp đồng chưa có hiệu lực, bà D1 sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không quản lý, sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6923 đối với thửa đất 495 giữa bà B và bà D1 là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và bà B là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B thừa nhận chuyển nhượng cho bà D1 thửa đất 495 với giá 3.900.000.000 đồng; bà D1 và ông S (chồng bà D1) xác định nhận chuyển nhượng thửa đất 495 của với giá 220.000.000 đồng. Như vậy, lời trình bày của bà B và vợ chồng bà D1, ông S là mâu thuẫn nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất 495 giữa bà D1 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu xử lý sẽ làm mất quyền kháng cáo đương sự, vi phạm nguyên tắc chứng cứ phải được xem xét ở 02 cấp xét xử quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.10] Ngoài ra, nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P là người cao tuổi, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P chịu án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp.

[2.11] Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp một phần.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng, bị đơn bà Lê Thị Kim B phải chịu.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp một phần.

[7] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DSST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DSST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật là:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim B đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Túy P về việc tranh chấp hợp đồng vay số tiền 360.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim B phải chịu 2.500.000 đồng, bà B đã thực hiện xong.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Túy P không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng