

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 140/2021/DS-PT

Ngày 01-6-2021

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 4, ngày 06 tháng 5 và ngày 01 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 432/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 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 số 60/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2021/QĐPT-DS ngày 17/02/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh L1, sinh năm 1984; trú tại: Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: Tỉnh lộ 43, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1971; trú tại: Đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 10/3/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1933; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị S, ông Lê Văn Th, bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V: Ông Lê Minh L1, sinh năm 1984; trú tại: Quốc lộ 13, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 08/8/2018).

6. Ông Trần Hoài N, sinh năm 1983; trú tại: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Phạm Hoài A, sinh năm 1995; trú tại: Tổ 2, ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Mai Đình L2, sinh năm 1962; trú tại: tỉnh lộ 43, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phú Cường, chức vụ: Trưởng phòng Công chứng.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Hoài N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và bà Trần Thị T có mối quan hệ vay tiền. Bà L đã vay của bà T tổng số tiền 300.000.000 đồng, số tiền này vay 01 lần vào ngày 31/3/2010, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất hai bên thoả thuận 05%/tháng, khi vay hai bên có

làm giấy nhưng bà L không có giữ mà bà T giữ. Khoản lãi suất bà L chỉ biết là thoả thuận như vậy nhưng không biết trên giấy vay có thể hiện lãi suất hay không.

Để đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000 đồng của bà L đối với bà T, ngày 01/4/2010, tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 2.397m², thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số N090252, số vào sổ 00030QSDĐ/1269/QĐ-UB ngày 19/10/1999 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Ngay khi vừa ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L giao cho bà T 30.000.000 đồng tiền dịch vụ, 15.000.000 đồng tiền lãi của tháng 04/2010 và 2.000.000 đồng tiền phí công chứng. Sau đó, bà L trả tiền lãi tháng 5, 6, 7 và 8/2010 mỗi tháng 15.000.000 đồng. Tháng 9/2010, bà L chỉ trả được 8.000.000 đồng tiền lãi nên bà L viết tiếp giấy mượn tiền ngày 15/9/2010, thời hạn 05 tháng, lãi suất thoả thuận 05%/tháng với số tiền 360.000.000 đồng, trong đó 300.000.000 đồng tiền nợ cũ; 60.000.000 đồng tiền nợ mới gồm 36.000.000 đồng phí dịch vụ lần 02; 7.000.000 đồng tiền lãi tháng 9/2010 còn thiếu; 18.000.000 đồng tiền lãi tháng 9/2010 và khấu trừ 1.000.000 đồng bà L đã trả. Sau đó, ngày 04/01/2011 bà L trả 38.000.000 đồng tiền gốc, ngày 10/01/2011 trả 100.000.000 đồng tiền gốc, ngày 24/01/2011 trả 7.000.000 đồng tiền gốc và ngày 24/02/2011 trả 40.000.000 đồng tiền gốc. Đến thời điểm hiện tại đối với số tiền vay 300.000.000 đồng thì bà L đã trả được 185.000.000 đồng tiền gốc và 116.000.000 đồng tiền lãi cho bà T.

Bà L không có giấy tờ chứng minh nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm đảm bảo cho việc mượn tiền của bà L do đất này cấp cho hộ nhưng hợp đồng chỉ có mình bà L ký. Đồng thời, trong hợp đồng không đề cập đến những tài sản và các ngôi mộ trên đất. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng bằng với số tiền vay. Số tiền này thấp hơn giá trị thật của đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Thời điểm được cấp GCNQSDĐ năm 1999, hộ bà L gồm có bà Nguyễn Thị L, mẹ bà L là bà Trần Thị S và các con của bà L là bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V, ông Trần Hoài N và ông Phạm Văn H2. Thời điểm chuyển nhượng, hộ bà L gồm bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị S và các con của bà L là bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V, ông Trần Hoài N, ông Phạm Văn H2 và ông Phạm Hoài A. Thời điểm hiện tại, hộ bà L gồm có bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị S và các con của bà L là bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Hoài A và cháu nội Phạm Thị Thanh Ngân.

Thời điểm chuyển nhượng và hiện tại thì trên diện tích đất tranh chấp gồm có cây cao su do bà Trần Thị H, ông Lê Văn Th (chồng bà H) trồng vào khoảng năm 1995-1996 và thu hoạch mủ cao, vài mộ của người thân trong gia đình bà L, đất do bà Trần Thị H, ông Lê Văn Th (chồng bà H) quản lý, sử dụng từ năm 1995 cho đến nay.

Trên hợp đồng chuyển nhượng thì những người trong hộ bà L chỉ có bà L ký tên, còn những người còn lại không có ký tên, lấn tay. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bà H, ông H1, ông V có uỷ quyền cho bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế những người này không có ký vào giấy uỷ quyền ngày 30/3/2010. Giấy uỷ quyền này do bà T tự lập. Thêm vào đó, nếu có việc chuyển nhượng thì các con của bà L phải lập hợp đồng uỷ quyền cho bà L chuyển nhượng chứ không thể uỷ quyền bằng giấy uỷ quyền. Đồng thời, bà Trần Thị S không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, chữ ký, dấu tay trên hợp đồng này là do bà T tự ký và lấn tay. Bà S là người không biết đọc, không biết viết nên nếu có việc chuyển nhượng thì theo quy định phải có 02 người làm chứng. Bà L biết được việc bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận, chuyển nhượng và khởi kiện thì sổ hộ khẩu của bà L có ông Phạm Văn H2 nhưng do thời điểm cấp giấy chứng nhận ông H2 còn nhỏ (sinh năm 1995), không có công sức đóng góp trên đất. Đồng thời, hiện tại ông H2 đã chết nên nguyên đơn đề nghị Tòa án không đưa ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị T. Đối với các ngôi mộ và cây cao su trên đất thì phía nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 25/01/2019 và các kết luận trung cầu giám định. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và trung cầu giám định lại. Nguyên đơn không yêu cầu trung cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà S trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không cần thiết. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tiếp tục đối chất do bị đơn không hợp tác.

- Bị đơn trình bày:

Bà T và bà L chỉ có quan hệ quen biết bình thường qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 01/4/2010, tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương giữa bà T và bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 2.397m², thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số N090252, sổ vào sổ 00030QSDĐ/1269/QĐ-UB ngày 19/10/1999 được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền cho bà L vào ngày 31/3/2010. Hai bên có lập biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2010, biên nhận này do người khác viết giùm nhưng bà T không nhớ được họ tên cũng như cách thức liên lạc với người này nhưng chữ ký và viết họ tên người nhận tiền là của bà Nguyễn Thị L và chữ ký bên người giao tiền là của bà Trần Thị T.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thành viên trong hộ của bà L tham gia chỉ có bà L, bà S tham gia, còn bà H, ông H1 và ông V đã uỷ quyền cho

bà L, văn bản ủy quyền ngày 30/3/2010 được lập tại UBND xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bên mua có bà Trần Thị T. Buổi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 17/3/2011, bà T đã được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp GCNQSDĐ số BD 539494, sổ vào sổ CH 00919.

Bị đơn không đồng ý với trình bày của nguyên đơn cho rằng giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000 đồng. Do bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, hai bên thương lượng giá cả hợp lý nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

Thực tế bà L có mượn tiền của bà T nhưng thời điểm mượn tiền là sau thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L. Bà T đã cho bà L mượn số tiền 360.000.000 đồng, chia làm 02 lần; cụ thể: Lần thứ nhất vào ngày 31/7/2010 với số tiền 60.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận lãi suất; lần thứ 02 vào ngày 15/9/2010 với số tiền 300.000.000 đồng, không lãi suất. Hai bên có lập biên bản mượn tiền nhưng hiện nay, bà T chỉ còn giữ bản sao giấy mượn tiền ngày 15/9/2010, còn giấy mượn tiền ngày 31/7/2010, bà T không còn lưu giữ, bà L đã thực hiện xong việc trả nợ cho bà T.

Trên đất tranh chấp có 01 ít cây tràm bông vàng, cây cao su, cây mít, cây tầm vông; 07 ngôi mộ trong đó: 05 ngôi mộ đá ong, 01 ngôi mộ đất không xác định thân nhân, 01 ngôi mộ xi măng của cháu ngoại bà L (tức là con của bà H). Ngoài ra, không còn tài sản nào khác cũng như không có ai sinh sống trên đất tranh chấp. Hiện nay phần đất tranh chấp do bà T trực tiếp quản lý sử dụng đất này từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2010 giữa bà L và bà T là đúng quy định pháp luật, GCNQSDĐ bà T được cấp là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với các ngôi mộ và cây trồng trên đất: Thời điểm chuyển nhượng đã có, đã chuyển nhượng xong, đã giải quyết xong nên bị đơn không có yêu cầu.

Bị đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá ngày 25/01/2019 và các kết luận trưng cầu giám định, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và trưng cầu giám định lại. Bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đối chất do không cần thiết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, ông Lê Văn Th, bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V trình bày:

Thống nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1371, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương công

chứng ngày 01/4/2010 được thực hiện công chứng tại trụ sở Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị S và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T. Bà Nguyễn Thị L làm đại diện cho các ông bà Trần Thị H, Trần Văn H1 và Trần Quốc V theo Giấy ủy quyền số 115, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do UBND xã A, huyện B chứng thực ngày 30/3/2010. Về năng lực hành vi dân sự: Bà L, bà S và bà T đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Như vậy, tại thời điểm công chứng các ông bà có tên nêu trên đã hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Về đối tượng hợp đồng: Phòng công chứng số 02 không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số N090252, số vào sổ 00030QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L ngày 19/10/1999. Đồng thời, có đơn xác nhận tình trạng bất động sản do UBND xã A xác nhận ngày 30/3/2010 với nội dung: “Hiện đang sử dụng diện tích 2.397m² sử dụng ổn định, không tranh chấp, không quy hoạch”.

Do vậy, quyền sử dụng đất nêu trên đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Phòng công chứng số 02 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đình L2 trình bày:

Thông nhất trình bày của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, ông Phạm Hoài A trình bày:

Thông nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2010 giữa bà L và bà T là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy cho quan hệ vay mượn giữa bà L và bà T. Vô hiệu do không tuân thủ quy định pháp luật công chứng, chứng thực: Bà H, ông H1 và ông V làm giấy ủy quyền cho bà L ký hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 48 Luật Công chứng năm 2006 thì việc ủy quyền này phải lập thành hợp đồng ủy quyền. Do đó, nếu thực tế giữa các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên phải ký hợp đồng ủy quyền chứ không phải là giấy ủy quyền. Trong hợp đồng chuyển nhượng có bà S tham gia, cuối trang có Công chứng viên nhận định bà S không biết đọc, không biết viết nên điểm chỉ trước mặt

công chứng viên. Điều này trái quy định pháp luật, cụ thể tại Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 là chứng thực ngoài trụ sở Phòng Công chứng (tại nhà bà S) thì phải có người làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là tài sản vụ án và tại phiên tòa bị đơn đều thừa nhận trên đất có tài sản là cây cao su, cây tre, mốp nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có thỏa thuận về tài sản trên đất và không xuất trình được giấy tờ thỏa thuận về tài sản này. Đất cấp cho hộ gia đình bà L: Thời điểm cấp gồm bà L, bà S, bà H, ông H1, ông V, ông N và ông H2. Hợp đồng chuyển nhượng thiếu ông N và ông H2 ký. Thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất ngang nhau. Công văn số 1092 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B cũng giải thích đất cấp cho hộ do hộ tự kê khai. Bà L tự kê khai cấp đất cho hộ, thống nhất tài sản chung của hộ gia đình bà L. Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về định đoạt tài sản chung. Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung. Trường hợp này thiếu ông N và ông H2 tại thời điểm chuyển nhượng. Theo hồ sơ khởi kiện của bà L trước đây vào năm 2012 thể hiện có biên bản hòa giải thành ngày 19/3/2013, theo đó bà T đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng này và nhận lại số tiền 140.000.000 đồng. Điều này phù hợp quan hệ vay mượn giữa hai bên. Số tiền này phù hợp số tiền bà L còn nợ bà T (bà L đã trả được 185.000.000 đồng tiền gốc và 116.000.000 đồng tiền lãi). Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng theo hợp đồng bằng số tiền bà L vay. Thực tế giá trị này thấp hơn giá trị thực tế theo tham khảo giá của những người xung quanh. Thực tế vào thời điểm đó giá trị của gần 200 cây cao su trên đất đã cao hơn giá chuyển nhượng đất, giá bao bì của cây cao su lớn hơn 20 năm tuổi là khoảng 400.000 đồng - 1.000.000 đồng/cây. Đối với giá trị cây cao su trên đất theo biên bản định giá là 250.000 đồng/cây là theo giá tại thời điểm định giá năm 2018. Bị đơn trình bày bà L nhận tiền chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 02. Thời điểm khởi kiện trước đây bị đơn không cung cấp biên nhận này. Sau này mới cung cấp và việc giao tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng là vô lý. Nếu như có chuyển nhượng đất thật sự thì tại sao hơn 01 năm từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 01/4/2010) bà T mới làm thủ tục sang tên. Đồng thời, nếu có mua bán thì đã bàn giao đất nhưng thực tế gia đình bà L vẫn quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, thể hiện là trên đất có khoảng 60 cây tre 02 năm tuổi. Căn cứ Điều 9, 48 Luật Công chứng; Điều 108, 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Trình bày của nguyên đơn mang tính chất trình bày, giả sử, không có cơ sở nào chứng minh. Vào ngày 01/4/2010, giữa bà L và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.397m², thuộc thửa 44, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng X công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo hợp đồng này bà T được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ. Các lý do nguyên đơn đưa ra để yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ cấp cho bà T thì bị đơn hoàn toàn không đồng ý. Nguyên đơn cho rằng giữa bà L, bà T có quan hệ vay mượn và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho việc vay mượn nhưng người đại diện của nguyên đơn cũng xác định nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày này. Nguyên đơn cho rằng không nhận 300.000.000 đồng, giấy biên nhận tiền ngày 31/3/2010 là giả tạo. Thực tế có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền chuyển nhượng thể hiện là giấy biên nhận tiền ngày 31/3/2010. Chữ ký, chữ viết của bà L trên biên nhận này đã được giám định, chứng minh là của bà L. Nguyên đơn cho rằng bà S không biết đọc, không biết viết, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi ký phải có người làm chứng. Bà S tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn minh mẫn, có lãn tay, có ký tên vào hợp đồng. Việc có thiếu sót hay không thuộc về chuyên môn của Phòng Công chứng. Phòng Công chứng đã có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Nguyên đơn cho rằng bà H, ông H1 và ông V không có ủy quyền cho bà L chuyển nhượng đất mà bà T tự làm giấy ủy quyền này. Giấy xác nhận đọc thân của bà L và giấy xác nhận tình trạng bất động sản cũng do bà T tự làm. Bị đơn không đồng ý trình bày này vì: Bà T làm công nhân, bà T sống tại thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, không phải là dân địa phương, không rành thủ tục, giấy tờ pháp lý. Nguyên tắc chung bên chuyển nhượng cung cấp các giấy tờ cần thiết cho Phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không thể biết tên tuổi, số chứng minh các thành viên trong hộ của bên chuyển nhượng. Giấy ủy quyền của bà H, ông H1 và ông V cho bà L được chứng thực tại UBND xã A. Hình thức ủy quyền là giấy ủy quyền hay hợp đồng ủy quyền thì căn cứ khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2000 thì lập thành giấy ủy quyền cũng không sai. Thành viên trong hộ bà L tại thời điểm chuyển nhượng có ông H2, ông N không ký vào hợp đồng chuyển nhượng: Đất này được cấp đầu năm 1990 cho cá nhân bà L. Năm 1999, khi tách thửa thì mới đổi sang cấp cho hộ bà L. Từ năm 1990-1999-2010 thì con cái bà L còn nhỏ, nguồn gốc đất của bà L, con cái không có công sức đóng góp. Nguyên đơn cũng trình bày cây cao su trên đất là của bà H trồng chứng tỏ ông H2 và ông N cũng không có công sức đóng góp trên đất. Về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Nguyên đơn cho rằng vào năm 2010 giá trị cây cao su trên đất từ 400.000 đồng đến 1.000.000 đồng/cây cao su. Căn cứ kết quả định giá năm 2018 thì chỉ có 250.000 đồng/cây. Căn cứ vào các biên bản trong hồ sơ thì nguyên đơn khẳng định cũng không tranh chấp tài sản trên đất và mộ. Về biên bản hoà giải thành ngày 19/3/2013 mà nguyên đơn trình bày, thực tế có biên bản này nhưng nội dung biên bản này do người đại diện theo ủy quyền của bà T tự quyết định, không đúng ý chí của bà T nên sau đó bà T đã làm văn bản thay đổi ý kiến, tiếp tục yêu cầu khởi kiện. Bà T mua đất để dành cho con sau này nên từ thời điểm nhận chuyển nhượng bà T để nguyên đất mà không chuyển nhượng hay canh tác trên đất. Về thời điểm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì đây là quyền cá nhân của bà T, luật không quy định nên bà T làm thủ tục sang tên lúc nào là quyền của bà T. Về cây tre 02 năm tuổi trên đất: Những cây tre này được chủ liên ranh trồng làm ranh nên tự mọc lên. Bà T nhận chuyển nhượng cả tài sản trên đất nhưng

cây trồng không có xác nhận sở hữu nên không ghi trong hợp đồng. Bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DSST ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trần Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2020 và ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2010 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho quan hệ vay mượn tiền; phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng chỉ có bà L và bà S ký tên, các thành viên còn lại trong hộ gia đình không ký tên nên vi phạm quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự về định đoạt tài sản chung; bà S là người không biết đọc, biết viết nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có người làm chứng theo quy định tại Điều 9 Luật Công chứng; bà L chưa bàn giao đất cho bà T, từ năm 2010, gia đình bà L vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và khai thác cao su trên đất; tại biên bản hòa giải thành ngày 19/3/2013, bà T đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2010 và đồng ý nhận lại số tiền bà L còn nợ là 140.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là ông Lê Minh L1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Hoài N là ông Lê Minh L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc GCNQSDĐ đối với thửa 44, tờ bản đồ 03 có nguồn gốc là cấp cho cá nhân bà L, sau này cấp cho hộ bà L là theo mẫu, thấy rằng khi giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp thừa kế mới xác định nguồn gốc cấp cho cá nhân nhưng vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi chuyển nhượng phải có sự tham gia của tất cả các thành viên trong hộ. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị L thì cho hộ bà L gồm bà L, bà S và 05 người con, tuy nhiên, thời điểm ký hợp đồng chỉ có bà L, bà S và 03 người con tham gia. Kết quả giám định không xác định được hộ có ủy quyền cho bà L ký hợp đồng hay không. Việc cá nhân bà L ký hợp đồng là không đảm bảo quy định pháp luật. Trên đất có tài sản là cao su, tre do con bà L là bà H, ông Th khai thác, sử dụng. Bị đơn xác định đã có bàn giao tài sản nhưng không có tài liệu giấy tờ chuyển giao sử dụng phần đất tranh chấp, nguyên đơn khai thác sử dụng hoa lợi trên đất, bị đơn không có ý kiến là không phù hợp. Tại biên bản hòa giải ngày 19/3/2013, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất việc nguyên đơn còn nợ bị đơn 140.000.000 đồng, biên nhận nguyên đơn cung cấp về việc trả 185.000.000 đồng được bị đơn thừa nhận phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại thời điểm đó. Các bên ký hợp đồng ngày 01/4/2010, giao nhận tiền ngày 31/3/2020 nhưng đến tháng 3/2011 mới cấp giấy chứng nhận. Đề nghị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do giả tạo, thu hồi GCNQSDĐ cấp cho bị đơn, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại và tiền lãi suất theo quy định cho bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N, ông Phạm Hoài A, ông Mai Đình L2, Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản, theo biên bản định giá tài sản ngày 26/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương, đất trồng cây lâu năm giá $1.300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.397 \text{m}^2$ (có $129,6 \text{m}^2$ đất hành lang an toàn đường bộ) = 3.116.100.000 đồng; 166 cây cao su hơn 20 năm tuổi $\times 285.000 \text{ đồng/cây}$ = 47.310.000 đồng; 02 cây trà bông vàng đường kính lớn hơn 30cm $\times 228.000 \text{ đồng/cây}$ = 456.000 đồng; 60 cây trên 02 năm tuổi $\times 29.000.000 \text{ đồng/cây}$ = 1.740.000 đồng; 07 ngôi mộ $\times 7.173.000 \text{ đồng/cái}$ = 50.211.000 đồng. Các đương sự thống nhất kết quả định giá trên, Tòa án căn cứ kết quả định nêu trên, làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 31/3/2010, bà T viết giấy biên nhận tiền chuyển quyền sử dụng đất có nội dung: “Tôi Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 hiện ngụ tại xã A, huyện B, Bình Dương có nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn) của Trần Thị T ngụ phường T, huyện T”, biên nhận có chữ ký viết tên của bên giao là bà Trần Thị T và bên nhận bà Nguyễn Thị L (bút lục số 44, 51).

Ngày 01/4/2010, bà L (bên chuyển nhượng – A, đồng thời bà L làm đại diện cho các ông, bà H, H1, V) với bà S và bà T (bên nhận chuyển nhượng – B) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.397m² thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện B (nay là phường A, thị xã B), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số N 090252, số vào sổ 00030 QSDĐ/1269/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 19/10/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị L với giá 300.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A ngay sau khi hợp đồng được công chứng; việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất: Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Hợp đồng được công chứng số 1371, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương.

Ngày 31/7/2010, bên bà T viết giấy mượn tiền có nội dung: Tôi tên Trần Thị T có cho bà Nguyễn Thị L mượn số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn từ ngày 31/7/2010 đến ngày 31/11/2010, bà L cam kết đến đúng hạn sẽ hoàn trả đầy đủ, giấy này có chữ ký họ tên, dấu lẫn tay của bà L.

Ngày 15/9/2010, bên bà T lập giấy mượn tiền (đánh máy) có nội dung: Tôi tên Nguyễn Thị L, vì cần tiền nên mượn của bà Trần Thị T 300.000.000 đồng, mục đích để mua đất, thời hạn trả là ngày 15/02/2011, giấy này có chữ ký họ tên, dấu lẫn tay của bà L.

Ngày 17/3/2011, bà T được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9539494, số vào sổ CH00919, đối với diện tích 2.379m² thuộc thửa đất số 44 nêu trên.

[2.2] Nguyên đơn bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm để bà T cho bà L vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, giấy vay tiền bà T cất giữ, hàng tháng bà L đóng tiền lãi cho bà T nhưng không có giấy tờ. Đến nay bà L đã trả được 185.000.000 đồng tiền nợ gốc và 116.000.000 đồng tiền lãi suất cho bà T. Đồng thời, hợp đồng vô hiệu do đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình bà L nhưng chỉ có bà L ký tên; giấy ủy quyền ngày 30/3/2010 của bà H, ông H1, ông V cho bà L do bà T tự lập; chữ ký họ tên, dấu lẫn tay của bà S do bà T tự ký, lẫn tay; trên đất tranh chấp có cây cao su do bà H, ông Th trồng vào khoảng năm 1995-1996 và vài mộ của người thân trong gia đình của bà L nhưng hợp đồng không thể hiện; giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thật của đất tại thời điểm chuyển nhượng.

[2.3] Bị đơn bà T cho rằng, bà L và bà T có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/4/2010 và giấy biên nhận tiền chuyển quyền sử dụng đất ngày 31/3/2010; sau khi bà L chuyển nhượng đất

cho bà T thì bà T có cho bà L vay tiền hai lần vào ngày 31/7/2021 số tiền 60.000.000 đồng và ngày 15/9/2010 số tiền 300.000.000 đồng, các khoản nợ này bà L đã thanh toán xong cho bà T, việc bà L cho rằng các khoản vay ngày 31/7/2010, ngày 15/9/2010 là tiền nợ gốc, tiền lãi suất thì bà T không đồng ý.

[2.4] Theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 25/01/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính ngày 01/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 2.397m² (trong đó có 129,6m² đất hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 3, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; trên đất có các tài sản: 166 cây cao su hơn 20 năm tuổi do ông Th trồng năm 1995; 07 ngôi mộ; 60 cây tre hơn 02 năm tuổi; 02 cây tràm bông vàng đường kính hơn 30cm.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà L được cấp lần đầu theo GCNQSDĐ số 124/GCN.SB ngày 07/11/1990; ngày 20/8/1998 bà L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp từ cá nhân bà L sang hộ bà L, được UBND xã A xác nhận ngày 26/9/1998, đồng ý cho đổi quyền sử dụng đất và cơ quan địa chính ký xác nhận ngày 20/10/1998. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, thời điểm này, các thành viên trong hộ bà L gồm: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; bà Trần Thị H, sinh năm 1975; ông Trần Văn H1, sinh năm 1977; ông Trần Hoài N, sinh năm 1983 (chuyển đi ngày 02/5/2007); ông Trần Văn Việt, sinh năm 1985. Như vậy, đất tranh chấp cấp cho hộ bà L. Thời điểm chuyển nhượng đất, hộ bà L gồm: Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị H, ông Trần Văn H1, ông Trần Quốc V, ông Phạm Văn H2, sinh năm 1995; ông Phạm Hoài A, sinh năm 1995; bà Trần Thị S, sinh năm 1933. Hợp đồng chuyển nhượng không có ông N ký tên là có thiếu sót.

Giấy ủy quyền ngày 30/3/2010 của bà H, ông H1, ông V cho bà L được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 44 để làm thủ tục thế chấp hoặc chuyển nhượng. Theo Kết luận giám định số 5080/c09B ngày 16/12/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an thì chữ ký của bà H, ông H1, ông V trên Giấy ủy quyền ngày 30/3/2010 không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra. Đồng thời, theo kết quả xác minh của Tòa án tại UBND xã A về giấy ủy quyền này xác định việc xác nhận ủy quyền này hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Do đó, việc bên nguyên đơn cho rằng chữ ký của bà H, ông H1, ông V trên giấy ủy quyền ngày 30/3/2010 không phải là của bà H, ông H1 và ông V là không có cơ sở.

Đối với chữ ký, dấu vân tay của bà S trên hợp đồng, quá trình tố tụng, nguyên đơn không đồng ý chữ ký, dấu vân tay là của bà S. Tòa án đã giải thích, hướng dẫn về quyền yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, dấu vân tay của bà S nhưng nguyên đơn vẫn không yêu cầu trưng cầu giám định. Do đó, không có căn cứ cho rằng chữ ký, dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2010 không phải của bà S.

Đối với các tài sản, công trình có trên đất, hợp đồng giữa các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất, thực tế cây cao su là của vợ chồng bà H, ông Th trồng từ năm 1995, hiện nay vẫn do bà H, ông Th quản lý, sử dụng, khai thác.

Về bàn giao thửa đất tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng chưa bàn giao đất tranh chấp cho bị đơn, hiện bên nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng; bị đơn cho rằng đã nhận bàn giao tài sản nhưng không có giấy tờ, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bị đơn chưa đầu tư, xây dựng công trình, cây trồng hay tài sản gì trên đất. Theo biên bản xác minh ngày 13/5/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thì bà T chưa từng trực tiếp quản lý, sử dụng hay sinh sống trên thửa đất tranh chấp.

Về các giấy mượn tiền ngày 31/7/2010 và ngày 15/9/2010, do bà T viết và đánh máy chỉ có bà L ký tên. Về giấy có các nội dung: Biên nhận, căn cứ giấy mượn tiền ngày 31/7/2010 bà L có mượn tiền của bà T số tiền 60.000.000 đồng, nay bà L trả trước cho bà T 38.000.000 đồng còn lại 22.000.000 đồng hẹn một tuần trả hết ngày 04/01/2011 do bà T viết và ký tên; nội dung: Ngày 10/01/2011, bà L có trả trước 100.000.000 đồng, người nhận bà T, do bà T viết và ký tên; nội dung: Ngày 24/01/2011, có nhận bà L thêm 7.000.000 đồng, còn thiếu lại 15.000.000 đồng, do bà T viết; nội dung: Ngày 24/02/2011, bà L có đưa 40.000.000 đồng, do bà T viết. Bị đơn cho rằng chỉ quen biết bà L khi bà L chuyển nhượng đất cho bà T, không có quan hệ gì với bà L. Nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa các bên là vay tiền, bị đơn cho rằng sau giao dịch chuyển nhượng đất, thì mới có sự việc bị đơn cho nguyên đơn vay tiền, biên nhận nhận tiền và các giấy mượn tiền nêu trên không thể hiện là của khoản tiền nào. Vụ việc tranh chấp giữa hai bên bắt đầu từ năm 2011. Năm 2011, bà L khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng ngày 01/4/2010. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2011/DSST ngày 07/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) B đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà L có đơn kháng cáo bản án. Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2012/DS-PT ngày 15/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm tố tụng, điều tra chưa đầy đủ. Sau khi Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) B thụ lý giải quyết lại thì tại biên bản hòa giải thành ngày 19/3/2013 bà L và bà Hanapi (người đại diện hợp pháp của bà T) thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/4/2010, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho bà T số tiền 140.000.000 đồng. Ngày 20/4/2021, bà T cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm biên bản thanh lý hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 giữa bà T và bà Hanapi, có bà T và bà Hanapi ký tên, biên bản không có công chứng, chứng thực theo quy định. Theo nội dung biên bản thanh lý thì bà T không đồng ý nội dung thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 19/3/2013 và đề nghị chấm dứt việc ủy quyền với bà Hanapi từ ngày 22/3/2013. Tuy nhiên, theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 94/2013/QĐST-DS ngày 19/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã B) thì bà Hanapi có tư cách là người đại diện hợp pháp cho bà T theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2012). Biên bản thanh lý nêu trên mới cung cấp cho Tòa án vào ngày 20/4/2021, trong khi vụ việc đã được đình chỉ giải quyết trong năm 2013 thì việc thanh lý là không phù hợp. Do đó, việc bà Hanapi đại diện cho bà T tham gia hòa giải thỏa thuận với bà L là đúng pháp luật. Mặc dù, nguyên đơn không có giấy tờ để chứng minh giao dịch chuyển nhượng

là giao dịch vay tiền, tờ giấy có các nội dung ghi nhận việc trả tiền thì không thể hiện rõ là trả khoản nợ nào nhưng tại biên bản hòa giải ngày 19/3/2013, hai bên đã thống nhất số tiền bà L còn thiếu và phải thanh toán cho bà T. Thực tế, tài sản bên nguyên đơn vẫn là người quản lý, sử dụng và các bên không có thỏa thuận về tài sản có trên đất nên hợp đồng không thể thực hiện được. Như vậy, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà L hiện còn nợ bà T số tiền 140.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay gốc và tiền lãi cho vợ chồng bà T, tính từ ngày 19/3/2013 đến thời điểm xét xử phúc thẩm là 99 tháng 12 ngày. Các bên không thống nhất về mức lãi suất. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để làm cơ sở tính lãi đối với khoản nợ chậm trả, cụ thể: Từ ngày 19/3/2013 đến ngày 31/12/2016 lãi suất chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 09%/năm, số tiền bà L có nghĩa vụ trả cho bà T, như sau: $140.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 45 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 47.670.000 \text{ đồng}$; từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm xét xử phúc thẩm 01/6/2021 lãi suất chậm trả được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, số tiền bà L có nghĩa vụ trả cho bà T, như sau: $140.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 54 \text{ tháng} = 62.748.000 \text{ đồng}$, tổng cộng 110.418.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị T: GCNQSDĐ cấp cho bà T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nên việc UBND huyện (nay là thị xã) B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9539494, số vào sổ CH00919 ngày 17/3/2011 cho bà T là không sai, tuy nhiên hợp đồng đã vô hiệu nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9539494, số vào sổ CH00919 ngày 17/3/2011 cấp cho Trần Thị T để cấp lại cho hộ bà Nguyễn Thị L; bà L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.

[2.5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông N là có cơ sở chấp nhận một phần, cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[2.6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về chi phí định giá ở Tòa án cấp phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị T phải chịu.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

- Căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005,

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Hoài N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bà Trần Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1371, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị S với bà Trần Thị T vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Nguyễn Thị L thanh toán cho bà Trần Thị T số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả 110.418.000 đồng (một trăm mười triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng), tổng cộng 250.418.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9539494, số vào sổ CH00919 ngày 17/3/2011, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp bà Trần Thị T, đề cấp lại theo quyết định của bản án này.

Bà Nguyễn Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 3, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.579.000 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng); chi phí giám định 9.180.000 đồng (chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) + cấp phúc thẩm: Chi phí định giá tài sản 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí giám định sơ thẩm 9.180.000 đồng (chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng), bà L đã nộp xong.

Bà Trần Thị T phải chịu chi phí tố tụng sơ thẩm 2.579.000 đồng, bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà T phải hoàn trả cho bà L số tiền 2.579.000 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Bà Trần Thị T phải chịu chi phí tố tụng phúc thẩm 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bà T đã nộp xong.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp.

Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp.

Trả cho bà Trần Thị H, ông Trần Hoài N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0048156, 0048157 ngày 05/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Minh L1 nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng