

Bản án số: 152/2018/DS-PT
Ngày 14-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, hợp đồng tặng cho
QSDĐ, hợp đồng thế chấp QSDĐ

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà L Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị Châu,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 14 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2017/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1962; cư trú tại: Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 4 năm 2017; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1971; cư trú tại: Phường M, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1994; cư trú tại: Phường S, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2018.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Y: Chị Trần Thị Quỳnh T, sinh năm 1996; cư trú tại: Phường S, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 9 năm 2018; có mặt.

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

1. Ông Lâm Văn M, sinh năm 1969; cư trú tại: Phường B2, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1994; cư trú tại: Phường S, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2018.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Yên: Chị Trần Thị Quỳnh T, sinh năm 1996; cư trú tại: Phường S, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 9 năm 2018; có mặt.

2. Bà Đặng Thúy K, sinh năm 1979; cư trú tại: Khu phố N, Phường B2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K: Ông Nguyễn Văn P, Luật sư – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn P, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần V; địa chỉ: Quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn S, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần V – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Lê Quốc H, chức vụ: Trưởng phòng Phòng giao dịch Huyện H, Ngân hàng Thương mại cổ phần V, chi nhánh Tây Ninh; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23 tháng 11 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị C trình bày:

Bà N không quen biết vợ chồng bà Nguyễn Thị Xuân L và ông Lâm Văn M. Qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Thu H1 (tự L2), bà N có vay tiền của bà L, lúc đầu vay 450.000.000 đồng, sau đó vay thêm 50.000.000 đồng thành 500.000.000 đồng, nhưng bà L khấu trừ tiền lãi trước là 20.000.000 đồng, thực tế

bà N chỉ nhận 480.000.000 đồng. Tiền vay tính lãi theo ngày, cứ 1.000.000 đồng mỗi ngày tính 5.000 đồng tiền lãi. Hàng tháng bà N gửi tiền cho bà H1 để trả tiền lãi cho bà L, bà L có viết giấy tính tiền lãi đưa cho bà H1 giữ, chữ viết trên giấy tính tiền là của bà L, ngày 02-6-2015 bà H1 có chuyển tiền lãi cho bà L qua hệ thống ngân hàng nhưng ghi tên người gửi là bà N. Bà N có thể chấp cho bà L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên để vay tiền, cụ thể:

- Diện tích 221, 1 m², thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH 407910, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29-12-2006.

- Diện tích 1.640,6 m² thửa đất số 0104, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp T3, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W828162, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16-4-2003.

Theo yêu cầu của bà L, việc vay tiền không viết giấy nợ mà vào ngày 28-4-2014, bà N cùng với bà L và bà H1 đến Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hồ Chí Minh lập “Hợp đồng ủy quyền”, nội dung: Bà N ủy quyền cho bà L “thay mặt và nhân danh bà N trông nom, bồi bổ, giữ gìn, liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đề nghị tách thửa đất, cấp phép xây dựng, hoàn công xây dựng, đăng ký thay đổi tài sản khác gắn liền với đất, đo vẽ, cấp đổi chủ quyền (nếu có quy định), nhận bản chính giấy chủ quyền, cho thuê, thanh lý cho thuê, thế chấp, thanh lý thế chấp, xoá đăng ký giao dịch bảo đảm, đặt cọc, hủy đặt cọc, chuyển nhượng, hủy chuyển nhượng, nhận tiền (cho thuê, đặt cọc, chuyển nhượng), tặng cho, hủy tặng cho; đăng ký mã số thuế, xác nhận vị trí hẻm giới, kê khai, đóng thuế thu nhập cá nhân lệ phí, phí trước bạ, nhận bản chính giấy tờ thuế - giấy chủ quyền đối với phần thuộc quyền sử dụng của bà N trong quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 0104, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; thời hạn ủy quyền là 20 năm, không có thù lao”.

Sau khi công chứng xong, cùng ngày bà L giao cho bà N 480.000.000 đồng, bà N có viết giấy nợ giao cho bà L giữ. Khoảng 17 ngày sau bà N đã trả cho bà L 400.000.000 đồng, còn nợ lại tiền gốc là 100.000.000 đồng, bà N có viết giấy còn nợ bà L 128.000.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tính thêm là 28.000.000 đồng. Do đó, khi làm đơn khởi kiện bà N chỉ trình bày ngắn gọn là bà N vay của bà L 128.000.000 đồng.

Ngày 08-4-2015 bà N biết được việc bà L đã làm thủ tục tặng cho chồng bà L là ông Lâm Văn M phần đất diện tích 221,1 m² tại huyện H của bà N và đang

tiếp tục làm thủ tục tặng cho diện tích 1.640,6 m² tại huyện C. Do không thương lượng được nên ngày 05-11-2015 bà N đã làm đơn khởi kiện bà L tại Tòa án nhân dân quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau đó bà N đã rút đơn khởi kiện do bà L và bà N đã tự thỏa thuận rằng bà N trả cho bà L 128.000.000 đồng tiền gốc và lãi còn nợ, phụ tiền chi phí bà L đi lại 2.000.000 đồng thành 130.000.000 đồng và bà L trả lại cho bà N 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014.

Ngày 20-10-2016, bà N và bà L cùng đến Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hồ Chí Minh lập văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014. Tuy nhiên, sau khi bà N trả đủ tiền gốc và lãi cho bà L là 130.000.000 đồng (bà N có viết sẵn giấy tay đưa cho bà L tự đọc và ký tên) nhưng bà L chỉ trả lại cho bà N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở huyện C, không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở huyện H vì đất này bà L đã sang tên cho ông M, bà L có hứa trong thời hạn 01 tháng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở huyện H cho bà N, có viết giấy hẹn, nhưng đến nay bà L vẫn chưa trả và cắt đứt mọi liên lạc với bà N.

Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và ông M;
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà K;
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà Đặng Thúy K đứng tên để khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên;
- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà K với ngân hàng V.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Thị Xuân L trình bày:

Vào năm 2014, bà Nguyễn Thị Thu H1 (tự L2) có giới thiệu bà Lê Thị N đến gặp bà để vay tiền vì bà N muốn mua xe tải cho em trai của bà N kinh doanh ở địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không đủ tiền. Bà N đã xin vay của bà số tiền 700.000.000 đồng, do bà và bà N không quen biết nên bà yêu cầu bà N phải có tài sản có giá trị thế chấp để bảo đảm khoản nợ này thì bà N đồng ý thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, với hình thức giống như bà mua 02 phần đất này của bà N. Bà N có hứa là sau khi mua xe tải thì sẽ đưa xe vào Hợp tác xã của bà để kinh doanh, sau đó bà chỉ nghe nói lại là bà N mua xe tải khoảng hơn 800.000.000 đồng nhưng không đưa vào Hợp tác xã của bà để vận hành.

Ban đầu hai bên thỏa thuận là bà N bán cho bà 02 phần đất này với giá 700.000.000 đồng, nhưng có thỏa thuận là bà cho bà N chuộc lại trong thời hạn 06 tháng nếu bà N trả tiền lãi đầy đủ theo mức lãi suất do bà N tự đưa ra là 3%/

tháng. Bà và bà N có đến Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng cán bộ Phòng công chứng hướng dẫn là do đất ở tỉnh Tây Ninh nên phải đến Phòng công chứng ở Tây Ninh công chứng hợp đồng mới đúng thẩm quyền, nếu làm hợp đồng ủy quyền 02 phần đất này thì giá trị cũng giống như hợp đồng chuyển nhượng. Do có nhiều công việc nên bà không có thời gian đi Tây Ninh, do đó cả hai đồng ý làm hợp đồng ủy quyền vào ngày 28-7-2014. Sau khi công chứng xong hợp đồng ủy quyền thì bà C đưa cho bà N số tiền 700.000.000 đồng, bà N giao cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên tại huyện H và huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thực tế không phải bà muốn mua đất của bà N mà bà N chỉ đưa cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N để đảm bảo khoản nợ vay 700.000.000 đồng. Việc bà đưa cho bà N số tiền 700.000.000 đồng, bà N có viết giấy nhận tiền giao cho bà giữ nhưng sau khi hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thì bà đã hủy bỏ giấy tay nhận tiền của bà N nên hiện không còn giữ.

Khoảng 01 tháng sau khi làm hợp đồng ủy quyền, bà N nói là đã thế chấp xe cho Ngân hàng vay được số tiền 500.000.000 đồng và bà N đã trả cho bà 500.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng hẹn trong thời gian 06 tháng sẽ trả hết cho bà để nhận lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ sau khi bà N trả cho bà 500.000.000 đồng thì bà N không còn liên lạc với bà nên bà không thu hồi tiền được, việc bà N trả cho bà 500.000.000 đồng không làm giấy tờ gì. Do số tiền 700.000.000 đồng này không phải là tiền của cá nhân bà mà là tiền của Hợp tác xã vận tải TC do bà làm Chủ nhiệm, nên bà cùng với chồng bà là ông Lâm Văn M bàn bạc hướng giải quyết để thu hồi tiền về cho Hợp tác xã. Sau khi bàn bạc thì vợ chồng bà thống nhất là sẽ bán 01 phần đất của bà N để thu hồi tiền vốn mà bà N còn nợ là 200.000.000 đồng và tiền lãi 4%/ tháng (tiền lãi mỗi tháng là 8.000.000 đồng), sau khi nhận tiền bà N chỉ trả cho bà mấy kỳ tiền lãi thì ngưng, tính đến thời điểm vợ chồng bà bán đất ở huyện H của bà N thì bà N còn nợ tiền lãi hơn 100.000.000 đồng.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa bà và bà N vào ngày 28-7-2014, bà đã làm hợp đồng tặng cho ông M phần đất tại huyện H của bà N để ông M đứng tên trực tiếp bán đất. Do không biết giá trị đất tại Tây Ninh nên vợ chồng bà chỉ kêu bán phần đất diện tích 221,1 m² của bà N tại huyện H với giá 300.000.000 đồng để thu hồi vừa đủ tiền vốn 200.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền lãi. Qua người môi giới, vợ chồng bà đã bán phần đất này cho bà Đặng Thúy K với giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng, chi phí làm hợp đồng tặng cho đất và tiền nộp thuế hết 20.000.000 đồng. Hai bên giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng G ngay sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất, giá thực tế chuyển nhượng đúng

với giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng nên hai bên chỉ giao nhận tiền mặt đủ 250.000.000 đồng, không có giấy tờ gì khác. Vợ chồng bà chưa biết phần đất này, chỉ mua bán đất với bà K trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông qua người môi giới.

Sau khi bán đất cho bà K xong, bà N biết tin nên chủ động liên lạc với bà để xin chuộc lại phần đất ở huyện C. Do đó, vào ngày 02-6-2015 bà N chuyển 4.000.000 đồng tiền lãi vào số tài khoản ngân hàng của bà vì bà N sợ bà bán luôn phần đất ở huyện C. Đối với số tiền mà bà Nguyễn Thị Thu H1 (tự L2) trực tiếp đưa cho bà theo giấy tay bà N cung cấp cho Tòa án là có, nhưng số tiền này là tiền lãi mà bà H1 trả cho khoản nợ bà H1 vay của bà, không phải trả tiền lãi cho bà N, bà chỉ chấp nhận bà N trả tiền lãi cho bà là 4.000.000 đồng ngày 02-6-2015.

Bà đồng ý cho bà N chuộc lại phần đất tại huyện C với điều kiện là bà N phải trả thêm tiền lãi và chi phí cho bà tổng cộng là 130.000.000 đồng. Bà và bà N đã thống nhất việc bà bán đất ở huyện H của bà N để trừ khoản nợ gốc 200.000.000 đồng mà bà N nợ bà, bà N cũng đã đồng ý trả cho bà 130.000.000 đồng tiền lãi coi như đã giải quyết xong phần đất này. Sau khi thống nhất thì vào ngày 20-10-2016, bà N có trả cho bà 130.000.000 đồng tại Phòng công chứng số 5 và hai bên làm hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014, bà đã trả lại cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện C. Hiện nay bà đã thu hồi tiền nợ của bà N xong nên bà N không còn nợ tiền gì của bà nữa.

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền đã ký kết với bà N thì bà được toàn quyền định đoạt đối với 02 phần đất của bà N, do đó việc bà tặng cho ông M và ông M bán phần đất này lại cho bà Đặng Thúy K là hợp pháp, nên bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông M, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M và bà K. Nếu bà N muốn lấy lại phần đất này thì thương lượng với bà K để chuộc lại, vợ chồng bà không còn trách nhiệm gì với bà N về phần đất này nữa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lâm Văn M trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Xuân L. Vào ngày 28-7-2014, bà N có làm hợp đồng ủy quyền cho bà L, theo nội dung hợp đồng thì bà L được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, do bà Lê Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10-3-2015, bà L làm hợp đồng tặng cho ông toàn bộ quyền sử dụng phần đất này của bà N. Ngày 30-9-2016, ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng

phần đất này cho bà Đặng Thúy K, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và đã được Văn phòng công chứng G - Tây Ninh chứng nhận, giá chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà K xong. Khi giao đất cho bà K thì hiện trạng là đất trống, không trồng cây, không xây nhà trên đất và cũng không ai cư trú trên đất này, khi ông chuyển nhượng đất cho bà K không có ai tranh chấp hay cản trở, bà L biết ông chuyển nhượng đất cho bà K nhưng bà L vẫn đồng ý.

Việc ông được tặng cho đất từ bà L và việc ông chuyển nhượng phần đất này lại cho bà K là hợp pháp nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với ông và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với bà K.

- Bà Đặng Thúy K trình bày:

Bà không có quan hệ họ hàng với bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị Xuân L và ông Lâm Văn M. Vào ngày 30-9-2016, qua người môi giới nên bà và ông M có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã công chứng tại Văn phòng công chứng G - Tây Ninh đối với diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, hiện trạng đất trống, giá thỏa thuận giữa hai bên là 480.000.000 đồng (80.000.000 đồng/ 1 mét ngang mặt tiền) nhưng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng để giảm tiền thuế khi chuyển nhượng. Bà đã trả đủ số tiền 480.000.000 đồng cho vợ chồng ông M, bà L và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vào ngày 05-10-2016.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà không xây dựng gì thêm trên phần đất này nhưng bà Lê Thanh P là em của bà Lê Thị N có xây một vách tường không tô ngang 06 m nằm chắn hết mặt tiền phần đất này, xây lúc ông M chưa chuyển nhượng đất này cho bà. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có thuê người đến phá bỏ vách tường phía mặt tiền phần đất này nhưng bà N và bà P ngăn cản nên đến nay vách tường này vẫn còn nguyên. Việc bà P tự ý xây vách tường và ngăn cản không bà sử dụng phần đất này thì bà đã khởi kiện bà P tại Tòa án nhân dân huyện H.

Bà không biết nguồn gốc phần đất này là của ai, nhưng ông M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà là hợp pháp, khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông M cũng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì, bà cũng không biết trước đó bà N khởi kiện tranh chấp đất này với bà L. Việc bà nhận chuyển nhượng đất của ông M là hợp pháp nên bà không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà đứng tên. Nếu Tòa án hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thì bà yêu cầu vợ chồng ông M, bà L trả lại tiền cho bà theo giá đất thị trường hiện nay.

- Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - ông Lê Quốc H trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch huyện H có cho bà Đặng Thúy K vay số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 0150/TN4/17NH ngày 11-8-2017, thời hạn vay 12 tháng. Bà K đã nhận bằng tiền mặt một lần 500.000.000 đồng vào ngày 11/8/2017, nhận tại Phòng Giao dịch huyện H.

Khi vay tiền của Ngân hàng, bà K có thể chấp cho Ngân hàng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 06087 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà K ngày 05-10-2016 đối với diện tích 221,1 m² đất, thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Trước khi cho bà K vay tiền, cán bộ Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp của bà K trị giá 665.000.000 đồng nhưng không biết đất của bà K đang có tranh chấp. Sau khi Tòa án có văn bản gửi cho Ngân hàng, phía Ngân hàng có mời bà K đến để trao đổi sự việc thì bà K cho rằng đất của bà mua là hợp pháp.

Việc bà K thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06087 ngày 05-10-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Đặng Thúy K, để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng của bà K tại Ngân hàng V là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Đến nay, khoản vay của bà K tại Ngân hàng V chưa đến hạn thanh toán và bà K đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Do đó, phía Ngân hàng vẫn tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết với bà K.

Ngoài ra, Ngân hàng V đề nghị: Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu Quyết định của Tòa án làm phát sinh bất cứ thay đổi nào đến quyền sử dụng đất của bà K làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết nghĩa vụ nợ của bà K với Ngân hàng V, đề nghị bà K thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng trước khi thực hiện Quyết định của Tòa án. Khi đó, Ngân hàng V chỉ phối hợp thực hiện Quyết định liên quan đến quyền sử dụng đất trên toàn bộ nghĩa vụ nợ của bà K được thanh toán. Tuy nhiên, Ngân hàng không khởi kiện độc lập để yêu cầu bà K trả nợ giải quyết chung trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2017/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng các điều 122, 127, 128, 129, 137, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 100; khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với bà Nguyễn Thị Xuân L.

- Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Xuân L và ông Lâm Văn M đã được Văn phòng công chứng Hòa Bình thuộc huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 10-3-2015, số công chứng 276, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung: Bà Nguyễn Thị Xuân L tặng cho ông Lâm Văn M diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34, do bà Lê Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 29-12-2006.

- Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn M với bà Đặng Thúy K đã được Văn phòng công chứng G - Tây Ninh chứng nhận ngày 30-9-2016, số công chứng 4902, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung: Ông Lâm Văn M chuyển nhượng cho bà Đặng Thúy K diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 do bà Lê Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 29-12-2006.

Bà Lê Thị N được quyền sử dụng diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại Ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 do bà Đặng Thúy K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 05-10-2016, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Trần Phú dài 06 m

Phía Tây giáp thửa 101, 102 dài 06 m

Phía Nam giáp thửa 100 dài 36,2 m

Phía Bắc giáp thửa 86 dài 37,5 m

Bà Lê Thị N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên theo quy định của Luật đất đai.

Ông Lâm Văn M có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thúy K tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng 250.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 146.625.500

đồng, tổng cộng 396.625.500 đồng (ba trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

- Tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0117/TC-VCBTN4-17 ngày 11/8/2017 giữa bà Đặng Thúy K với Ngân hàng TMCP V.

Nếu Ngân hàng Thương mại cổ phần V có tranh chấp về hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 0150/TN4/17NH ngày 11-8-2017 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch huyện H với bà Đặng Thúy K sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi Ngân hàng có đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Nếu bà L có tranh chấp về số tiền mà bà L cho rằng bà N còn nợ gốc 200.000.000 đồng sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi bà L có đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án Dân sự.

Ngày 25 tháng 12 năm 2017, bà Nguyễn Thị Xuân L và ông Lâm Văn M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà.

Ngày 03 tháng 01 năm 2018, bà Đặng Thúy K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên và không hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà với Ngân hàng Thương mại cổ phần V vì bà K cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng đất của ông M là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà K thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04 tháng 01 năm 2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H kháng cáo cho rằng phía ngân hàng nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của bà K tại ngân hàng là đúng theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà K với Ngân hàng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bảo vệ quyền lợi của ngân hàng. Nếu quyết định của cấp phúc thẩm làm phát sinh thay đổi đến quyền sử dụng đất mà bà K đã thế chấp thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà K thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Ngân hàng chỉ phối

hợp thực hiện quyết định liên quan đến quyền sử dụng đất trên khi bà K thanh toán toàn bộ nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thúy K – Luật sư Nguyễn Văn P trình bày:

Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về những thủ tục tố tụng sau: Một là, đơn khởi kiện ngày 23-3-2017 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà N đề ngày 23-11-2017 đều có nêu rõ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 06087 cấp ngày 05-10-2016. Ngày nộp đơn là ngày 23-3-2017, thời điểm này Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đã có hiệu lực pháp luật, theo Khoản 3 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền ban hành quyết định cá biệt vào tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hai là, thủ tục định giá không tuân thủ nguyên tắc quá bán theo điểm c khoản 4 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã có tiến hành việc định giá lại. Ba là, Tòa án sơ thẩm tự ý xét xử những nội dung không có trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hồ sơ vụ án cũng không có đơn yêu cầu độc lập, đơn phản tố được thụ lý và đóng tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm cũng đã sai phạm trong việc áp dụng quy định pháp luật để giải quyết vụ án vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà K được thực hiện sau ngày 01-7-2016 là thời điểm Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật. Giao dịch giữa bà K và ông M là hợp pháp vì bà K là người thứ ba giao tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015.

Do bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về những thủ tục tố tụng và việc áp dụng pháp luật nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, ông M, bà K và Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H là ông Lê Quốc H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt ông Lê Quốc H.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Thu H1, ngày 28-7-2014, bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị Xuân L cùng đến Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh để ký kết hợp đồng ủy quyền, với nội dung bà N ủy quyền cho bà L thực hiện các quyền giống như quyền của người sử dụng đất hợp pháp đối với hai phần đất do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm:

- Phần đất diện tích 1.640, 6 m² thuộc thửa 44 và 104, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Phần đất diện tích 221, 1 m², thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014 giữa bà N và bà L nên vào ngày 10-3-2015, bà L làm hợp đồng tặng cho ông Lâm Văn M một phần đất diện tích 221,1 m² tại huyện H của bà N và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30-9-2016, ông M tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho bà Đặng Thúy K. Ngày 05-10-2016, bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11-8-2017, bà K thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này để vay số tiền 500.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần V, chi nhánh Tây Ninh, phòng giao dịch huyện H.

[2.3] Bà N cho rằng bà chỉ thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng hai phần đất nêu trên cho bà L để vay số tiền 500.000.000 đồng, hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng giả tạo để bà bảo đảm khoản tiền vay của bà L. Bà L xác định hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng bà nhận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên của bà N với giá 700.000.000 đồng nhưng có điều kiện là bà sẽ cho bà N chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng, nếu bà N trả hết tiền nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N cho rằng bà chỉ cho bà H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp cho bà L, toàn bộ số tiền

vay của bà L do bà H1 nhận và sử dụng. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 30-8-2017, bà H1 trình bày việc bà N thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là để đảm bảo khoản tiền bà N vay của bà L, đồng thời bà L cũng phủ nhận việc bà H1 thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N để vay tiền của bà L. Mặt khác, tại biên bản đối chất ngày 23-11-2017, bà N cũng thừa nhận việc bà C thế chấp cho bà L hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà L. Do đó, có cơ sở xác định việc bà N có nợ tiền của bà L là đúng. Tuy nhiên, bà N cho rằng vay của bà L 500.000.000 đồng, bà L cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N với giá 700.000.000 đồng; nhưng xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được ký kết bằng hợp đồng và thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, thực tế hai bên cũng không tiến hành việc giao nhận đất, bà L cũng không biết vị trí đất ở đâu và giá trị đất là bao nhiêu. Mặt khác, bà L thừa nhận sẽ cho bà N chuộc lại đất nếu bà N trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận là 3%/tháng, điều này thể hiện rõ là vào ngày 20-10-2016, bà N và bà L đã cùng ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014, bà L cũng đã trả lại cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện C, bà N đã trả cho bà L số tiền 130.000.000 đồng. Hai bên đều thống nhất hiện tại bà N không còn nợ tiền của bà L. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 28-7-2014 giữa bà N và bà L không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà L trình bày mà thực chất là hợp đồng vay tài sản có thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng ủy quyền này là giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu.

[3] Xét kháng cáo của bà L, ông M:

Bà L cho rằng vì bà N còn nợ tiền vay của bà L là 200.000.000 đồng không trả nên bà đã thống nhất với ông M chuyển nhượng phần đất diện tích 221,1 m² tại huyện H để khấu trừ nợ, nhưng bà L không có chứng cứ gì chứng minh. Tại Biên bản đối chất (Bút lục 351-353), bà L xác nhận tờ giấy ghi “chị N (Tây Ninh) 128 triệu đồng từ 15-8-2014 (4%)” của bút lục 165 là chữ viết của bà L và giấy “Tính tiền lãi chị N” (BL 163) do bà L viết thể hiện tiền lãi được tính trên số tiền 128.000.000 (một trăm hai mươi tám triệu) đồng. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà N, lời khai của người làm chứng là bà H1 và trên cơ sở số tiền 128.000.000 đồng này, bà N thống nhất trả cho bà L số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng và hai bên làm hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền vào ngày 20-10-2016, theo đó bà L xác nhận và ký tên có nhận 130.000.000 đồng của bà N; bà L trả cho bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện C và bà L còn nợ bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện H. Do vậy, các thỏa thuận của hợp đồng ủy quyền giữa bà N và bà L đã bị vô hiệu do giả tạo. Bà

L, ông M biết rõ hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhưng lại cố ý ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M và ông M chuyển nhượng diện tích đất cho bà K là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với ông M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với bà K, giao quyền sử dụng đất lại cho bà N là có căn cứ. Bà L, ông M phải có nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bà K là đúng quy định của pháp luật. Nếu bà L có tranh chấp về số tiền mà bà L cho rằng bà N còn nợ gốc 200.000.000 đồng sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi bà L có đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M, bà K đến nhận đất thì xảy ra tranh chấp với em của bà N là bà P, sau đó biết rõ đất này đang có tranh chấp với người khác nhưng bà K vẫn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng là không đúng quy định và thỏa thuận trong cam kết với Ngân hàng tại các điều khoản chung đính kèm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0117/TC-VCBTN4-17 ngày 11-8-2017, do đó hợp đồng thế chấp này vi phạm quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý và do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông M nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp này là có căn cứ. Ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện độc lập chung trong vụ án này về tranh chấp hợp đồng cho vay theo hạn mức đối với bà K được ký kết ngày 11-8-2017 nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không xem xét giải quyết là có cơ sở. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H. Nếu Ngân hàng Thương mại cổ phần V có tranh chấp về hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 0150/TN4/17NH ngày 11-8-2017 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch Huyện H với bà Đặng Thúy K sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi Ngân hàng có đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bà Đặng Thúy K:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xét thấy:

[5.1] Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyết định cá biệt) cho bà K trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lâm Văn M theo đúng trình tự, thủ tục của pháp

luật đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh không biết việc ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông M được bà L tặng cho trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giả tạo mà bà L và bà N lập. Do đó, Tòa án không có căn cứ để tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà K đứng tên, Tòa án chỉ tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà K thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K không còn giá trị pháp lý. Bà N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Do không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh tham gia tố tụng là có căn cứ, đúng quy định.

[5.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố. Khi nguyên đơn có yêu cầu thì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phản đối, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét, đánh giá các ý kiến phản đối của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[5.3] Bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không sai về trình tự, thủ tục nhưng thực tế sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành giao nhận đất và giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng cũng cao hơn nhiều so với giá chuyển nhượng. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L, ông M đã bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà K cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, bà K được xem xét nhận lại tiền chuyển nhượng và được bồi thường giá trị đất chênh lệch tại thời điểm xét xử là có căn cứ.

[5.4] Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01-01-2017. Theo điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số: 33/2005/QH11 để giải quyết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà K được ký kết trước thời điểm Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực thi hành, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết tranh chấp về hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện H ngày 14-9-2017 thể hiện các thành viên trong Hội đồng định giá không thống nhất với nhau về giá

trị của phần đất tranh chấp nên Chủ tịch Hội đồng định giá quyết định giá trị đất tranh chấp là 90.000.000 đồng/m ngang, tổng trị giá đất là 540.000.000 đồng, tuy nhiên kết quả biểu quyết chỉ đạt 1/3, Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá đất theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng định giá mà số phiếu biểu quyết không đạt quá bán là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại giá trị tài sản tranh chấp. Theo chứng thư thẩm định giá số: 0195-18/CT-NOVA ngày 31-8-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Nova, phần đất tranh chấp có giá trị là 714.462.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng được cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống nhất với giá đất này. Do đó, cần phải sửa bản án sơ thẩm đối với phần xác định giá trị đất tranh chấp để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: Đất đang tranh chấp trị giá 714.462.000 đồng, các tài sản gắn liền trên đất có tranh chấp là 3.253.000 đồng, tổng cộng 717.715.000 đồng, chênh lệch 467.715.000 đồng so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Do ông M và bà K đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mỗi bên đều phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại giá trị phần chênh lệch đất và tài sản gắn liền trên đất là 233.857.500 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L thừa nhận việc bà L tặng cho ông M diện tích 221,1 m² để ông M thuận tiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho người khác và khi chuyển nhượng đất cho bà K thì bà L và ông M cùng nhận tiền của bà K. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông M thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà K là không đúng. Do đó, cần buộc ông M và bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà K tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch là 233.857.500 đồng, tổng cộng là 483.857.500 đồng.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, ông M, bà K và Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H; sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Bà N không phải chịu án phí sơ thẩm.

[9.2] Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông M.

[9.3] Ông M phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K.

[9.4] Ông M và bà L cùng phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bà K là: 20.000.000 đồng + 83.857.500 đồng x 4% = 23.354.300 đồng.

[9.5] Bà K phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng TMCP V theo yêu cầu của bà N được Tòa án chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà L, ông M, bà K và Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Lâm Văn M, bà Đặng Thúy K và Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2017/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh.

2. Áp dụng các Điều 122, 127, 129, 137, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 100; khoản 3 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với bà Nguyễn Thị Xuân L.

- Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Xuân L và ông Lâm Văn M đã được Văn phòng công chứng HB thuộc huyện D, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 10-3-2015, số công chứng 276, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung: Bà Nguyễn Thị Xuân L tặng cho ông Lâm Văn M diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34, do bà Lê Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 29-12-2006.

- Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn M với bà Đặng Thúy K đã được Văn phòng công chứng G - Tây Ninh chứng nhận ngày 30-9-2016, số công chứng 4902, quyển số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung: Ông Lâm Văn M chuyển nhượng cho bà Đặng Thúy K diện tích 221,1 m²

đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 do bà Lê Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 29-12-2006.

- Tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0117/TC-VCBTN4-17 ngày 11-8-2017 giữa bà Đặng Thúy K với Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H.

2.2. Bà Lê Thị N được quyền sử dụng diện tích 221,1 m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện H, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 34 do bà Đặng Thúy K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 05-10-2016, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Trần Phú dài 06 m

Phía Tây giáp thửa 101, 102 dài 06 m

Phía Nam giáp thửa 100 dài 36,2 m

Phía Bắc giáp thửa 86 dài 37,5 m

Bà Lê Thị N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị Xuân L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đặng Thúy K tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 233.857.500 đồng, tổng cộng 483.857.500 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc định giá:

- Ghi nhận bà Lê Thị N tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá 1.200.000 đồng tại cấp sơ thẩm, bà N đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thị Xuân L phải chịu 4.500.000 đồng chi phí định giá tại cấp phúc thẩm (để hoàn trả cho bà N đã nộp tạm ứng).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0003837 ngày 23-3-2017; 300.000 đồng theo biên

lai thu số: 0004830 ngày 27-11-2017 và 600.000 đồng theo biên lai thu số: 0004913 ngày 12-12-2017.

- Bà Đặng Thúy K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

- Ông Lâm Văn M và bà Nguyễn Thị Xuân L cùng phải chịu 23.354.300 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm đồng) án phí sơ thẩm.

- Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông M.

- Ông M phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Xuân L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0019260 ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Lâm Văn M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0019262 ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Đặng Thúy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0019261 ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần V Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch huyện H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0019275 ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

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

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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Kim Sang