

Bản án số: 148 /2018/DS-PT.

Ngày 27 - 9 - 2018.

V/v tranh chấp “HĐ chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS - ST ngày 28 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: đường H, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017, có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X: Luật sư Lê Thị Hồng Nh – Văn phòng Luật sư Lê Thị Hồng Nh – Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã N, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Bé M, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bé M: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: đường H, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh

Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2017, có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Bé U, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Ấp H, xã N, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Nguyễn Thị Quế A, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quế A: Bà Nguyễn Thị Quỳnh A1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2016, có mặt).

+ Ông Trương Diệm Đ, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: đường Đ, phường H, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Trần Thúy H, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã N, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Trần Thị M (Vắng mặt).

Địa chỉ Trụ sở Văn phòng công chứng Phương A: đường P, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

+ Ông Võ Hải L, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966 (Có mặt).

+ Chị Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp Th, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã N, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn X là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Bé M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2014 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn X trình bày:

+ Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé M là vợ chồng cưới nhau vào năm 1993.

+ Ngày 09/10/2007 ông X và bà Bé M làm giấy tay mua đất của ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị U thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 120.000.000đ.

+ Ngày 12/12/2008 ông X và ông C đến UBND xã H lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, được UBND xã H chứng thực. Nhằm tránh nghĩa vụ nộp thuế cao nên trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng đất là 24.000.000đ.

+ Trên cơ sở hợp đồng ngày 12/12/2008 ông X đăng ký và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố Vĩnh Long) chỉnh lý cho ông X đứng tên trang 4 giấy CNQSD đất vào ngày 24/12/2008.

+ Ông X xác định thửa đất trên là tài sản chung của ông X và bà Bé M.

+ Do bà Nguyễn Thị Bé U là em ruột của bà Bé M có nhu cầu vay tiền sửa quán Karaoke nên hỏi mượn giấy CNQSD đất của ông X để thế chấp cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 130.000.000đ vốn, muốn nhận được tiền ngày 30/4/2010 ông X, bà Bé U, bà Đ và người môi giới là Võ Hải L (Tên gọi khác C) đến Văn phòng Công chứng Phương A lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 130.000.000đ bằng số tiền mà bà Đ cho bà Bé U vay, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phương A chứng nhận, cùng ngày tại Văn phòng Công chứng Phương A ông X ký tờ cam kết với bà Đ thực hiện đúng hợp đồng có nội dung "... nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ mà ông X đã vay của bà Đ 130.000.000đ với thời hạn vay mượn là 06 tháng, ông X cam kết hoàn trả vốn + lãi đúng hạn cho bà Đ ...". Sau khi ký kết hợp đồng và làm cam kết. Cùng ngày 30/4/2010 bà Đ giao cho bà Bé U vốn vay, ông X giao bản chính giấy CNQSD đất cho bà Đ, bà Bé U cam kết miệng với ông X sẽ trả đủ vốn và lãi cho bà Đ, sau đó hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông X và bà Đ. Bà Bé U sẽ mang giấy CNQSD đất về trả lại cho ông X.

Thực hiện hợp đồng vay trên:

+ Bà Bé U có trả cho bà Đ 52.000.000đ lãi không làm biên nhận. Đến tháng 01 năm 2011 bà Bé U không có khả năng trả lãi cho bà Đ nên điện thoại về kêu bà Bé M đi trả lãi cho bà Đ dùm. Bà Bé M sợ mất đất nên trả lãi cho bà Đ vào ngày 28/01/2011 do ông Võ Hải L (Tên gọi khác C) nhận dùm bà Đ số tiền 6.500.000đ có làm biên nhận. Mặc dù phía ông X, bà Bé U và bà Bé M có trả lãi cho bà Đ, nhưng bà Đ dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để kê khai đăng ký và được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy CNQSD đất cho bà Đ số bìa BĐ 981597 ngày 19/7/2011.

Ngày 07/12/2012 bà Đ và bà Bé M đến Công an xã H thỏa thuận là bà Đ cho bà Bé M chuộc lại đất thế chấp vay với giá 130.000.000đ, ngay ngày 07/12/2012 bà Bé M trả cho bà Đ 60.000.000đ, do giấy CNQSD đất bà Đ đang thế chấp tại Ngân

hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh Mỹ Thuận vay 70.000.000đ vốn, nên bà Bé M thỏa thuận với bà Đ là bà Bé M phải trả lãi cho bà Đ hàng tháng đối với số tiền 70.000.000đ bằng với mức lãi suất của Ngân hàng, khi nào bà Bé M trả đủ 70.000.000đ thì bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng đất lại cho bà Bé M. Thực hiện bà Bé M trả lãi cho bà Đ 4.200.000đ do bà Trần Thúy H là con nuôi của bà Đ nhận dùm có làm biên nhận và bà Bé M trực tiếp trả lãi cho bà Đ 1.400.000đ không có làm biên nhận. Sau đó bà Bé M tiếp tục thực hiện trả lãi nhưng bà Đ không nhận và không cho chuộc lại đất như thỏa thuận.

Bà Đ trả tiền cho Ngân hàng nhận lại giấy CNQSD đất lập hợp đồng bán cho bà Nguyễn Thị Quế A, bà Quế A được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy CNQSD đất số BO 814563 ngày 20/12/2013, bà Quế A lập hợp đồng bán cho ông Trương Diệm Đ, ông Diệm Đ được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy CNQSD đất số BT 577180 ngày 23/01/2014.

Ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà Đ ký kết ngày 30/4/2010. Buộc bà Đ trả lại ông X thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Ông X cùng bà Bé U liên đới trả bà Đ số tiền vay còn lại là 7.300.000đ.

- Tại cấp sơ thẩm ông Trần Hoàng Th là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 30/4/2010 bà Nguyễn Thị Đ có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 130.000.000đ, hợp đồng được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Phương A chứng nhận, ngay khi ký hợp đồng bà Đ giao cho ông X đủ 130.000.000đ và nhận giấy CNQSD đất để làm thủ tục sang tên. Bà Đ được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy CNQSD đất số BĐ 981597 ngày 19/7/2011. Do cần tiền nên bà Đ thế chấp giấy CNQSD đất tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh Mỹ Thuận vay 70.000.000đ vốn. Sau đó bà Bé M là vợ ông X đến gặp bà Đ để thương lượng xin mua lại thửa đất số 59 với giá 130.000.000đ. Bà Đ đồng ý bán lại cho bà Bé M giá 130.000.000đ có điều kiện là: Bà Bé M trả cho bà Đ 60.000.000đ có làm biên nhận tại Công an xã H, còn lại 70.000.000đ trả sau, do đất bà Đ đang thế chấp tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh Mỹ Thuận vay 70.000.000đ vốn, nên bà Bé M thỏa thuận với bà Đ là bà Bé M phải trả lãi cho bà Đ hàng tháng đối với số tiền 70.000.000đ vốn mà bà Bé M chưa trả bằng với mức lãi suất của Ngân hàng, khi nào bà Bé M trả đủ 70.000.000đ vốn thì bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng đất lại cho bà Bé M. Bà Bé M có trả lãi cho bà Đ 06 lần do bà H nhận dùm có làm 02 biên nhận với số tiền 4.200.000đ. Sau đó ngưng không đóng lãi nên bà Đ chuyển nhượng phần đất trên cho bà Quế A và bà Quế A chuyển nhượng lại cho ông Diệm Đ. Về tiền lãi của 130.000.000đ vốn bà Đ không có nhận, giữa bà Đ và ông Hải L không quen biết và không biết số tiền lãi mà ông Hải L đã nhận của bà Bé M. Cho nên bà Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông X.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé U trình bày:*

Vào ngày 30/4/2010 bà Bé U mượn giấy CNQSD đất của ông X thế chấp vay 130.000.000đ vốn của bà Đ, lãi suất 05%/tháng. Muốn nhận được tiền cùng ngày 30/4/2010 bà Bé U, ông X, bà Đ và người môi giới tên C (Võ Hải L) đến Văn phòng Công chứng phương A làm thủ tục giấy tờ được soạn sẵn, ông X ký tên vào giấy tờ này để làm tin. Số tiền vay ban đầu theo thỏa thuận là 130.000.000đ nhưng thực tế trừ tiền lãi 01 tháng đầu là 6.500.000đ và tiền còn cho ông Hải L là 6.500.000đ nên bà Đ chỉ giao cho bà Bé U 117.000.000đ tại Văn phòng Công chứng Phương A. Bé U trả lãi liên tục cho bà Đ 06 tháng tiếp theo, khi đi làm ăn xa bà Bé U nhờ bà Bé M mang tiền trả lãi 01 tháng là 6.500.000đ vào ngày 28/02/2011 do ông C (Võ Hải L) nhận dùm bà Đ có làm biên nhận. Tổng cộng bà Bé U trả lãi cho bà Đ được 08 tháng với số tiền là 52.000.000đ.

Bà Bé M thỏa thuận với bà Đ chuộc lại đất, bà Bé U và ông X đều biết và đồng ý việc này. Bà Đ cũng đồng ý cho chuộc lại đất với giá 130.000.000đ, nên bà Bé U gửi về 60.000.000đ cho bà Bé M giao cho bà Đ vào ngày 07/12/2012 tại Công An xã H có làm biên nhận. Nhưng sau đó bà Đ không cho chuộc lại đất mà bán cho người khác.

Bà Bé U đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M trình bày:*

+ Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé M là vợ chồng cưới nhau vào năm 1993.

+ Ngày 09/10/2007 ông X và bà Bé M làm giấy tay mua đất của ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị U thừa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 120.000.000đ.

+ Ngày 12/12/2008 ông X và ông C đến UBND xã H lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, được UBND xã H chứng thực. Nhằm tránh nghĩa vụ nộp thuế cao nên trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng đất là 24.000.000đ.

+ Trên cơ sở hợp đồng ngày 12/12/2008 ông X đăng ký và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố Vĩnh Long) chính lý cho ông X đứng tên trang 4 giấy CNQSD đất vào ngày 24/12/2008.

+ Bà Bé M xác định thửa đất trên là tài sản chung của ông X và bà Bé M.

Bà Bé M không biết việc ông X ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đ. Bà Bé U đi làm ăn xa nên gửi tiền về nhờ bà Bé M trả lãi 01 tháng cho bà Đ là 6.500.000đ vào ngày 28/02/2011 do ông C (Võ Hải L) nhận dùm có làm biên nhận. Từ đó bà Bé M mới biết việc ông X mang giấy CNQSD đất cho bà Bé U mượn thế chấp vay tiền của bà Đ.

Bà Bé M thỏa thuận với bà Đ chuộc lại đất, bà Đ đồng ý cho chuộc lại với giá 130.000.000đ, nên bà Bé U gửi về 60.000.000đ cho bà Bé M giao cho bà Đ vào ngày 07/12/2012 tại Công An xã H có làm biên nhận. Do đất bà Đ đang thế chấp tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh Mỹ Thuận vay 70.000.000đ vốn, nên bà Bé M thỏa thuận với bà Đ là bà Bé M phải trả lãi cho bà Đ hàng tháng đối

với số tiền 70.000.000đ mà bà Bé M chuộc đất chưa trả bằng với mức lãi suất của Ngân hàng, khi nào bà Bé M trả đủ 70.000.000đ vốn thì bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng đất lại cho bà Bé M. Thực hiện bà Bé M trả lãi cho bà Đ 4.200.000đ do bà Trần Thúy H là con nuôi của bà Đ nhận dùm có làm biên nhận và bà Bé M trực tiếp trả lãi cho bà Đ 1.400.000đ không có làm biên nhận. Sau đó bà Bé M tiếp tục thực hiện trả lãi nhưng bà Đ không nhận và không cho chuộc lại đất như thỏa thuận.

Bà Bé M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quế A trình bày:

Ngày 31/10/2013 tại Văn phòng Công chứng T T bà có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Đ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.803,1m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 75.000.000đ được Công chứng viên chứng nhận. Thực hiện hợp đồng bà đã thanh toán đủ tiền cho bà Đ và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Bà được UBND thành phố Vĩnh Long cấp giấy CNQSD đất vào ngày 20/12/2013. Đến đầu năm 2014 bà chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Trương Diệm Đ với giá 250.000.000đ. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và đã nhận đủ tiền. Hiện nay ông Diệm Đ được đứng tên giấy CNQSD đất. Bà không đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2013 thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả, khi nào có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Diệm Đ trình bày:

Ông hoàn toàn không biết việc thỏa thuận giao dịch giữa ông X và bà Đ, ông chỉ biết bà Quế A có thửa đất số 59 đã được cấp giấy CNQSD đất nên ông mới nhận chuyển nhượng vào ngày 08/01/2014, giá chuyển nhượng đúng với giá được ghi trong hợp đồng là 220.000.000đ, ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước và được cấp giấy CNQSD đất thửa 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.803,1m² vào ngày 23/01/2014. Ông không đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả, khi nào có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST, ngày 28 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, *tuyên xử:*

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, về việc “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2010 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Đ”.

Dành cho bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Bé M được quyền khởi kiện vụ việc dân sự khác đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Bé M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11/9/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2010 được lập tại Văn phòng Công chứng Phương A giữa ông X và bà Đ đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Đ, bà Quế A và ông Diệm Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Quế A và ông Trương Diệm Đ trả lại cho ông X và bà Bé M quyền sử dụng đất tại thửa số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T đại diện cho ông X và bà Bé M vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Bà Quỳnh A1 đại diện cho bà Quế A không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông X và bà Bé M.

Bà Bé U đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông X và bà Bé M.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông X sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2010 được lập tại Văn phòng Công chứng Phương A giữa ông X và bà Đ đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Đ, bà Quế A và ông Diệm Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Quế A và ông Trương Diệm Đ trả lại cho ông X và bà Bé M quyền sử dụng đất tại thửa số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự và Luật sư đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông X, bà Bé M là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, ngày 30/4/2010 ông X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ 19, diện tích 2.019,9m² cho bà Đ với giá 130.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Đ đã lập các thủ tục sang bà đứng tên theo quy định và ngày 19/7/2011 bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/12/2012 tại Công an xã H bà Đ có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị Bé M là vợ của ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng lại phần đất thửa số 59, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 130.000.000đ. Bà Đ đã nhận của bà Bé M số tiền 60.000.000đ, tại thời điểm hai bên thỏa thuận bà Đ cho rằng do giấy chứng nhận bà đã thế chấp vay ở Ngân hàng công thương chi nhánh Mỹ Thuận với số tiền 70.000.000đ. Kể từ đây bà Bé M phải đóng lãi đầy đủ

theo lãi suất của Ngân hàng, đến khi trả đủ 70.000.000đ cho Ngân hàng thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Bé M. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản tại Công an xã H và có xác nhận của trưởng Công an xã Trần Văn N. Sau khi thỏa thuận bà Bé M đóng lãi cho bà Đ do bà H là con của bà Đ nhận thay, bà H thừa nhận có nhận lãi của bà Bé M 02 kỳ, mỗi kỳ 03 tháng (Bà Đ cũng thừa nhận có nhận lãi của bà Bé M đóng lãi 02 kỳ số tiền là 4.200.000đ). Đến kỳ đóng lãi tiếp theo thì bà H không nhận tiền lãi của bà Bé M. Trên thực tế bà Đ đã trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng công thương chi nhánh Mỹ Thuận và ngày 29/7/2013 bà Đ đã xóa thế chấp. Ngày 31/10/2013 tại Văn phòng Công chứng T T bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Thị Quế A; đến ngày 08/01/2014 bà Quế A đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Trương Diệm Đ. Nhận thấy, bà Đ đã chấp nhận cho bà Bé M chuộc lại phần đất do ông X thế chấp vay tiền của bà qua hình thức hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ nhận của bà Bé M 60.000.000đ, do đó có căn cứ xác định đây là hợp đồng giả cách nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Tuy nhiên, trong vụ án này sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Đ đã hoàn thành các thủ tục chuyển sang tên của bà Đ và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông X yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà Đ, khi giải quyết vụ án có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp cho bà Đ. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Do có vi phạm về tố tụng và nội dung, nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy bản án sơ thẩm; Giữ hồ sơ lại cấp tỉnh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí vào ngày 12/9/2017. Đơn kháng cáo của ông X và bà Bé M còn trong thời hạn luật định theo Điều 273 và ông X, bà Bé M nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé M được Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Diệm Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị M và ông Võ Hải L được Tòa triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

- Về nội dung:

[1]. Ngày 30/4/2010 bà Nguyễn Thị Đ có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X thửa đất số 59, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.019,9m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp B, xã H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long với giá 130.000.000đ, hợp đồng được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Phương A chứng nhận là có xảy ra trên thực tế. Nhưng ông X cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay. Nên cùng ngày 30/4/2010 tại Văn phòng Công chứng Phương A ông X ký tờ cam kết với bà Đ thực hiện đúng hợp đồng có nội dung "... nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ mà ông X đã vay của bà Đ 130.000.000đ với thời hạn vay mượn là 06 tháng, ông X cam kết hoàn trả vốn + lãi đúng hạn cho bà Đ ..." (BL37); ngoài ra, ông Võ Hải L (C) có làm biên nhận nhận lãi dùm bà Đ do bà Bé M trả 6.500.000đ vào ngày 28/01/2011 (BL68), bà Trần Thúy H có làm biên nhận nhận lãi dùm bà Đ do bà Bé M trả 4.200.000đ (BL69-70), bà Đ cho vay và có nhận lãi nên đến ngày 07/12/2012 tại Công an xã H bà Đ cho bà Bé M là vợ của ông X chuộc lại đất bằng với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 130.000.000đ và bà Đ có làm biên nhận nhận của bà Bé M 60.000.000đ (BL71), phần đất ông X chuyển nhượng cho bà Đ có diện tích 1.803,1m² có giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá số CT121/17/TĐ là 659.935.000đ, nhưng ông X chuyển nhượng cho bà Đ giá chỉ 130.000.000đ là không đúng với thực tế. Ông X cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà Đ nhằm che giấu hợp đồng vay 130.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ các căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà Đ ngày 30/4/2010 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Cần buộc ông X trả cho bà Đ vốn gốc 130.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 30/4/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất là 1,125%/tháng theo đúng quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 thì mới đúng.

Theo khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết". Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp cho bà Đ có liên quan trực tiếp trong vụ án, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan là vi phạm nghiêm trọng quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (Khoản 4 Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011).

[3]. Số tiền 60.000.000đ bà Bé M trả cho bà Đ vào ngày 07/12/2012 có liên quan trực tiếp đến vụ án, nhưng cấp sơ thẩm không giải quyết mà dành cho bà Đ và bà Bé M được quyền khởi kiện vụ việc dân sự khác là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[4]. Từ các nhận định về tố tụng và nội dung nêu trên. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết chưa triệt để vụ án, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long và việc hủy bản án để giải quyết lại có liên quan đến việc hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết lại sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015. Nên giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền.

[5]. Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nên không xem xét đơn kháng cáo của ông X và bà Bé M.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông X và bà Bé M không phải nộp, hoàn trả ông X và bà Bé M mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long theo biên lai thu số N^o 0002944 và biên lai thu số N^o 0002945 cùng ngày 12/9/2017.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 34, khoản 6 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành Chính năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị Bé M không phải nộp, hoàn trả ông X và bà Bé M mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành

phố Vĩnh Long theo biên lai thu số N^o0002944 và biên lai thu số N^o0002945 cùng ngày 12/9/2017.

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

Nơi nhận:

- TANDCC: 01b;
- VKSNDTVL: 02b;
- CA TAT: 01b;
- TAND TP Vĩnh Long: 01b;
- THADS TP Vĩnh Long: 02b;
- Đ/sự: 09b;
- Lưu: 06 b.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trường