



Công ty luật FDVN

Feel free to go with the truth

FDVN LAWFIRM

# Truth

**TỔNG HỢP 20 BẢN ÁN  
TUYÊN HỢP ĐỒNG VÔ HIỆU  
DO LỪA DỐI**

# Lie

TỔNG HỢP BỞI LUẬT SƯ FDVN

[fdvn.vn](http://fdvn.vn) \ [fdvnlawfirm.vn](http://fdvnlawfirm.vn) \ [diendanngeluat.vn](http://diendanngeluat.vn)

## MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG BẢN ÁN	SỐ TRANG
1	<p><b>Bản án số 314/2020/DS-PT</b> ngày 6/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội</p> <p>Về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 18 tháng 5 năm 1993, ông Nguyễn Tú Đ được Bình Đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng cấp cho 01 lô đất có diện tích 150m2. Trong đó 100m2 ghi trong Quyết định giao đất và 50m2 không ghi trong Quyết định giao đất. Khi được cấp đất ông Nguyễn Tú Đ đã nộp số tiền là: 2.500.000 đồng, số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Đ bà Đức trong thời kỳ hôn nhân. Sau này, khi nghe anh T (con ông Đ) và chị V đã đăng ký kết hôn và xin ông Đ cho thừa đất trên, vì tin tưởng chuyện này, ông Đ đã làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 3/6/2006 để chuyển thừa đất cho con trai và con dâu xây nhà. Khoảng năm 2010-2012, do xảy ra mâu thuẫn nên ông Đ quyết định đòi lại phần đất đã tặng cho. Anh T đồng ý trả lại toàn bộ thừa đất tặng cho nhưng chị V thì không đồng ý. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu: Hủy "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 03/10/2006 và buộc anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V trả lại ông Nguyễn Tú Đ toàn bộ thừa đất trên.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Hủy "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 03/10/2006 do ông Nguyễn Tú Đ lập. Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T trả lại ông Nguyễn Tú Đ thừa đất số 23 diện tích 100m2 thuộc Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng nay là thừa 17, tờ 308-27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Ông Dương được sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình, kiến trúc có trên thừa đất. Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị lại cho chị V, anh T số tiền là: 297.378.449 đồng.</p> <p>Sau đó, chị V, anh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Nguồn gốc thừa đất tranh chấp là của Bình đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng giao cho ông Đ để làm nhà ở theo chính sách của Quân Đội. Giấy chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn Tú Đ và xác nhận của UBND xã Thượng Lan. Tuy nhiên nội dung "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" không rõ Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh</p>	01 - 20

	<p>giới và tình trạng đất là không đảm bảo có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho theo quy định tại Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005. Giữa anh T và chị V không có đăng ký kết hôn. Tại thời điểm ông Đ lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất thì anh T và chị V không phải là vợ chồng hợp pháp. Lời khai của ông Đ và anh T trình bày về nội dung này là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất thông qua “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 03/10/2006 do bị lừa dối là có căn cứ.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Sửa bản án sơ thẩm, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ đối với bị đơn - anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V. Xác định “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” do ông Nguyễn Tú Đ lập ngày 03/10/2006 là vô hiệu và bị hủy bỏ. Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T phải trả lại cho ông Nguyễn Tú Đ thửa đất số 23. Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất (công trình xây dựng là nhà ở) cho chị V, số tiền là: 274.318.621 đồng.</p>	
2	<p><b>Bản án số 08/2020/DS-PT Ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa</b></p> <p>Về việc “<i>Tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Do tin tưởng con gái và tin tưởng cô cán bộ công chứng nên bà L cùng với con gái là Lê Thị T2 ký không vào các tờ giấy trắng. Khi ký giấy tờ không có Lê Thị H ký, địa điểm ký không phải tại trụ sở Văn phòng công chứng H. Sau này, khi Nhà Nước có chủ trương làm nhà cho gia đình chính sách, bà mới được biết theo hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của văn phòng công chứng Hải đã lập toàn bộ thửa đất đó là 150m<sup>2</sup> đã bị sang tên cho Lê Thị T chứ không phải là tách 50m<sup>2</sup> cho Lê Thị H và còn lại 100m<sup>2</sup> của bà. Quá trình tìm hiểu, bà được UBND xã Y cung cấp một số giấy tờ như Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất và Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cô T lập trước ngày ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 12 ngày. Điều đặc biệt là khi làm các văn bản đó chưa hề ký Hợp đồng tặng cho nhưng cô T đã khai báo với ủy ban xã Y là có các Hợp đồng tặng cho để lừa dối cả cán bộ UBND xã Y. Quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng đất, chị T là con gái bà L đã lừa dối bà</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Định chỉ yêu cầu khởi kiện về việc: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên chị Lê Thị T. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày</p>	21 - 30

	<p>22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu.</p> <p>Sau đó, chị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Tại phiên tòa bà L khẳng định là bà hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý việc chị H nhờ chị T đứng tên trong hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, mục đích của bà L chỉ cho chị H 50m<sup>2</sup> đất, nhưng hợp đồng lại lập tặng cho là Lê Thị T 150m<sup>2</sup> đất là trái với nguyện vọng của bà. Đủ căn cứ để xác định: Chị Lê Thị T đã có hành vi cố ý lừa dối UBND xã Y để kê khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lợi dụng bà Lê Thị L tuổi đã cao nên chị T cố ý lừa dối bà Lê Thị L để bà L hiểu sai lệch về chủ thể giao kết trong hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị T và Văn phòng công chứng H và lời bào chữa của luật sư bảo vệ cho bị đơn, yêu cầu: tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H hợp pháp. Nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Định chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên chị Lê Thị T. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu.</p>	
3	<p><b>Bản án số 284/2019/DS-PT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Nguồn gốc đất là của ông U, bà V chuyển nhượng cho Công ty P vào năm 2004, ông Ch chỉ đạo bà H đứng tên bên nhận và GCNQSDĐ do Công ty giữ. Năm 2005, ông Ch mất, bà H báo mất GCNQSDĐ để xin cấp lại. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà H chuyển nhượng toàn bộ cho ông Th, bà Th1; ông Th bà Th1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Kh; ông Kh lại tiếp tục chuyển nhượng cho Công ty N. Việc bà H chuyển nhượng và những giao dịch sau đó Công ty P không biết. Vì vậy, Công ty P khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần diện tích 7.105m<sup>2</sup> nêu trên; yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông Th, bà Th1, giữa ông Th, bà Th1 với ông</p>	31 - 50

	<p>Kh, giữa ông Kh và Công ty N là vô hiệu.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bà H, ông Kh, công ty N cùng có nghĩa vụ trả lại đất cho Công ty P; tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích 2.064,6m là diện tích ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty N; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty N; Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...</p> <p>Sau đó, ông Th, bà Th1, ông Kh, công ty N kháng cáo.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Do bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, cũng không được Công ty P ủy quyền, nhưng bà H đã gian dối xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để sau đó làm cho ông Châu Nhật Th làm tưởng là bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng mà giao kết hợp đồng, nên giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Th bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (người chuyển nhượng tài sản không có quyền chuyển nhượng) và do lừa dối theo quy định tại Điều 128 và Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Kh (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Th, bà Th1) và Công ty N (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh) đều là “người thứ ba” nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Tuy nhiên, cơ sở để xác lập quyền sử dụng đất của ông Kh cũng như của Công ty N là bắt nguồn từ giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với ông Kh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh với Công ty N cũng bị vô hiệu do quyền lợi của “người thứ ba ngay tình” không thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ nên người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh, kháng cáo của Công ty N; Không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.</p>	
4	<b>Bản án số 120/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 Tòa án nhân dân tỉnh An Giang</b>	<b>51 - 61</b>

## Về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*”

### Nội dung vụ án:

Chi nhánh 4 Công ty C huy động vốn của các cá nhân và doanh nghiệp để sản xuất, kinh doanh phân chia lợi nhuận. Sau đó, bà Phương vi phạm cam kết theo hợp đồng, không trả lương và không chia lợi nhuận cho các thành viên góp vốn. Sau khi bà Phương ra thông báo về kết quả sản xuất bị lỗ khoảng 2 tỷ đồng và yêu cầu các thành viên góp thêm vốn để bù lỗ và để có vốn kinh doanh tiếp tục. Ông T và ông Đ cho rằng bà Phương vi phạm cam kết trong hợp đồng và có nhiều sai phạm trong việc ký kết hợp đồng góp vốn, huy động góp vốn và sử dụng vốn, vì vậy, ông T và ông D đã nộp đơn khởi kiện, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 01/7/2013 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và yêu cầu Công ty C, bà C trả số tiền 606.653.332 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu cùng yêu cầu Công ty C, bà C trả tiền 754.166.666 đồng. Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn Toàn Năng Phát về yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc vô hiệu do bị lừa dối và nhầm lẫn,... Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty T.

Sau đó, ông T và ông D kháng cáo.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:** Bản chất nội dung thỏa thuận giữa các bên của các hợp đồng nói trên là hợp đồng hợp tác góp vốn để sử dụng cụ thể vào việc khai thác đá, gia công sản xuất chế biến và tiêu thụ đá thành phẩm. Đối tượng của hợp đồng góp vốn kinh doanh là khai thác nhưng Công ty C không phải là chủ sở hữu của quyền khai thác mỏ đá Thường Tân II, tại phiên tòa sơ thẩm bà Phương xác định Công ty Long Sơn là chủ của sở hữu của quyền khai thác mỏ đá Thường Tân II, theo Luật Khoáng sản cầm việc cho khai thác lại khi chưa có được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho Công ty Long Sơn; bà Phương cố tình đưa vào hợp đồng sự lẩn lộn nhiều thỏa thuận: thỏa thuận góp vốn của Luật Doanh nghiệp, thỏa thuận về khoán bán đá thành phẩm và thỏa thuận như là hợp đồng lao động; từ sự lừa dối trên dẫn đến ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát nhầm lẫn nên đã đi đến ký kết hợp đồng. Căn cứ vào Điều 136, khoản 1 Điều 410 của Bộ luật D sự năm 2005, yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát về yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối là hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 202, Điểm e Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015 đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng

	<p>Phát về yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013 vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối là có căn cứ.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.</p>	
05	<p><b>Bản án số 103/2019/DSPT ngày 21/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu quyền sử dụng đất</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Từ khi nhận chuyển nhượng 2.225m<sup>2</sup> đất (có lập hợp đồng được công chứng) của ông Đ và bà T1, ông C bà H do nhà xa chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông Đ và bà T1 chưa làm thủ tục bàn giao đất và tài sản thực địa trên đất cho ông C, bà H. Đến nay đã nhiều lần ông C, bà H yêu cầu ông Đ, bà T1 bàn giao đất nhưng cứ mãi hứa hẹn. Cho đến nay ông Đ, bà T1 vẫn chưa bàn giao đất cho ông C, bà H, việc thương lượng với bà H'Đ cũng không thành.</p> <p>Nay bà H, ông C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà T1 phải bàn giao diện tích đất cũng như tài sản trên đất cho ông C, bà H như hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà văn phòng đăng ký đất đai thành phố B công nhận ngày 06/6/2016.</p> <p>Bà H'Đ khẳng định rằng bà không chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho vợ chồng ông Đ, bà T1 và cũng chỉ chỉ tách lô đất cho ngân hàng. Ngày 2/3/2018, bà H'Đ có đơn yêu cầu độc lập,</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H. Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết vào ngày 19/5/2016 bàn giao thực địa đất đã chuyển nhượng. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'Đ sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H.</p>	62 - 73

	<p>Sau đó, bà H'D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Ông C, bà H là người thứ 3 giao dịch ngay tinh hợp pháp. Sờ dĩ bà H'D ký các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T1 là để nhờ ông Đ, bà T1 vay tiền ngân hàng theo nội dung giấy cam kết ký vào ngày 29/7/2014 trước đó. Việc ông Đ, bà T1 sau đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là lừa dối bà H'D. Xét kháng cáo của bà H'D, lẽ ra bà H'D cần có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà T1 và ông C, bà H vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H'D về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối. Việc phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm có thể làm thay đổi nội dung vụ án, do cấp sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ, tuyên án không thể thi hành được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'D, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'D, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.</p>	
06	<p><b>Bản án số 15/2019/DS-PT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình</b></p> <p><b>Về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”</b></p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 22/02/2017, vợ chồng chị (Hoàng Thị Minh Th và Đỗ Văn N) có mua của bà Khiếu Thị Ch 84m<sup>2</sup> đất ở để xây nhà với giá 262.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu đồng), đất có sổ đỏ (đang tách đất). vợ chồng chị đã trả bà Ch 150.000.000 đồng. Khi lập văn bản chuyển nhượng đất, vợ chồng chị và bà Ch thỏa thuận: Khi vợ chồng chị trả 150.000.000 đồng thì bà Ch phải làm thủ tục để Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị. Nhưng khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng chị lại thấy tên người khác nên thắc mắc thì bà Ch trả lời là sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên từ vợ chồng ông L sang tên vợ chồng chị nhưng vợ chồng chị không đồng ý. Nay vợ chồng chị yêu cầu: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng</p>	74 - 82

	<p>chị và bà Khiếu Thị Ch là vô hiệu vì bà Ch đã vi phạm cam kết của bên chuyển nhượng. Tổng số tiền vợ chồng chị yêu cầu bà Ch phải trả là 212.620.000 đồng.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/2/2017 của chị Th, anh N và bà Ch vô hiệu. Buộc bà Khiếu Thị Ch phải trả cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N tổng số tiền là 164.941.000 đồng.</p> <p>Sau bản án sơ thẩm, bà Ch kháng cáo</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa anh N, chị Th với bà Ch vô hiệu cả về hình thức, nội dung là có căn cứ. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi, bà Ch có hành vi lừa dối khi giao kết hợp đồng, chị Th và anh N khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu về nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, án sơ thẩm xác định bà Ch có lỗi nhiều hơn (70%) là có căn cứ. Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th, anh N với bà Ch vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại trình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Khiếu Thị Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.</p>	
07	<p><b>Bản án số 47/2019/DS-PT Ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng</b></p> <p>Về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu và hủy chính lý đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Cụ Trương Thị S có nhà và đất có diện tích 449 m<sup>2</sup> tại khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L. Vào khoảng tháng 5/2017, cháu nội cụ S là anh Ngô Xuân T1 có đến nhà nói với cụ S cho mượn GCNQSD đất để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn, khoảng 02 tháng sau sẽ trả lại. Ngày 02/6/2017 anh T1 có chở cụ S tới UBND xã để điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho anh T1 mà không hề nói với cụ đó là hợp đồng tặng cho. Sau đó, cụ S nghe vợ của anh T1 là chị Nguyễn Thị Lê Y nói với người trong thôn 3 ai muốn mua thửa đất của cụ S thì bán. Cụ S đã gọi anh T1 về hỏi chuyện bán đất thì anh T1 nói rằng cụ đã cho nên anh T1 có</p>	83 - 92

	<p>quyền bán. Nay cụ S yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này vô hiệu. Hủy chính lý đăng ký biến động trong GCNQSD đất.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86 là vô hiệu. Hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi.</p> <p>Ngày 28/10/2018, anh T1 và chị Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Cụ S cho rằng việc cụ đi cùng anh T1 đến UBND xã A để chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất là để tạo điều kiện cho vợ chồng anh T1 vay vốn tại ngân hàng theo đề nghị của anh T1 chứ không cho hẳn vì cụ chỉ có một thửa đất này để ở và thờ cúng; anh T1 thì cho rằng Hợp đồng tặng cho QSD đất đã được UBND xã A chứng thực nên có giá trị pháp lý. Việc cụ S có tự nguyện tặng cho vợ chồng anh T1 nhà đất hay không thì lời khai của các đương sự, người làm chứng nêu trên là có mâu thuẫn; ngoài ra, không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cụ S tự nguyện tặng cho QSD đất cho vợ chồng anh T1. Việc anh T1 và chị Y cho rằng cụ S tự nguyện tặng cho anh chị thửa đất là không có cơ sở nên căn cứ vào Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch về tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và anh T1, chị Y vô hiệu do bị lừa dối.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh T1 và chị Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.</p>	
08	<p><b>Bản án số 21/2019/DS-PT ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 30/7/2003, ông Hoàng Văn O có lập biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn cho ông Trần Văn L, diện tích đất chuyển nhượng là 8m mặt đường, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ngày 31/7/2003, ông Trần Văn L đã trả trước cho ông Hoàng Văn O số tiền 6.000.000 đồng, còn 6.000.000 đồng, hẹn đến mùa lây nốt. Việc chuyển nhượng không có người làm chứng và chưa làm thủ tục đăng ký đất đai. Đến cuối năm 2003 bà C đến nhà ông L lấy nốt số tiền còn lại thì gia đình ông L nói rằng: Đất của gia đình ông O và bà C không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình ông L không nhận chuyển nhượng quyền 3 sử dụng đất nữa, số tiền 6.000.000 đồng đã đặt cọc để mua đất thuộc về gia đình ông O. Cuối năm 2016, ông L đến nhà</p>	93 - 105

ông O, bà C đòi đất thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông O xác định hợp đồng chuyển nhượng các bên không thực hiện nữa nên đề nghị đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng trên theo quy định của pháp luật.

#### Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và ông Trần Văn L vô hiệu. Buộc ông O, bà C phải trả lại cho ông L, bà T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 6.000.000 đồng. Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C tiếp tục được sử dụng diện tích đất 415,7m<sup>2</sup> đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 919079 do Ủy ban nhân dân huyện MC cấp ngày 30/12/2016.

Sau xét xử sơ thẩm, ông L, bà T kháng cáo.

#### Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:

Mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, nhưng đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa các bên chưa phù hợp. Ông Hoàng Văn O đã căn cứ vào Giấy CNQSDĐ cấp năm 1995 để lừa dối lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L, lỗi thuộc về ông Hoàng Văn O. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực, quy định về việc hợp đồng chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền thì mới có giá trị pháp lý. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất phải nêu rõ vị trí, diện tích và tứ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng; ông O và ông L đều có khả năng nhận thức và tìm hiểu về các quy định của pháp luật, nhưng đã không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Do đó, căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông O và ông L vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập (ngày 30/7/2003), nên không phải là cơ sở pháp lý để phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:** Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T, sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và ông Trần Văn L là hợp đồng vô hiệu. Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 415,7m<sup>2</sup>. Buộc ông O, bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông L, bà T số tiền 921.600.000 đồng.

09

Bản án số 34/2019/DS-PT ngày 12/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

106 - 112

## Về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

### Nội dung vụ án:

Vào ngày 08/4/2018, ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V đồng ý sang nhượng cho bà Châu Thị Th 16 công đất ruộng, gần liền đất nền nhà kích thước ngang 20m x dài 30m, tọa lạc tại ấp TT, xã NT, huyện TT. Ngày 09/4/2018, ông T, bà V nhận tiền đặt cọc của bà Thh 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 19/4/2018 tới ngày cắm mốc thì ông T, bà V không đến, sau đó thay đổi ý kiến, không đồng ý sang nhượng với lý do “con cái cản trở không cho chuyển nhượng” và giữ tiền đặt cọc cho đến nay. Vì vậy, bà Th yêu cầu ông T, bà V trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng.

### Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th. Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Châu Thị Th tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng. (Bốn trăm triệu đồng).

Ngày 21/11/2018, bà V, ông T kháng cáo, chỉ đồng ý trả cọc 200 triệu đồng, vì hợp đồng vô hiệu về hình thức, lẩn nội dung.

### Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:

Bà N xác định lúc ký kết hợp đồng có cho bà V biết là bà N đứng ra giao dịch, nhưng do để bà N tên Th đứng tên trên giấy tờ thì bà V, ông T cũng không phản đối gì và khi ký hợp đồng có đọc lại và nhận tiền ngay lúc đó liền thì không xem là bị lừa dối; Còn chị em bà Th, bà N thỏa thuận thế nào là quyền định đoạt của họ, trong vụ án này bà Th, bà N cũng không tranh chấp về số tiền, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử tạo cơ hội ngừng phiên tòa 10 phút theo đề nghị của các bên để thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng và động viên các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng; Sau đó, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận và đồng ý đứng ra làm toàn bộ thủ tục giấy tờ sang nhượng; nhưng phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng như thỏa thuận, nay thời gian đã lâu là gây thiệt hại không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Như vậy xác định việc không tiếp tục giao dịch là hoàn toàn do lỗi phía bị đơn.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:** Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T, về việc xin miễn giảm tiền án phí dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th.

**Bản án số 56/2018/DS-PT ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương**

**Về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự”**

**Nội dung vụ án:**

Chị T và anh A có quan hệ vợ chồng. Năm 2011, anh A bàn với chị T do thành lập công ty và cần vay thêm vốn làm ăn, để phòng việc thua lỗ sẽ bị thu nhà đất nên vợ chồng làm thủ tục tặng cho nhà đất cho ông Bùi Trung Q, là bố đẻ anh A và là bố chồng chị để ông Q giữ hộ. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục tặng cho và ông Q được cấp GCNQSD đất, sở hữu nhà thì anh A có đơn xin ly hôn chị đồng thời xác định vợ chồng không có tài sản chung. Vì vậy, chị T khởi kiện buộc ông Q phải trả lại nhà đất cho vợ chồng chị với lý do bị lừa dối khi giao kết hợp đồng, hơn nữa chị và anh A mới có GCNQSD đất, chưa có GCN quyền sở hữu nhà nhưng trong hợp đồng lại xác định là tặng cho cả nhà đất.

**Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa chị T, anh A, ông Q và hợp đồng thế chấp giữa ông Q và Ngân hàng B vô hiệu; hủy GCNQSDĐ của ông Q; buộc ông Q trả cho anh A và chị T nhà đất tại khu đô thị phía tây C, phường B, thành phố H. Ngoài ra TAND thành phố H quyết định về phân án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau đó, Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ, công ty N lần lượt kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của chị T.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:** Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ, công ty N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Quyết định giám đốc thẩm số 28/2018/DS-GDT ngày 21/4/2018 quyết định:** Hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Hải Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xét xử lại nhận định:**

Sau khi tặng cho tài sản, ông Q đã đăng ký và được cấp GCNQSDĐ cùng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất nên hợp đồng tặng cho là hợp pháp theo quy định tại Điều 467 BLDS 2005. Việc anh A, chị T tặng cho ông Q nhà đất không phải nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ khi làm ăn thua lỗ nên cần công nhận hợp đồng tặng cho tài sản giữa anh A, chị T và ông Q; hợp đồng thế chấp giữa ông Q và Ngân hàng B; GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Q là hợp pháp. Chị T trình bày việc tặng cho ông Q nhà đất chỉ là để ông Q giữ hộ để phòng vợ chồng chị làm ăn thua lỗ nhưng thực tế việc tặng cho đã lập thành hợp đồng hợp pháp, sau khi nhận nhà đất ông Q đã nhận số nợ 2,7

	<p>tỷ đồng của vợ chồng anh A, chị T. Do đó căn cứ chị T đưa ra không có cơ sở chấp nhận, ngoài ra chị T không cung cấp thêm được các chứng cứ khác.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xét xử lại tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ, công ty N; sửa bản án sơ thẩm ngày 23/2014/DSST ngày 18/12/2014: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T.</p>	
11	<p><b>Bản án số 13/2018/KDTM-PT ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng tín dụng</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b> Vào 27/10/2010, Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1030000297.Theo đó,Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có thỏa thuận ký hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13/12/2010, số 02 ngày 14.12.2010 và số 03 ngày 26.01.2011. Công ty cổ phần T vay số tiền 900.000.000 đồng thời điểm hết hạn trả nợ là 22/3/2012. Ngày 03/01/2012, Ngân hàng TMCP S và Công ty Cổ phần T tiếp tục ký hợp đồng Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty cổ phần T, ông Thái C có bảo lãnh thế chấp Quyền sử dụng đất. Vì công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần T phải trả số tiền tổng cộng cả lãi và nợ gốc là 2.322.114.167 đồng. .</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:</li> </ul> <p>Hợp đồng ủy quyền công chứng đã ký giữ bà L, ông Q với bên nhận ủy quyền ông H và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất vô hiệu,. Buộc ông H, ông Q có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 7.295.442.000 đồng. Bà L, ông Q được quyền sử dụng 02 lô đất tái định cư.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với yêu cầu của nguyên đơn:</li> </ul> <p>Buộc Công ty cổ phần T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.793.791.667 đồng (trong đó tiền gốc là 1.250.000.000 đồng và tiền lãi là 1.543.791.667 đồng, lãi tạm tính đến ngày 15/01/2016). Tuyên hợp đồng bảo lãnh thế chấp bất động sản số 7831 vô hiệu.</p> <p>Trường hợp Công ty T không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông C phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ này thay Công ty T.</p>	121 – 140

	<p>Ông Thái C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.</p> <p>Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 25/2013/QĐST-KDTM ngày 12/7/2013: Công ty đồng ý trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.754.015.417đ, trong đó: Nợ gốc là 1.250.000.000đ, nợ lãi là 16.661.667đ và nợ lãi quá hạn là 487.353.750đ (lãi tạm tính đến ngày 21.6.2013 và lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất tại các Hợp đồng hạn mức tín dụng. Trả một lần vào ngày 15.8.2013. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định pháp luật.</p> <p>Trong giai đoạn thi hành án, vợ chồng ông L, bà Q có đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm.</p> <p><i>Quyết định giám đốc thẩm số 01/2015/KDTM-GDT:</i> hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự,</p> <p>Sau đó, ngân hàng TMCP S và Công ty T kháng cáo. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.</p> <p><i>Tại bản án phúc thẩm,</i> Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2016/KDTM-ST ngày 15 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, vì có vi phạm về thủ tục tố tụng khi chưa có kết quả giải quyết thông tin tội phạm cũng như có vi phạm về nội dung.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do ông Hồ Q và ông Nguyễn H, từ đó xác định Hồ Q và ông Nguyễn H phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại là chưa đầy đủ, chưa sát với thực tế diễn biến từ Hợp đồng ủy quyền. Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền vô hiệu là do ông Hồ Q lừa dối và Văn phòng công chứng T không thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2006 và đã được kết luận tại Công văn số 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp, Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Liên Chiểu đã viện dẫn trên, ông C không tham gia vào quá trình ký kết Hợp đồng ủy quyền. Mặt khác, khi ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông C trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền trên, thì ông C không biết hành vi gian dối và trái pháp luật của Hợp đồng ủy quyền này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi của ông C là 40% là không đúng. Công chứng viên công chứng Hợp đồng ủy quyền đã có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng công chứng T theo qui định tại Khoản 5 Điều 32 luật Công chứng năm 2006 là không đúng. cấp sơ thẩm đã vi phạm</p>
--	---

	<p>nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C tại phiên tòa là có căn cứ.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.</p>	
12	<p><b>Bản án số 158/2018/DS-PT ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 06/9/2011, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 175m<sup>2</sup> của vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H, giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng; sau đó có giao thêm 200.000.000 đồng. Tổng cộng ông T đã giao 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông S và bà H. Theo thỏa thuận, khi nào có biên nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện thì ông T thanh toán hết số tiền còn lại, ông S và bà H chịu trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền, ông chịu thuế và lệ phí. Sau đó ông S và bà H không tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Ông khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Buộc ông S và bà H phải trả lại 700.000.000 đồng, bồi thường 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng; bởi vì, theo cam kết tại hợp đồng “<i>Nếu bên A vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận</i>”</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông T đối với bị đơn ông S và bà H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông S và bà H. Buộc ông S và bà H phải trả cho ông Trương Minh T số tiền 700.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bị đơn ông S và bà H bồi thường số tiền 700.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông S và bà về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.</p> <p>Ngày 9/10/2017, ông T kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà H phải bồi thường</p>	141 - 156

	<p>700.000.000 đồng theo thỏa thuận cho nguyên đơn.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Theo quy định của pháp luật, nếu muốn chuyển nhượng, ông S phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư và tách thửa đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>; sau đó, ông S mới có đủ điều kiện và các bên mới có thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Do đó, hợp đồng ngày 06/9/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H với ông Trương Minh T thể hiện là giao dịch dân sự về thỏa thuận đề nghị giao kết hợp đồng giữa các bên theo Điều 390 của Bộ luật Dân sự năm 2005; được giao kết trước khi các bên có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng này bị vô hiệu do bị lừa dối. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có hành vi lừa dối nêu trên, làm cho ông Trương Minh T nhầm tưởng là đã có đủ điều kiện để thực hiện đề nghị giao kết hợp đồng; do đó, bên ông S và bà H là người có lỗi và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm. Tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Trương Minh T: 700.000.000 đồng số tiền đã nhận, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại 700.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông S và bà H phải thanh toán cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng.</p>	
13	<p><b>Bản án số 76/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Năm 2004 ông Nguyễn Dương K (là em ruột bà) và vợ là Cao Thị Mỹ L có sang nhượng cho bà M một phần đất có diện tích 465,50m<sup>2</sup>. Tại thời điểm các bên làm thủ tục sang nhượng phần đất trên thì bà M giao toàn bộ cho ông K, bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình làm thủ tục thì bà L tự ký tên thay cho ông Nguyễn Dương K (chồng bà L), bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Mai Văn N (đóng giả là chồng bà, chồng thật của bà là Trương Văn H). Đến năm 2017 bà M có nhu cầu mua nhà nên cần bán đất mua của ông K nhưng đất mà bà mua được cấp cho hộ gia đình và tại thời điểm mua đất năm 2004 thì ông Mai Văn N (do bà Linh ký tên thay) là chồng bà M nên không thể bán phần đất trên được. Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và vợ chồng ông K, bà L là vô hiệu do có sự lừa dối.</p>	157 - 162

	<p><b>Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm:</b></p> <p>Đây là tranh chấp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối xảy ra tại thời điểm giao dịch. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do bị lừa dối nên chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân M không có giá trị và bị vô hiệu nên cần thu hồi. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, các chủ thể tham gia ký kết giao dịch không đúng, có sự lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối. Do đó Hội đồng xét xử thấy cân chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân Mai đối với ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất chỉ yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối đối với ông Nguyễn Dương K, bà Cao Thị Mỹ L và ông Mai Văn N. Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do bị lừa dối. Đề nghị UBND xã Tân Châu thu hồi GCNQSDĐ do UBND xã Tân Châu cấp cho bà M.</p>	
14	<p><b>Bản án số 28/2018/DSPT ngày 27/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i>”.</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 20/9/2002, bà Trần Thị A chuyển nhượng đất cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất có kích thước khoảng 20m x 70m Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước. Bà A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị A cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H1 lập hợp đồng theo mẫu và tự ý ghi vào hợp đồng 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và không đưa hợp đồng cho bà A ký tên bà A không biết. Năm 2005, bà A mới phát hiện bà H1 đã cắt 200m<sup>2</sup> đất thổ cư sang tên chuyển nhượng cho bà H1 nên bà A chỉ còn lại 100m<sup>2</sup> đất thổ cư. Bà A yêu cầu bà H1 trả lại cho bà A 150m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi bà A chết thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A trình bày: Diện tích đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của bà A và ông N1. Ông N1 chết không để lại di chúc nhưng bà</p>	163 - 173

A không hỏi ý kiến của những người thừa kế theo pháp luật của ông N1 nên việc chuyển nhượng đất giữa bà A và bà H1 là không đúng. Vì vậy, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Ngô Thị H1 là vô hiệu. Và phải trả giá trị 150m<sup>2</sup> theo giá quy định là 192.000.000 đồng.

#### **Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:**

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L đối với bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N.

#### **Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:**

Án lê số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”. Vì vậy, bà M, ông Q, ông M, ông T1 và bà L cho rằng đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của ông N1 và bà A nhưng ông N1 chết nên đất này là một phần di sản của ông N1 chưa chia. Bà A chuyển nhượng đất không hỏi ý kiến của bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 vô hiệu là không có căn cứ. Hơn nữa, sau khi bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 thì diện tích đất còn lại bà A đứng tên trong sổ đỏ là gần 5.000m<sup>2</sup>. Vì thế, việc bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 không ảnh hưởng đến di sản thừa kế của ông N1. Bà A và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A cho rằng trong Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà H1 đã lợi dụng lòng tin của bà A để ghi vào Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư nên phần hợp đồng này vô hiệu do bà H1 lừa dối bà A.

#### **Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:**

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà L và Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sửa Bản án sơ thẩm: Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L giá trị đất thổ cư 150m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ

	35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc là 180.000.000 đồng (Một trăm mươi triệu đồng).	
	<p><b>Bản án số 16/2018/DSPT ngày 17/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk</b></p> <p>Về việc “<i>Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ông Đoàn Văn N và cô Trần Thị T sống chung với nhau vào năm 1989, có 2 con chung là Đoàn Thị Thu V sinh 1990, và Đoàn Quốc V- sinh 1995. Đến ngày 23/9/1994 chúng tôi mới đăng ký kết hôn. Vì tính tình không hợp nên sống ly thân với nhau nhiều năm nay và nay quyết định ly hôn. Về con chung các con đã trưởng thành nên ở với ai là tùy cháu. Về tài sản chung gồm 02 lô đất mà Bà Trần Thị T đứng tên là tài sản chung của vợ chồng, vì trước đây ông N chưa có hộ khẩu ở huyện K nên tôi để một mình bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tự hai người gom tiền mua. Việc bà T thế chấp bìa đỏ để vay tiền Ngân hàng N Chi nhánh T ông N không biết. Hiện nay cơ quan Thi hành án đã bán tài sản chung của ông N và bà T để thi hành khoản nợ mà bà T đã nợ. Nay ông N đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa bà T và ngân hàng vô hiệu yêu cầu ngân hàng trả lại (cụ thể 150.087.500đ cả gốc và lãi) và đề nghị buộc Chi cục Thi hành án thị xã H trả lại số tiền là 132.933.550 đồng hiện nay đang tạm giữ của tôi.</p>	
15	<p><b>Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:</b> Công nhận thuận tình ly hôn giữa Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T:</p> <p>Về con chung: hiện nay đã trưởng thành nên không đặt ra giải quyết.</p> <p>Về tài sản chung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1359/TC ngày 08/3/2007 giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N vô hiệu. Buộc Ngân hàng N phải có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 150.087.500đ. Ngân hàng N có quyền khởi kiện bà T thành vụ án khác khi có đơn yêu cầu. Đôi với số tiền 132.933.550đ hiện Chi cục Thi hành án thị xã H đang gửi tại Ngân hàng, ông N liên hệ với Chi cục Thi hành án thị xã H để được giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>Ngày 18/12/2017, Ngân hàng N kháng cáo một phần bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:</b></p> <p>Tại hợp đồng thế chấp không có ý kiến của ông N, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 08 tháng 3 năm 2007 không phải do ông N ký nên bản án tuyên xử hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 vô hiệu do có sự lừa dối vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định</p>	174 - 186

	<p>pháp luật. Về bản chất nội dung tranh chấp trong vụ án của các bên đương sự ngoài vấn đề ly hôn còn vấn đề tài sản là hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 đã bị vô hiệu do có sự lừa dối theo phân tích trên. Do đó, kháng cáo này của Ngân hàng N không có căn cứ để chấp nhận.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng và giữ nguyên bản án phúc thẩm</p>	
16	<p><b>Bản án số 09/2018/DS-ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ngày 17/11/2017, cụ T, anh T, cháu M đã ký vào “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, theo đó, cụ T, anh T, cháu M đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thu Hòa là vợ ông Trương QD toàn bộ phần di sản thừa kế mà Trương QD để lại không kèm theo điều kiện gì. Sau khi ông D mất, gia đình mở di chúc của ông D và có lập văn bản về việc mở di chúc. Cụ T cho rằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản không thể hiện đúng ý chí của cụ T vì cụ T không xem kỹ nội dung vì bà H nói ký văn bản thỏa thuận để bà H làm thủ tục nhận tiền bảo hiểm của ông D. Do đó, cụ T yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 vì cụ T đã bị lừa dối khi ký vào nội dung văn bản này.</p> <p><b>Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:</b></p> <p>Khi ký văn bản thỏa thuận, cụ T, anh T, cháu M đã tin rằng chỉ ký thỏa thuận về việc cho bà H được hưởng tiền bảo hiểm mà không biết đến nội dung thỏa thuận tặng cho bà H phần di sản là <math>\frac{1}{2}</math> quyền sở hữu, sử dụng tài sản trong tài sản chung của ông D để lại; người được thụ hưởng tài sản là bà Nguyễn TH cũng đồng ý về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố phần nội dung thỏa thuận này vô hiệu vì xác định cụ T, anh T, cháu M chưa đọc kỹ, chưa hiểu rõ khi ký kết văn bản trên. Do đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố “văn bản thỏa thuận chia di sản” vô hiệu do bị lừa dối.</p> <p><b>Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT; Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng Công chứng TN vô hiệu một phần là thỏa thuận liên quan đến <math>\frac{1}{2}</math> tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài</p>	187 - 193

	sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.	
17	<p><b>Bản án số 104/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp hợp đồng tín dụng</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b></p> <p>Ông M và bà T có ký kết hợp đồng tín dụng với Quỹ tín dụng nhân dân Công ty T. Từ khi ký hợp đồng, ông Thô Sa M và bà Chang T có trả cho Quỹ tín dụng được tiền vay gốc 7.500.000 đồng và tiền lãi suất 7.671.200 đồng, sau đó không tiếp tục trả tiền nợ gốc còn lại và tiền lãi suất cho đến nay. Do ông Thô Sa M và bà Chang T đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nên Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T yêu cầu ông Thô Sa M và bà Chang T có nghĩa vụ trả tiền với tổng cộng gốc và lãi suất 58.595.500 đồng, ngoài ra còn yêu cầu tính lãi phát sinh trên số dư nợ gốc. Nếu ông Thô Sa M và bà Chang T không trả được số tiền trên cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng có quyền phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ.</p> <p><b>Nhận định của Tòa án:</b></p> <p>Tại thời điểm năm 2007, Quỹ tín dụng khi tiến hành thủ tục cho khách hàng vay vốn đã thực hiện không đúng theo Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 13/QĐ-HĐQT, ngày 23-02-2005 của Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T như “Người trực tiếp giao dịch với khách hàng khi làm thủ tục vay không phải là cán bộ tín dụng của Quỹ tín dụng; không xác định nhu cầu vốn vay của khách hàng, nên số tiền vay trong hợp đồng và số tiền khách hàng thực nhận khác nhau, do không biết chữ, nhưng trước khi lăn dấu vân tay vào hợp đồng không được ai đọc lại nội dung; người không vay tiền nhưng được nhận tiền tại kho quỹ của Quỹ tín dụng, còn khách hàng nhận tiền vay tại nhà bà Lâm N và bà Dương Thị H; các hợp đồng tín dụng đều có mức tiền vay từ 20.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng, nhưng không có dự án, phương án sản xuất, kinh doanh v.v... Bà Dương Thị H và bà Lâm N cũng thừa nhận chiếm dụng số tiền của 23 hộ vay vốn là người dân tộc, người kinh tại Quỹ tín dụng số tiền 383.500.000 đồng, trong đó số tiền bà H chiếm dụng 237.000.000 đồng, bà Lâm N chiếm dụng 146.500.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 ký kết giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là vô hiệu do bị lừa dối. Do đó giao dịch giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là bị vô hiệu ngay từ khi xác lập hợp đồng là ngày 21-3-2007 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.</p>	194 - 202

	<p><b>Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:</b></p> <p>Tuyên bố hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng Nhân dân Công ty T đối với ông M và bà T về tranh chấp hợp đồng tín dụng.</p>	
18	<p><b>Bản án số 01/2018/DS-ST ngày 04/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</b></p> <p>Về việc “<i>Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>”</p> <p><b>Nội dung vụ án:</b> Ngày 10-5-2016, bà Ngô Thị Thanh T đi cùng bà Nguyễn Thị H đến nhà bà Nguyễn Thu T và bà H đã giả mạo bà Đinh Thị T vay của bà T số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng. Khi vay, bà H có viết giấy tay ghi “Giấy vay nợ”, đê tên người vay Đinh Thị T và ký tên xác nhận. Tuy nhiên, từ khi vay đến nay bà H không trả nợ gốc và nợ lãi như thỏa thuận. Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà H và bà T phải trả cho bà T số tiền gốc 60.000.000 đồng và tiền lãi 33.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa bà T có thay đổi khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu do bị lừa dối, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.</p> <p><b>Nhận định của Tòa án:</b> Bà H đã có hành vi cố ý cung cấp những thông tin sai lệch về bản thân bằng cách đưa cho bà T các giấy tờ như: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T nhằm làm cho bà T tin tưởng chính bà H là bà Đinh Thị T để giao kết hợp đồng vay tài sản. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà T và bà T được ký kết do bị lừa dối nên vô hiệu ngay từ khi ký kết theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà T và bà T vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.</p> <p><b>Quyết định của Tòa án sơ thẩm:</b> Đinh chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T đối với bà Ngô Thị Thanh T và số tiền lãi 33.000.000 đồng. Tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Đinh Thị T vô hiệu.</p> <p>Tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Đinh Thị T vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thu T số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).</p>	203 - 215

**Bản án số 76/2017/DS-PT Ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng**

Về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

**Nội dung bản án:**

Năm 1994, cụ Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của mẹ ruột (Phạm Thị M) một thửa đất; Nhà nước giải tỏa chỉ còn lại 260m<sup>2</sup>, Ngày 28/11/2008 , cụ L ký Hợp đồng tặng cho, cho ông Nguyễn Văn N (cháu gọi cụ L là cô ruột, được cụ L nhận về nuôi từ nhỏ) 136,7m<sup>2</sup> đất; diện tích đất còn lại vẫn đứng tên cụ L. Tháng 4/2015 cụ yêu cầu ông N xây nhà riêng trên diện tích cụ L đã cho thì ông N đề nghị cụ L hoán đổi cho ông N diện tích đất còn lại của cụ L vì có vị trí thuận lợi hơn nên cụ L đồng ý. Sau đó khi đi làm thủ tục hoán đổi đất thì ông N đã nói cụ điểm chỉ và Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất còn lại của cụ L. Sau khi điểm chỉ vào Văn bản cụ L còn cho ông N 117.000.000 đồng để ông N làm nhà. Tháng 5/2015 con cụ L phát hiện ra ông N đã lừa dối cụ L.

Nay cụ L khởi kiện cho rằng việc ông N khai nhận chuyển nhượng 129,8m<sup>2</sup> đất còn lại của cụ L là không đúng, nên yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 ký giữa vợ chồng ông N, bà T với Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh quận S về thế chấp quyền sử dụng 129,8m<sup>2</sup> đất vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ L; cụ L đồng ý thanh toán cho ông N giá trị xây dựng trên diện tích 129,8m<sup>2</sup> đất, đồng thời yêu cầu ông N thanh toán cho cụ L giá trị nhà cấp 4 (theo định giá là 141.156.000 đồng).

**Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy quyết định cá biệt đối với ông Nguyễn Văn N.

Định chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2183/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 74-2/2015/QĐ-BPKCTT và nhiều nội dung khác.

**Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm nhận định:**

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

	<p>đất lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do Hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lụa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông N ngày 05/6/2015 về phần diện tích 129,8m<sup>2</sup> đất; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại Giấy chứng nhận đã cấp cho ông N (ông N chỉ còn quyền sử dụng 136,70m<sup>2</sup> đất, 129,80m<sup>2</sup> đất còn lại thuộc quyền sử dụng của cụ L) là đúng pháp luật.</p> <p>Ông N đồng ý thanh toán lại cho cụ L giá trị ngôi nhà cấp 4 do cụ L bỏ tiền xây dựng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật.</p> <p>Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBDN-ST ký ngày 16/9/2015 giữa vợ chồng ông N với Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh quận S về phần thế chấp diện tích 129,80m<sup>2</sup> đất của cụ L là có cơ sở.</p> <p><b>Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm tuyên:</b></p> <p>Giữ nguyên các quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Ông N phải chịu án phí phúc thẩm.</p>	
20	<p><b>Bản án số 60/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng</b></p> <p>Về việc “<i>Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản liên quan đến việc</i>”</p> <p><b>Nội dung bản án:</b></p> <p>Cha mẹ của bà Ngô Thị T là ông Ngô Xuân L và bà Ma Thị M, có tạo lập được tài sản chung là nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/8/2003. Giữa ông L và bà M có với nhau 05 người con chung gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.</p> <p>Năm 2005, bà Ngô Thị T1 lừa dối anh chị em bà T1 lập tờ khai di sản thừa kế là <math>\frac{1}{2}</math> giá trị nhà đất. Năm 2012 đến năm 2013, để vay mượn tiền của ông Q, bà L nên bà T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhằm che đậy việc mượn tiền. Tháng 11/2014, vì bà T1 không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện ra Tòa. và Tòa án đã quyết định buộc bà Ngô Thị T1 phải trả cho ông Q, bà L số tiền 733.000.000 đồng.</p> <p>Việc bà T1 không kê khai bà Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế vì vậy, nguyên đơn bà Ngô Thị T yêu cầu Tòa án xem xét: Hủy</p>	226 - 238

Tờ khai di sản thừa kế, Tờ thỏa thuận, Văn bản khai nhận di sản thừa kế, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

**Nhận định của Tòa án:**

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với việc đề nghị hủy tờ khai di sản thừa kế, Việc bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quý H, bà Ngô Thị Quý H cùng đứng ra lập tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005 có chứng 11 thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 31/01/2005 nhưng thiếu bà Ngô Thị T là không đúng pháp luật và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị T.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đề nghị Hủy Tờ khai di sản thừa kế, Tờ thỏa thuận, Văn bản khai nhận di sản thừa kế, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo như nhận định thì đề nghị hủy các văn bản trên là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**Quyết định của Tòa án:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế”.

Hủy Tờ khai di sản thừa kế, tờ thỏa thuận, văn bản khai nhận di sản thừa kế; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Hủy chỉnh lý biến động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ma Thị M. Hủy chỉnh lý biến động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ngô Thị T1.

Số: 314/2020/DS-PT

Ngày: 6/8/2020

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2020/TLPT-DS ngày 28/4/2020 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS-ST, ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Tú Đ, sinh năm 1940 (*vắng mặt*).

Hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973; Hộ khẩu thường trú: Thôn Trung, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (*theo Hợp đồng ủy quyền số 76 ngày 28/6/2018, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ông D có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Nguyễn Văn Thắng - Luật sư Công ty Luật TNHH Trường Tín, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thắng có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

1. Chị Lê Thị V, sinh năm 1969 (*có mặt*).

Hộ khẩu thường trú: Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị V: Ông Nguyễn Phương Việt - Luật sư Công ty Luật TNHH Đức Minh và ông Nguyễn Đăng Khoa, Luật sư Văn phòng Luật sư Á Đông, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (ông Việt và ông Khoa đều có mặt tại phiên tòa).*

2. Anh Nguyễn Tú T, sinh năm 1965

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tú Trì, sinh năm 1956

Cùng hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (*ông Trì có mặt*).

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

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1940 (vợ ông Đ)

Hộ khẩu thường trú: Thôn Ruồng, xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973

Hộ khẩu thường trú: Thôn Trung, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (*theo Hợp đồng ủy quyền số 79 ngày 26/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Ông Dũng có mặt tại phiên tòa*).

2. Anh Lê Tuấn L, sinh năm 1996

Hộ khẩu thường trú : Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*anh Long có mặt tại phiên tòa*).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thoa, sinh năm 1966

Hộ khẩu thường trú: Số 8 Hàng Trống, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội (*Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 2720/2019/HĐUQ, ngày 11/10/2019. Bà Thoa có mặt tại phiên tòa*).

3. Chị Anna TV, sinh ngày 03/9/2004

Hộ khẩu thường trú: Số 20, ngõ 344 Ngọc Thụy, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Tạm trú: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Anna TV là bà Lê Thị V (*Bà V là bị đơn trong vụ án, có mặt tại phiên tòa*).

#### 4. Bộ tư lệnh Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng

Địa chỉ: Số 475 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Tư lệnh Binh đoàn 12 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

#### 5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968 (người thuê nhà)

Hộ khẩu thường trú: N 53, Tô 5, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

Thuê nhà tạm trú tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

#### 6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975

Hộ khẩu thường trú: Xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

#### 7. Anh Lê Đình L, sinh năm 1997

Hộ khẩu thường trú: xã Thái Hòa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

Hiện đang thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

#### 8. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966

Địa chỉ liên hệ tại nơi thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

#### 9. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1960

Hộ khẩu thường trú: Số 199B, Đại La, phường Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Thuê nhà ở tại: Số 54, ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

(*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ số 5 đến số 9 đều có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như xét xử*).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tú Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18 tháng 5 năm 1993, ông Nguyễn Tú Đ được Bình Đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng cấp cho 01 lô đất có diện tích 150m2 (một trăm năm mươi mét vuông), trong đó 100m2 ghi trong Quyết định giao đất và 50m2 không ghi trong Quyết định giao đất, tại địa chỉ: thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà

Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) theo “Quyết định của Tư lệnh binh đoàn 12 số: 96/QĐ ngày 18/5/1993 về việc chuyển giao diện tích đất làm nhà cho đồng chí Nguyễn Tú Đ và Trích lục bản đồ kèm theo Quyết định số: 96/QĐ ngày 18/5/1993”. Khi được cấp đất ông Nguyễn Tú Đ phải nộp số tiền là: 2.500.000đồng. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Đ bà Đức trong thời kỳ hôn nhân, do bà Đức đưa cho ông Đ đi nộp.

Thửa đất khi ông Đ được cấp là đất trống, sau đó ông Đ bà Đức có trồng một số cây trên thửa đất.

Năm 1994 anh Nguyễn Tú T (con trai của ông Đ, bà Đức) và chị Lê Thị V quen biết nhau, đến năm 1996 thì chung sống với nhau như vợ chồng tại cộng hòa Liên Bang Đức, anh T, chị V có 2 con chung là cháu Lê Tuấn L, sinh năm 2004 và cháu Anna TV (không khai sinh tên bố là anh T). Anh Tuyễn, chị V không có đăng ký kết hôn và không chung sống cùng với gia đình nhà chồng, chỉ sống chung với nhau trong thời gian ở Cộng hòa Liên Bang Đức. Khoảng năm 2003, 2004 chị V về nước cùng 2 con, còn anh T vẫn ở lại Cộng hòa liên bang Đức sinh sống.

Năm 2006 anh T có điện thoại về nói ông Đ là anh T, chị V đã đăng ký kết hôn và xin ông Đ cho vợ chồng anh T thửa đất mà ông Đ được quân đội cấp ở Long Biên. Do tin tưởng anh T chị V là vợ chồng, có đăng ký kết hôn với nhau nên ông Đ đã làm “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 03/10/2006 với nội dung, chuyển thửa đất nêu trên cho con trai là Nguyễn Tú T và con dâu là Lê Thị V sử dụng. Năm 2007 anh T, chị V đã xây một dãy nhà cấp 4 trên toàn bộ hơn 100m<sup>2</sup> thửa đất nêu trên để làm nhà trọ cho thuê. Thời điểm này chị V ở Việt Nam, anh T vẫn ở bên Đức, tiền xây nhà là của cả anh T và chị V. Sau khi xây nhà xong chị V là người quản lý, và sử dụng toàn bộ tiền cho thuê nhà trọ.

Ông Dương thuộc diện cán bộ Quân đội cấp cao, theo quy định được miễn thuế nên không phải đóng thuế. Việc chị Vinh đóng thuế từ thời điểm nào ông Đ không biết.

Khoảng từ năm 2010 đến năm 2012, do cách cư xử của ba mẹ con chị V nên xảy ra mâu thuẫn với gia đình ông Đ. Tháng 5/2018 ông Đ quyết định đòi anh T, chị V trả lại phần đất đã cho vì không chấp nhận được cách cư xử của mẹ con chị V với anh T và gia đình ông. Sau khi ông Đ đòi lại, anh T đã đồng ý trả lại ông Đ toàn bộ thửa đất đã được tặng cho, việc đồng ý trả lại đất anh T đã lập “Giấy tự nguyện trả lại đất” ngày 23/8/2018, tuy nhiên chị V không đồng ý trả lại.

Nay nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ khởi kiện yêu cầu: Hủy "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 03/10/2006 và buộc anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V trả lại ông Nguyễn Tú Đ toàn bộ thửa đất trên.

**Bị đơn - chị Lê Thị V trình bày:**

Chị V xác nhận về nguồn gốc thửa đất như nguyên đơn - ông Đ trình bày là đúng.

Năm 1993, chị và anh Nguyễn Tú T (con trai ông Nguyễn Tú Đ) sinh sống với nhau như vợ chồng tại Cộng hòa Liên bang Đức, không có đăng ký kết hôn nhưng hai gia đình có ăn hỏi, lúc đó chị và anh T vẫn đang sống bên Đức nhưng gia đình nhà anh T có đại diện cô dì chú bác sang gia đình chị ăn hỏi. Khi đó anh chị không đăng ký kết hôn được vì đều sống ty nạn bên Đức. Sang Đức anh T lấy tên là Nguyễn Văn Tuấn, sinh năm 1963 nên không đăng ký kết hôn được. Quá trình sinh sống ty nạn tại Đức, chị và anh T nhiều lần bị trục xuất về Việt Nam, nên năm 1999 chị có làm đăng ký kết hôn với ông Sambale Mario Gerd Willi ngày 20/8/1999 nhưng thực tế chị vẫn chung sống với anh T. Chị nghe nói ông Sambale đã chết nhưng không có tài liệu để xuất trình.

Năm 1996 chị và anh T sinh cháu Lê Tuấn L. Năm 2004 chị và anh T sinh cháu thứ hai là Anna TV nhưng khai sinh tên bố là Sambale Mario Gerd Willi.

Ngày 03/10/2006, ông Nguyễn Tú Đ (bố anh T) làm "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với nội dung, chuyển thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội mà ông Đ được cấp cho chị và anh Nguyễn Tú T. Sau khi nhận được thửa đất trên, năm 2007 chị và hai con ở Việt Nam, anh T vẫn đang sống ở bên Đức, chị đã xây một dãy nhà cấp 4 trên toàn bộ hơn 100m<sup>2</sup> thửa đất trên, tiền xây nhà hết khoảng hơn 300.000.000 đồng là của chị. Sau khi xây nhà xong chị là người quản lý, coi sóc thêm và nộp thuế đất từ năm 2006 đến nay.

Sở dĩ khi được cấp đất là 100m<sup>2</sup> nay tăng lên hơn 154m<sup>2</sup> là do khi sử dụng chị có coi sóc ra phần ngõ đi chung phía sau đuôi thửa đất.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Hủy "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03/10/2006 và đòi thửa đất nêu trên chị không đồng ý trả lại. Phần của anh T anh T quyết định, phần của chị, chị không đồng ý trả lại.

Chị cùng các con là Lê Tuấn L và Anna TV đều có hộ khẩu thường trú và sinh sống từ năm 2004 tại địa chỉ: Số 20, ngõ 344, Tổ 18, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đến nay.

Tại thửa đất tranh chấp tại số 54, ngõ 332 (trước là ngõ 408), Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, hiện chỉ đang cho một số người thuê để ở, những người này chỉ ở thuê một thời gian rồi lại chuyển đi, không đóng góp, sửa chữa, tôn tạo gì vào phần đất đang tranh chấp và tài sản trên đất.

**Đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T và người đại diện theo ủy quyền của anh T là ông Nguyễn Tú Trì trình bày:**

Anh Tuyên là con đẻ của ông Nguyễn Tú Đ và là con cả trong nhà. Năm 1994 anh quen và có tình cảm với chị Lê Thị V, năm 1996 thì anh với chị V sống với nhau như vợ chồng tại Cộng Hòa Liên Bang Đức. Khi ở cùng nhau, anh không biết chị V đã làm thủ tục đăng ký kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale tại Cộng hòa liên bang Đức.

Về nguồn gốc thửa đất: Ngày 18 tháng 5 năm 1993, ông Nguyễn Tú Đ (là bố đẻ của anh T) được Bình Đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng cấp cho 01 lô đất có diện tích 150m<sup>2</sup> (một trăm năm mươi mét vuông), trong đó 100m<sup>2</sup> trong quyết định và 50m<sup>2</sup> không nằm trong quyết định, tại địa chỉ: (Thửa đất số 23) Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) theo “Quyết định của Tư lệnh binh đoàn 12 số: 96/QĐ ngày 18/5/1993 về việc chuyển giao diện tích đất làm nhà cho đồng chí Nguyễn Tú Đ và Trích lục bản đồ kèm theo Quyết định số: 96/QĐ ngày 18/5/1993”. Khi được cấp đất ông Nguyễn Tú Đ phải nộp số tiền là: 2.500.000 VNĐ (hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn). Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Đ trong thời kỳ hôn nhân, do bà Đức đưa cho ông Đ đi nộp.

Sau khi chị V về nước và biết được ông Đ được phân thửa đất nêu trên, chị V đã gọi điện cho anh nói, “anh muôn sau này về nước sống cùng tôi và các con thì nói với cha anh cho tôi và anh thửa đất được phân bên Đức Giang, chứ tôi không về Bắc Giang đâu và nếu muôn cha anh cho tôi thì phải nói tôi với anh đã đăng ký kết hôn rồi thì ông mới cho”. Nghe theo lời chị V anh đã gọi điện về nhà nói với ông Đ, nên ngày 03/10/2006 ông Đ đã tự tay viết giấy chuyển quyền sử dụng đất để tặng cho anh và chị V 100m<sup>2</sup> (một trăm mét vuông) đất tại địa chỉ nêu trên.

Sau khi được ông Đ cho đất, anh và chị V đã xây dựng trên thửa đất này một nhà trồn 02 tầng và một dãy nhà cấp 4 nhưng không ai ở mà để cho thuê. Chị V và các con lúc đó ở Việt Nam nên chị V là người đứng lên xây, anh vẫn đang lao động bên Đức nên chỉ gửi tiền về cho chị V xây nhà. Nay chị V nói hoàn toàn là tiền của chị và mẹ chị cho là không đúng, vì lúc đó anh chị vẫn chung sống với nhau, anh vẫn

thường xuyên gửi tiền về nuôi dưỡng các con và gửi tiền cho chị V xây nhà. Sau khi xây xong, chị V quản lý, tiền cho thuê nhà hàng tháng chị V là người trực tiếp thu và sử dụng. Và khi chị V được bố mẹ đẻ cho một thửa đất tại phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, chị V cũng có nói với anh gửi tiền về để chị V xây nhà trên thửa đất này lấy chõ cho mây mẹ con ở, nên anh cũng gửi tiền về.

Thực tế anh vẫn thường xuyên gửi tiền về cho chị V nuôi con và xây nhà, anh không nhớ rõ là gửi bao nhiêu tiền về và gửi vào thời gian cụ thể.

Việc ông Đ cho anh và chị V thửa đất nêu trên là do anh và chị V đã lừa dối ông Đ, nay chị V và các con không tôn trọng anh và gia đình anh nên anh đồng ý trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất nêu trên và không yêu cầu ông Đ phải trả cho mình chi phí xây dựng công trình trên đất, anh đã tự nguyện viết giấy trả lại đất cho ông Đ, đồng thời anh cũng nhiều lần yêu cầu chị V phải trả lại đất cho ông Đ. Chị Dương không đồng ý trả đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh khai sinh tên là Nguyễn Tú T, sinh ngày 10/10/1965; Trong chứng minh thư, sổ hộ khẩu của anh vẫn tên là Nguyễn Tú T. Trong thời gian sống ty nạn tại Đức, năm 2007 anh lấy tên là Nguyễn Văn Tuấn, sinh ngày 15/02/1963. Tên Nguyễn Văn Tuấn chỉ ghi trong hộ chiếu và trong giấy khai sinh của cháu Lê Tuấn L. Thực tế Nguyễn Văn Tuấn và Nguyễn Tú T đều là tên của anh.

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

##### ***1. Anh Lê Tuấn L; cháu Anna TV do bà Lê Thị V làm đại diện trình bày:***

Anh Long và cháu Anna TV đồng ý với quan điểm của bị đơn, anh Long và cháu Anna TV không đóng góp gì vào tài sản đang tranh chấp nên không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

##### ***2. Bộ Quốc phòng có văn bản trình bày:***

**Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:** Thực hiện chủ trương của Quân ủy Trung ương, Bộ Quốc phòng về việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho Quân đội và căn cứ điều kiện, tiêu chuẩn, nhu cầu về nhà ở, đất ở của cán bộ. Theo thẩm quyền, Bộ Quốc phòng đã xem xét và giải quyết chính sách đất ở đối với đồng chí Đại tá Nguyễn Tú Đ, cán bộ thuộc Bộ Quốc phòng, tại Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Tư lệnh Bộ Quốc phòng đã ban hành Quyết định số 96/QĐ ngày 18/5/1993 (kèm theo trích lục bản đồ thửa đất) chuyển giao diện tích đất ở tại Khu tập thể K72 từ đồng chí Phùng Quang Vy cho đồng chí Nguyễn Tú Đ. Diện tích đất được chuyển

giao là 100m<sup>2</sup>; thửa số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Điều kiện được chuyển giao đất: Giao đất cho đồng chí Nguyễn Tú Đ làm nhà ở theo chủ trương, chính sách của Quân đội; thửa đất này được chuyển giao từ đồng chí Phùng Quang Vy cho đồng chí Nguyễn Tú Đ (vì đồng chí Phùng Quang Vy đã được Binh đoàn 12 giao đất ở nơi khác).

Thửa đất trên, Binh đoàn 12 cấp cho đồng chí Nguyễn Tú Đ theo tiêu chuẩn và chế độ, chính sách của Quân đội (không phải cấp cho gia đình ông Đ). Để được chuyển giao thửa đất trên, ngày 29/8/1998 đồng chí Nguyễn Tú Đ đã nộp đủ lệ phí đất: 2.500.000đồng, đóng góp xây dựng hạ tầng khu tập thể K72 theo đúng Thông báo số 01/TB-HC ngày 01/9/1993 của Hội đồng Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải số 17 - Trung đoàn 17). Khi chuyển giao, thửa đất trên không có tài sản gì trên đất.

Về nguyên tắc giao đất cho cán bộ quân đội làm nhà ở, Chỉ thị số 82/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ Quốc phòng quy định: "...Người được giao đất chỉ được sử dụng làm nhà ở, không được nhượng bán, đổi chác dưới bất kỳ hình thức nào (kể cả cho đầu tư xây dựng rồi chia phần)". Do đó, tại Điều 2, Quyết định 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12 quy định: "*Tuyệt đối không được tự ý nhượng bán, đổi hoặc cho mượn dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cấp có thẩm quyền đồng ý*" là đúng quy định của Quân đội về giao đất cho cán bộ làm nhà ở.

Việc đồng chí Nguyễn Tú Đ chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này về nguyên tắc phải báo cáo và được sự đồng ý của Binh đoàn 12 trước khi thực hiện, nhất là khi cá nhân chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không báo cáo, có phát sinh vướng mắc cá nhân phải chịu trách nhiệm, tuy nhiên vì là cán bộ đã nghỉ hưu từ năm 1998, chịu sự quản lý của địa phương nên khi viết giấy chuyển quyền sử dụng thửa đất này, đồng chí Nguyễn Tú Đ chưa báo cáo Binh đoàn 12.

Về quyền quản lý thửa đất của đồng chí Nguyễn Tú Đ nói riêng và khu tập thể K72 Đức Giang, Long Biên, Hà Nội nói chung hiện nay chưa bàn giao cho địa phương nên đang thuộc quyền quản lý của Binh đoàn 12. Theo chủ trương của Bộ quốc phòng, Binh đoàn 12 đang làm thủ tục để bàn giao cho địa phương quản lý.

Nay đồng chí Nguyễn Tú Đ đã nghỉ hưu và phát sinh tranh chấp khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, Binh đoàn 12 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của cán bộ cao cấp

Quân đội theo đúng chế độ, chính sách của Đảng, Nhà nước và Quân đội, không để thiệt thòi đối với đồng chí Nguyễn Tú Đ.

Đối với phần diện tích cơi nới thêm của gia đình ông Nguyễn Tú Đ, Bình đoàn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các ông, bà Nguyễn Thị Thắm, Nguyễn Thị Tâm, Lê Đình Linh, Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Mạnh Cường đều có đơn trình bày:

Các ông, bà đang thuê nhà tại địa chỉ số 54/332 đường Ngô Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Các ông, bà thuê nhà theo hợp đồng thời vụ, không tôn tạo, sửa chữa gì, không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng vì các ông, bà có thể chuyển đi bất cứ lúc nào và xin được vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà Đức trình bày:

Bà Đức hoàn toàn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ, yêu cầu hủy Giấy chuyển quyền sử dụng đất và buộc anh T, chị V trả lại thửa đất nêu trên.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS - ST, ngày 21/11/2019 Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xét xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tú Đ.

1.1. Hủy “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 do ông Nguyễn Tú Đ lập.

1.2. Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T trả lại ông Nguyễn Tú Đ thửa đất số 23 diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng nay là thửa 17, tờ 308-27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngô Gia Tự, tổ 8, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội. Ông Dương được sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình, kiến trúc có trên thửa đất.

Vị trí diện tích 100m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Tú Đ như sau:

- Mặt tiền giáp ngõ 332 dài: 3,81m + 1,39m
- Mặt hậu giáp đất dôi dư dài: 4,98m
- Mặt giáp ngách 332/54 dài: 13,13m
- Mặt giáp nhà số 52 dài: 20,54m

Tổng cộng 100m<sup>2</sup>.

(Vị trí, kích thước có sơ đồ cụ thể kèm theo)

Tạm giao diện tích 45,5m<sup>2</sup> (là diện tích đất còn lại theo sơ đồ) cho ông Nguyễn Tú Đ quản lý cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.3. Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị lại cho chị V, anh T số tiền là: 297.378.449 đồng (*Hai trăm chín mươi bảy triệu ba trăm bảy tám nghìn bốn trăm bốn chín đồng*), cụ thể mỗi người 148.689.224 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám chín nghìn hai trăm hai bốn đồng*). Ghi nhận sự tự nguyện của anh T không yêu cầu ông Đ thanh toán phần giá trị tài sản anh xây dựng trên đất nên ông Đ chỉ còn phải thanh toán cho chị V 148.689.224 đồng (*Một trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám chín nghìn hai trăm hai bốn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2019, bị đơn chị Lê Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì có dấu hiệu ra bản án trái pháp luật.

Ngày 04/12/2019 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Tú T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, lý do bản án sơ thẩm buộc ông Tuyên phải chịu tiền án phí là không đúng với quy định của pháp luật (Điều 12 Nghị quyết số 326) vì ông Tuyên là người khuyết tật đang hưởng trợ cấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm.

Bị đơn - chị Lê Thị V và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho chị V và các con của chị V và anh T.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn - chị Lê Thị V phát biểu:

*Về tố tụng:* Khi thụ lý vụ án, anh Nguyễn Tú T đang có thẻ xanh (*The thường trú nhân - Permanent Resident Card*) nên được coi là có yếu tố nước ngoài. Do vậy thẩm quyền giải quyết là Toà án cấp tỉnh không phải Toà án cấp huyện; trong vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của UBND phường Đức Giang và UBND quận Long Biên nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

*Về nội dung:* Anh Tuyên và chị V chung sống với nhau như vợ chồng nên phải được coi là hôn nhân hợp pháp; khi viết “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/10/2006 ông Đ thể hiện tặng cho con trai và con dâu, không xác định lý do tặng cho. Ông Dương đòi lại đất vì cho rằng do cách cư xử của chị V với gia đình nhà chồng và với anh T nên chỉ căn cứ vào việc do anh T, chị V không có đăng ký kết hôn và cho rằng bị lừa dối là không đúng. Thực tế anh T, chị V có đăng ký kết hôn và xuất trình tại Toà án cấp sơ thẩm, nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Quá trình quản lý và sử dụng, chị V đã xây nhà trên đất và nộp thuế sử dụng đất từ 2006 đến nay. Toàn bộ tiền xây nhà là của cá nhân chị V; phần diện tích phía sau thửa đất ông Đ được cấp là do chị V cơi nới và không có tranh chấp với ai; chị V đã làm hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Với những thiếu sót nêu trên, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ phát biểu:

*Về tố tụng:* Tại thời điểm thụ lý vụ án sơ thẩm, anh T đang cư trú tại địa phương và có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về nơi cư trú, do vậy Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền;

*Về nội dung:* Việc thu hồi đất chưa có trên thực tế nên chưa ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất; lý do ông Đ đòi lại đất không chỉ do cách cư xử tệ bạc của chị V với anh T và gia đình ông Đ, mà do trước đó anh T, chị V đã lừa dối ông Đ nói rằng, anh chị đã đăng ký kết hôn nên ông Đ mới tin tưởng anh T và chị V là vợ chồng hợp pháp nên mới viết “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/10/2006, đây là những căn cứ xác định giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Tại thời điểm ông Đ viết Giấy chuyển quyền sử dụng đất cho anh T và chị V thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Toà án cấp sơ thẩm, chị V xuất trình đăng ký kết hôn là bản sao nhưng chứng cứ này không được coi là hợp pháp vì thực tế thời điểm này anh, chị đang sống ở bên Đức. Xác minh tại UBND xã thể hiện không có sự kiện anh T, chị V kết hôn tại địa phương. Không có căn cứ xác định chị V là người đã cơi nới phần diện tích đất phía sau thửa đất tranh chấp. Phần diện tích đất 45,5m<sup>2</sup> này có từ khi ông Đ được quân đội giao đất nên đã tiến hành trồng cây cối để giữ đất.

Do vậy phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu: “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” do ông Đ xác lập ngày 03/10/2006 không đúng cả về hình thức và nội dung Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, xác định Hợp đồng tặng cho thể hiện dưới hình thức “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” là vô hiệu do bị lừa dối, trên cơ sở đó buộc anh T, chị V phải trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất số 23, xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội). Đối với phần diện tích đất lưu không 45,5m<sup>2</sup>, xác định chị V là người có công coi sóc nên đề nghị tạm giao cho chị V quản lý. Không có căn cứ xác định anh T đã gửi tiền về cho chị V xây nhà trên đất nên cần xác định đây là tài sản riêng của chị V, ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá. Nếu có căn cứ xác định anh T đóng góp chung đối với việc xây dựng nhà trên đất tranh chấp thì dành quyền khởi kiện cho anh T bằng vụ án dân sự khác.

Xác định anh Nguyễn Tú T là người khuyết tật nên được miễn tiền án phí.

Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - anh Nguyễn Tú T; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - chị Lê Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở nội dung nêu trên.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Bị đơn - bà Lê Thị V, ông Nguyễn Tú T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Ông Tuyên thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí. Bà V và anh Long đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà, xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

**2. Về Nội dung:** Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - chị Lê Thị Vinh và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Tuấn L, Hội đồng xét xử xem:

*2.1. Về nguồn gốc thừa đất đang tranh chấp:*

Thực hiện chủ trương của Quân ủy Trung ương, Bộ Quốc phòng về việc giải quyết chính sách nhà ở, đất ở cho Quân đội và căn cứ điều kiện, tiêu chuẩn, nhu cầu về nhà ở, đất ở của cán bộ. Theo thẩm quyền, Bình đoàn 12 thuộc Bộ Quốc Phòng đã xem xét và giải quyết chính sách đất ở đối với ông Nguyễn Tú Đ, nguyên cán bộ thuộc Bình đoàn 12, Bộ quốc phòng tại Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, nay là phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Ngày 18/5/1993, Tư lệnh Bình đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng đã ban hành Quyết định số 96/QĐ (kèm theo trích lục bản đồ thừa đất) chuyển giao diện tích đất ở tại Khu tập thể K72 từ ông Phùng Quang Vy cho ông Nguyễn Tú Đ. Diện tích đất được chuyển giao là 100m<sup>2</sup> thuộc thừa số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội).

Tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng có văn bản xác nhận, thừa đất nêu trên Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng cấp cho ông Nguyễn Tú Đ theo tiêu chuẩn và chế độ, chính sách của Quân đội (không phải cấp cho gia đình ông Đ). Để được chuyển giao thừa đất nêu trên, ngày 29/8/1998 ông Nguyễn Tú Đ đã nộp đủ lệ phí đất: 2.500.000đồng, đóng góp xây dựng hạ tầng khu tập thể K72 theo đúng Thông báo số 01/TB-HC ngày 01/9/1993 của Hội đồng Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải số 17 - Trung đoàn 17). Khi chuyển giao, thừa đất trên không có tài sản gì trên đất.

Do vậy có căn cứ xác định nguồn gốc thừa đất tranh chấp là của Bình đoàn 12 - Bộ Quốc Phòng giao cho ông Đ để làm nhà ở theo chính sách của Quân Đội.

*2.2 Xét hình thức và nội dung “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” lập ngày 03/10/2006:*

Ngày 03/10/2006, ông Nguyễn Tú Đ lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” cho anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V (thừa số 23) ở xóm Lò xã Việt Hưng huyện Gia Lâm thành phố Hà Nội. Giấy chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn

Tú Đ và xác nhận của UBND xã Thượng Lan. Tuy nhiên nội dung “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” không ghi rõ *Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất* là không đảm bảo có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho theo quy định tại Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 30/9/2019, Ủy ban nhân dân quận Long Biên có Công văn số 1663/UBND-TNMT cung cấp, thửa đất số 23 nay là một phần thửa số 17, tờ bản đồ 308/27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngô Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội đang thuộc quyền quản lý của Bộ Quốc phòng.

Quan điểm của Bình đoàn 12 - Bộ Quốc phòng: Về nguyên tắc giao đất cho cán bộ quân đội làm nhà ở, căn cứ vào Chỉ thị số 82/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ Quốc phòng: “...*Người được giao đất chỉ được sử dụng làm nhà ở, không được nhượng bán, đổi chác dưới bất kỳ hình thức nào (kể cả cho đầu tư xây dựng rồi chia phần)*”. Do đó, tại Điều 2, Quyết định 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Bình đoàn 12 quy định: “*Tuyệt đối không được tự ý nhượng bán, đổi hoặc cho mượn dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cấp có thẩm quyền đồng ý*”...

... “*Việc đồng chí Nguyễn Tú Đ chuyển nhượng, tặng cho thửa đất này về nguyên tắc phải báo cáo và được sự đồng ý của Bình đoàn 12 trước khi thực hiện, nhất là khi cá nhân chưa hoàn thành thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*”

Căn cứ vào nội dung nêu trên xác định, việc ông Đ tự ý lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006 không được sự đồng ý của Bình đoàn 12 là đơn vị đang quản lý thửa đất trên là không đúng quy định.

Xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Đức Giang ngày 06/8/2019 cũng thể hiện “*Việc tặng cho UBND phường Đức Giang không chứng kiến cũng không tiến hành bàn giao mốc giới gì*”.

Tại thời điểm lập văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì thửa đất nêu trên cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy Hợp đồng tặng cho được ông Nguyễn Tú Đ lập thông qua “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/10/2006, không đảm bảo cả về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật.

2.3. Căn cứ xác định “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” do ông Đ lập ngày 03/10/2006 vô hiệu do bị lừa dối.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Lê Thị V xuất trình bản photocopy Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 20 ngày 12/4/1996 giữa anh Nguyễn Tú T và chị

Lê Thị V. Do chị V không xuất trình được bản chính hoặc bản gốc Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh. Tại Công văn số 143/UBND-TP ngày 23/9/2019 và Công văn số 172/UBND-TP ngày 19/11/2019, Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan cung cấp: “*Sau khi xác minh, kiểm tra sổ hộ tịch từ ngày 12/4/1996 đến nay tại UBND xã Thượng Lan, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang không có sự kiện đăng ký kết hôn giữa anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V... Ủy ban nhân dân xã Thượng Lan cũng không cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đối với anh Nguyễn Tú T để đi đăng ký kết hôn ở nơi khác*”.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ là Trích lục đăng ký kết hôn số: 348/1999 của phòng hộ tịch Wedding von Berlin Cộng hòa liên bang Đức và xác nhận của UBND phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 18/01/2006 thể hiện, vào thời điểm năm 2006 trước khi được ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất thì chị V đã đăng ký kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale ở Cộng hòa Liên bang Đức.

Như vậy có căn cứ xác định, giữa anh T và chị V không có đăng ký kết hôn. Tại thời điểm ông Đ lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất thì anh T và chị V không phải là vợ chồng hợp pháp. Lời khai của ông Đ và anh T trình bày về nội dung này là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ tặng cho quyền sử dụng đất thông qua “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” lập ngày 03/10/2006 do bị lừa dối là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 132 BLDS 2005 về Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa thì: “*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu*”

Từ những phân tích nêu trên thấy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị V và anh Long về nội dung này. Trên cơ sở đó cần buộc anh T, chị V phải trả lại cho ông Đ toàn bộ thửa đất nêu trên theo quy định tại Điều 255 Bộ luật dân sự năm 2005.

*2.4 Đối với phần diện tích đất lưu không 45,5m<sup>2</sup>(không nằm trong diện tích đất ông Đ được giao theo Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Bình đoàn 12).*

Căn cứ vào Trích lục thửa đất do Bình đoàn 12- Bộ Quốc phòng cung cấp thì thửa đất số 23, có vị trí mốc giới từ ngõ 332 Ngõ Gia Tự kéo dài về phần đuôi thửa đất là 100m<sup>2</sup>. Các đương sự cũng chỉ xác định được phần đất dôi dư là phía sau (đuôi) của thửa đất được cấp nên căn cứ xác định vị trí thửa đất 100m<sup>2</sup> như sau:

- Mặt tiền giáp ngõ 332 dài: 3,81m + 1,39m
- Mặt hậu giáp đất dôi dư dài: 4,98m
- Mặt giáp ngách 332/54 dài: 13,13m

- Mặt giáp nhà số 52 dài: 20,54m

Tổng cộng 100m<sup>2</sup>.

(Vị trí, kích thước có sơ đồ kèm theo)

Theo Biên bản thẩm định và định giá ngày 06/8/2019 thửa đất số 23, địa chỉ: Khu tập thể K72, Trung đoàn 17, Xóm Lò, xã Việt Hưng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 54, ngõ 332, đường Ngô Gia Tự, Tổ 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) có diện tích thực tế là 145,5m<sup>2</sup>.

Theo chị V trình bày, phần diện tích đất tăng thêm là do chị coi nói (lấn chiếm) được. Lời khai của ông Đ thể hiện, khi được giao đất thì thửa đất đã có kích thước như vậy, mặc dù trong quyết định giao đất ghi 100m<sup>2</sup> nhưng thực tế thì có 50m<sup>2</sup> không nằm trong Quyết định giao đất. Ông Dương và chị V đều xác định phần diện tích đất thửa nằm ở vị trí phía sau. Xem xét đối với sơ đồ thửa đất kèm theo *Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Bộ Quốc phòng* nhận thấy, sơ đồ thửa đất chỉ vẽ chứ không có số đo diện tích các cạnh cụ thể. Gianh giới từ cạnh tiếp giáp được xác định theo hướng (Đông, tây, nam, Bắc). Quan điểm của Bộ Quốc phòng là thửa đất chỉ ghi 100m<sup>2</sup> còn diện tích đất thửa đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Theo Biên bản xác minh ngày 06/8/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Đức Giang cung cấp: "Thửa đất đang tranh chấp hiện đang nằm trong dự án quy hoạch làm đường và đất hỗn hợp theo Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội. Nhà đất đang tranh chấp không thuộc diện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Quá trình giải quyết vụ án chị V không có yêu cầu phản tố, với trình bày của chị V chưa có căn cứ xác định phần diện tích đất thửa này do chị V lấn chiếm, khai hoang được. Hơn nữa thửa đất tranh chấp hiện đang nằm trong quy hoạch nên Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao cho ông Đ quản lý và phải chấp hành các quy định của Nhà nước là phù hợp.

## 2.5 Đối với công trình trên đất gồm:

- 01 nhà 2 tầng xây năm 2006 trị giá: 86.077.339 đồng

- 01 dãy nhà trọ trị giá: 84.681.410 đồng

- Phần nhà tạm trước cửa nhà 2 tầng không có công trình phụ xây năm 2006 diện tích 12,5m<sup>2</sup>.

Chị V trình bày, toàn bộ tiền xây nhà là của chị, anh T không đóng góp chung vào việc xây dựng nhà này. Theo anh T trình bày, anh có gửi tiền về cho chị V xây nhà nhưng không nhớ rõ gửi bao nhiêu và gửi vào thời gian nào. Xét thấy tại thời điểm chị V xây nhà năm 2006, anh T vẫn đang sống và lao động ở bên Đức, chị V vừa nuôi hai con ăn, học và bỏ công sức xây dựng nhà, phần công trình xây dựng trên

đất cần xác định là tài sản riêng của chị V. Khi chị V, anh T phải trả lại diện tích đất cho ông Đ thì ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V giá trị công trình xây dựng trên đất theo Biên bản định giá là phù hợp.

Trường hợp sau này anh T có căn cứ chứng minh cùng góp chung tiền với chị V để xây dựng nhà trên đất thì anh T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên số liệu bản án sơ thẩm tuyên là chưa chính xác với Biên bản định giá tài sản, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp, cụ thể:

- 01 nhà 2 tầng xây năm 2006, trị giá: 86.077.339đồng/1tầng x 2 tầng = 172.154.678đồng.

- 01 dãy nhà trọ trị giá: 84.681.410đồng.

- Phần nhà tạm trước cửa nhà 2 tầng không có công trình phụ, xây năm 2006 diện tích 22,5m<sup>2</sup> trị giá: 17.482.533đồng.

### ***Tổng cộng là 274.318.621đồng***

Trên cơ sở đó xác định ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho chị V toàn bộ giá trị tài sản, công trình là nhà ở xây trên đất **là 274.318.621đồng**

*2.5 Đối với kháng cáo cho rằng cần xác định anh T và chị V là vợ chồng trên cơ sở đó xác định quyền lợi của chị V và các con chung của chị V và anh T.*

Tòa án cấp phúc thẩm xác định, nguyên đơn có yêu cầu hủy văn bản cho tặng vì cho rằng tại thời điểm cho tặng do tin tưởng anh T và chị V là vợ chồng có đăng ký kết hôn hợp pháp nhưng trên thực tế thì tại thời điểm này chị V đã có kết hôn với ông Mario Gefd Willi Sambale (theo trích lục đăng ký kết hôn số: 348/1999 của phòng hộ tịch Wedding von Berlin Cộng hòa liên bang Đức) và xác nhận của UBND phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 18/01/2006. Đây là căn cứ để Tòa án sơ thẩm xác định văn bản cho tặng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do lừa dối. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện là đúng quy định

*2.6 Đối với yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn - anh Nguyễn Tú T về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T phải chịu án phí là không đúng quy định*

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn nộp bản sao Quyết định về việc trợ cấp xã hội cho anh T ngày 8/11/2019 do anh T là người khuyết tật, với mức trợ cấp mỗi tháng 405.000đồng.

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, Điều 12 quy định. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án; điểm đ, khoản 1 ...đ) *Trẻ em; cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo; người cao tuổi; người khuyết tật; người có công với cách mạng; đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ.*

Theo quy định nêu trên thì anh T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định anh T phải chịu tiền án phí đối với phần giá trị tài sản được thanh toán là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên do xác định phần công trình trên đất chỉ có một mình chị V bỏ tiền ra xây dựng nên ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho chị V toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất. Anh Tuyên không được thanh toán phần giá trị tài sản này.

Trường hợp sau này anh T có căn cứ chứng minh cùng góp chung tiền với chị V để xây dựng nhà trên đất thì anh T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:** Đối với yêu cầu xác định văn bản tặng cho vô hiệu và buộc người sử dụng tài sản phải trả lại của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - chị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm loại không có giá ngạch, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chị V phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được xác định là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lý do,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 132, Điều 255, 688, Điều 689, Điều 723 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2019/DS - ST, ngày 21/11/2019 Tòa án nhân dân quận Long Biên.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Tú Đ đối với bị đơn - anh Nguyễn Tú T và chị Lê Thị V.

**2.** Xác định “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất*” do ông Nguyễn Tú Đ lập ngày 03/10/2006 là vô hiệu và bị hủy bỏ.

**3.** Buộc chị Lê Thị V, anh Nguyễn Tú T phải trả lại cho ông Nguyễn Tú Đ thửa đất số 23 nay là một phần thửa số 17, tờ bản đồ 308/27, địa chỉ số 54 ngõ 332 Ngõ Gia Tự, Tô 8, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội, diện tích 100m<sup>2</sup>, diện tích đo thực tế là 145,5m<sup>2</sup>.

Tạm giao diện tích 45,5m<sup>2</sup> (*là diện tích đất không nằm trong Quyết định số 96/QĐ ngày 18/6/1993 của Binh đoàn 12 - Bộ Quốc phòng*) cho ông Nguyễn Tú Đ quản lý. Ông Dương phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất này.

(*Vị trí, kích thước thửa đất có sơ đồ kèm theo*).

Ông Dương được sở hữu, sử dụng tài sản và công trình trên thửa đất nêu trên.

**4.** Ông Nguyễn Tú Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất (*công trình xây dựng là nhà ở*) cho cho chị V, số tiền là: **274.318.621đồng**.

#### **5. VỎ , n p hý:**

- Chị Lê Thị V phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015800, ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Xác nhận chị V đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Tú Đ và anh Nguyễn Tú T.

- Trả lại cho ông Nguyễn Tú Đ 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên theo Biên lai số 1766 ngày 07/6/2019.

- Anh Lê Tuấn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Long số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015799 ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

**6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:** Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

#### **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

#### **Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**Trần Thị Thu Nam**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 08/2020/DSPT

Ngày: 13/02/2020

V/v: Tuyên bố hợp đồng  
công chứng vô hiệu

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Hoàng Lan Phương

**Các Thẩm phán:** Bà Lê Thu Hương

Bà Lê Thị Dung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phi - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 87/2019/TLPT-DS ngày 06/12/2019 về: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST, ngày 01/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Z, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2020/QĐPT-DS, ngày 02/01/2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị L - Sinh năm: 1944 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H - là Luật sư của Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

- **Bị đơn:** Chị Lê Thị T - Sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Lê Lưu P - là Luật sư của Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

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

+ Văn phòng Công chứng H

Địa chỉ: Thôn Trung Chính, xã H, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn M - Luật sư thuộc văn phòng luật sư N - Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa (có đơn xin xử vắng mặt)  
+ Chị Lê Thị H - Sinh năm 1980  
Nơi ĐKHKTT: Số nhà 5/49, ngõ A, phường B, phố C, quận D, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo bản án dân sự sơ thẩm, bà Lê Thị L trình bày:** Bà Lê Thị L có mảnh đất tại địa chỉ: Khu tái định cư xã Y huyện Z, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích này được Nhà Nước bồi thường khi thu hồi đất của bà L để xây dựng Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 59776 do UBND huyện Z, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/02/2015; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00373/551, lô đất số 30-D7, Diện tích 150m<sup>2</sup>.

Bà L có 03 (ba) người con: Lê Thị T2, Lê Thị T và Lê Thị H. Các con đều đã ổn định chỗ ở. Tuy nhiên có con gái út là Lê Thị H lấy chồng xa nên bà quyết định cho 50m<sup>2</sup> để sau này nếu H về quê thì có chỗ ăn ở. Biết bà L có ý định đó nên Lê Thị T đã đề nghị bà đưa sổ đỏ để T làm thủ tục tách 50m<sup>2</sup> cho Lê Thị H. Vì tin con nên bà đã nhất trí đưa sổ đỏ cho T giữ.

Một thời gian sau, T có gọi bà và con gái là Lê Thị T2 để ký giấy tờ tách đất cho Lê Thị H, khi đó ngoài bà, T, Thu còn có cán bộ công chứng của Văn phòng công chứng H, cô cán bộ văn phòng công chứng hướng dẫn bà, T, Thu ký không vào tờ giấy trắng và bảo cứ ký sau đó sẽ bổ sung thông tin sau, bà cũng có hỏi lại T và được T hướng dẫn là ký để làm thủ tục tách đất cho H. Do tin tưởng con gái và tin tưởng cô cán bộ công chứng nên bà cùng với con gái là Lê Thị T2 ký không vào các tờ giấy trắng. Khi ký giấy tờ không có Lê Thị H ký, địa điểm ký không phải tại trụ sở Văn phòng công chứng H.

Sau này, khi Nhà Nước có chủ trương làm nhà cho gia đình chính sách, bà mới được biết theo hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của văn phòng công chứng Hải đã lập toàn bộ thửa đất đó là 150m<sup>2</sup> đã bị sang tên cho Lê Thị T chứ không phải là tách 50m<sup>2</sup> cho Lê Thị H và còn lại 100 m<sup>2</sup> của bà. Quá trình tìm hiểu, bà được UBND xã Y cung cấp một số giấy tờ như Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất và Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cô T lập trước ngày ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 12 ngày. Điều đặc biệt là khi làm các văn bản đó chưa hề ký Hợp đồng tặng cho nhưng cô T đã khai báo với ủy ban xã Y là có các Hợp đồng tặng cho để lừa dối cả cán bộ UBND xã Y.

Quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng đất, chị T là con gái bà L đã lừa dối, biết bà có ý định tặng cho một phần đất của bà cho con gái nên đã nói với bà để bà đồng ý làm thủ tục tặng cho chị Lê Thị H, khi làm Hợp đồng công chứng thì cùng với cán bộ công chứng văn phòng công chứng H bảo bà ký vào giấy trắng rồi sẽ điền nội dung sau mục đích là để tách đất cho chị Lê Thị H nhưng sau này lại làm thông tin cho chị Lê Thị T, bà không tặng cho chị T vì trước đó đã tách đất của bà cho chị T rồi.

Căn cứ Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, bà đề nghị tòa án: Tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của văn phòng công chứng H là vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2019 của bà Lê Thị L trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất tại địa chỉ: Khu tái định cư xã Y thuộc KKT Nghi Sơn; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BX 59776 do UBND huyện Z, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/02/2015; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00373/551, lô đất số 30-D7. Thửa đất này có nguồn gốc là do Nhà nước cấp đất tái định cư sau khi thu hồi đất.

Ngày 10/12/2015, chị Lê Thị T đã làm đơn đăng ký số 04a/ĐK về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn bản đã được sự xác nhận của UBND xã Y đối với thửa đất trên của bà. Trong đơn xin đăng ký 04a/ĐK đã ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất “nhận tặng cho quyền sử dụng đất” và có “Hợp đồng tặng cho” kèm theo. Trong khi đó, bà hoàn toàn không thể hiện ý chí tặng cho quyền sử dụng đất cho Lê Thị T và cũng không ký bất cứ văn bản nào L quan đến sự việc này.

Ngày 21/01/2016, UBND huyện Z đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 659794 cho Lê Thị T, diện tích: 300m<sup>2</sup>, lô đất số: 30<sup>A</sup> – D7, địa chỉ tại khu Tái định cư xã Y, thuộc KKT Nghi Sơn tại xã Nguyên Bình, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa, trong đó bao gồm 150m<sup>2</sup> đất, lô đất 30-D7 của bà.

Ngày 19/3/2019, Tòa án nhân dân huyện Tĩnh Gia đã thụ lý vụ án theo Đơn khởi kiện của bà L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của Văn phòng công chứng H là vô hiệu.

Nay, bà L nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016 cho Lê Thị T là không đúng đối tượng sử dụng, việc này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà mà trước đây bà không hề biết nội dung này.

**Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện bổ sung với nội dung sau:** Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên Lê Thị T do Ủy ban nhân dân huyện Z đã cấp không đúng đối tượng sử dụng.

Ngày 01/10/2019, bà Lê Thị L có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 cho chị Lê Thị T, do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 21/01/2016.

**Ý kiến của chị Lê Thị T:** Đối với yêu cầu của bà Lê Thị L đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho là vô hiệu thì chị không đồng ý, bởi lẽ: Trước khi làm hợp đồng tặng cho thì bà L đã nói: Trong ba chị em ai cũng có đất rồi, nhưng chỉ có em H là chưa có nên mẹ muốn cho em H mảnh đất mà mẹ muốn đòi lại. Chị đã gọi vợ chồng em H từ Hà nội về và truyền đạt lại ý muốn của mẹ. Vợ chồng em H muốn chị đứng tên hộ và khi nào cần thì chị sẽ chuyển tên lại cho vợ chồng em H. Được sự đồng ý của tất cả mọi người trong gia đình nên bà L và chị đã tiến hành làm thủ tục ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tiến hành làm thủ tục cho chị đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tiến hành ký hợp đồng tặng cho thì bà L hoàn toàn minh mẫn và hoàn toàn tự ý thức được việc ký hợp đồng tặng cho. Toàn bộ quá trình thực hiện các thủ tục tặng cho cũng như sang tên chị đều được hướng dẫn làm theo quy định tại phòng công chứng H cũng như Ủy ban nhân dân huyện Z.

Nhưng bà L nói trong đơn khởi kiện cho rằng chị gian gian dối, lừa gạt nhằm chiếm đoạt đất là không chính xác và chị cho rằng đã có người lợi dụng bà L tuổi đã cao nên xúi giục bà L kiện chị là có tình gây mê thuẫn tình cảm mẹ con nhằm trực lợi cá nhân.

Đối với yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L hiện nay chị đang đứng tên: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà L đối với chị là thể hiện ý chí định đoạt quyền sở hữu tài sản của bà L, bà hoàn toàn ý thức được việc này và không ai ép buộc hay lừa dối bà L cả. Việc ký hợp đồng tặng cho được thực hiện tại phòng công chứng, trước mặt công chứng viên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào hợp đồng tặng cho hợp pháp và được sự hướng dẫn của văn phòng công chứng chị đã tiến hành sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và theo chị việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị là đúng quy định nên không có căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị.

**Ý kiến của chị Lê Thị H:** Nguồn gốc lô đất số 30 – D7, địa chỉ tại: khu Tái định cư xã Y, thuộc KKT Nghi Sơn tại xã Nguyên Bình, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 150m<sup>2</sup> là của bà L. Bà L đã đồng ý cho bà H toàn bộ diện tích đất trên, sau khi được sự đồng ý của bà L về việc cho đất, bà H đã nhờ bà T đứng tên để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L sang tên cho bà T,

việc bà H nhờ bà T đứng tên làm thủ tục tặng cho chỉ bằng lời nói, giữa bà H và bà T không lập văn bản hay giấy tờ gì về việc nhờ đứng tên quyền sử dụng đất. Bà H không đồng ý với yêu cầu của bà L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2015 tại văn phòng công chứng H là vô hiệu.

**Ý kiến của văn phòng công chứng H:** Ngày 14/11/2015 Văn phòng công chứng H nhận được yêu cầu công chứng của bà Lê Thị L về việc công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại địa chỉ: lô đất số 30 – D7, địa chỉ tại: khu Tái định cư xã Y, thuộc KKT Nghi Sơn tại xã Nguyên Bình, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi xem xét các văn bản, giấy tờ mà các bên cung cấp, ý chí, nguyện vọng của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức của xã hội, công chứng viên đã hướng dẫn, giải thích quyền và nghĩa vụ cho các bên, các bên đã hiểu và chấp thuận nội dung đó. Văn phòng công chứng H đã tiến hành làm thủ tục niêm yết thông báo tại UBND xã Y từ ngày 16/11/2015 đến ngày 02/12/2015 không nhận được nội dung khiếu nại thắc mắc nào. Công chứng viên thấy các điều kiện để công chứng đã hội đủ. Vì vậy, công chứng viên đã cho soạn thảo 01 văn bản phân chia di sản thừa kế và 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Mọi người đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký, điểm chỉ vào các văn bản tại trụ sở văn phòng công chứng H, tỉnh Thanh Hóa. Sau đó, công chứng viên ký và chứng nhận vào 02 văn bản nói trên.

Căn cứ luật công chứng, Bộ luật Dân sự và các văn bản có liên quan, Văn phòng công chứng H khẳng định văn bản phân chi di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 22/12/2015 được lập tại phòng công chứng H, tỉnh Thanh Hóa là đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L để nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu là không có cơ sở, thiếu căn cứ pháp lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DSST, ngày 01/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Z, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 27, 35, 39, 147 và điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 và Điều 407 BLDS năm 2015; Khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện về việc: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên chị Lê Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu.

Đề nghị UBND huyện Z, tỉnh Thanh Hóa xem xét xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên chị Lê Thị T theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/11/2019, chị Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2015 tại văn phòng công chứng H là hợp pháp.

Ngày 14/11/2019, Văn phòng công chứng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và những người L quan không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:** Ý chí của bà Lê Thị L là muốn tặng cho chị Lê Thị H 50m<sup>2</sup> và còn lại 100 m<sup>2</sup> để bà L ở và lấy nơi thờ cúng liệt sỹ. Khi biết ý định của bà L thì chị Lê Thị T đã cùng với cán bộ văn phòng công chứng H bảo bà L ký vào các tờ giấy trắng rồi sẽ điền nội dung sau, mục đích là để tách đất cho chị Lê Thị H. Vì tin tưởng chị Lê Thị T là con gái của bà L nên bà L mới ký không vào những tờ giấy trắng, sau khi bà L ký xong thì chị Lê Thị T cùng với cán bộ văn phòng công chứng H lại làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Lê Thị T cả 150 m<sup>2</sup>.

Hồ sơ vụ án đã thể hiện một số giấy tờ như: Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà và đất và Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chị T kê khai và lập trước ngày ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 12 ngày, về trình tự thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị T là sai.

Việc làm trên của chị Lê Thị T đã thể hiện sự gian dối đối với Ủy ban nhân dân xã Y và lừa dối mẹ đẻ của mình là bà Lê Thị L để cùng với Văn phòng công chứng H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang tên chị Lê Thị T là trái với ý trí và nguyện vọng của bà L.

Nên cấp sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của văn phòng công chứng H vô hiệu là có căn cứ đúng luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị T và Văn phòng công chứng H.

**Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:** Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 của văn phòng công chứng H, được lập tại văn phòng công chứng H theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật, hợp đồng đã thể hiện đầy đủ ý trí, nguyện vọng của hai bên, chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của bà Lê Thị L, không có cơ sở nào khẳng định bà L đã ký vào các tờ giấy trắng khi chưa có nội dung gì. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà L là không có cơ sở để chấp nhận, Luật sư đề nghị hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà L và công nhận hợp đồng công chứng trên là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Luật sư Lê Lưu P còn đưa ra ý kiến: Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, gồm các hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị L và Ủy ban nhân dân huyện Z vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ L quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dân sự nên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:*

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

- Về nội dung căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên xuất trình và kết quả xét xử công khai tại phiên tòa, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

Xét kháng cáo của chị Lê Thị T và Văn phòng công chứng H yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H hợp pháp:

Xét thấy: Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H, giữa các bên:

Bên tặng cho: Bà Lê Thị L - Sinh năm 1944

Bên nhận tặng cho: Bà Lê Thị T - sinh năm 1978

Đều trú tại: Xã Y, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa

Nội dung của hợp đồng: Bà L đồng ý cho chị T 150m<sup>2</sup> đất tại lô đất số: 30 – D7, địa chỉ tại: khu Tái định cư xã Y, thuộc KKT Nghi Sơn tại xã Nguyên Bình, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa,

Bà L trình bày: bà chỉ cho chị Lê Thị H 50m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ: lô đất số: 30 – D7, địa chỉ tại: khu Tái định cư xã Y, thuộc KKT Nghi Sơn tại xã Nguyên Bình, huyện Z, tỉnh Thanh Hóa, còn lại 100 m<sup>2</sup> đất bà sẽ làm nhà để ở và thờ cúng liệt sỹ. Bà L hoàn toàn không tặng cho chị Lê Thị T thửa đất nêu trên, nay bà yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H, giữa bà và chị Lê Thị T.

Chị Lê Thị H và chị Lê Thị T đều thừa nhận bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị H, nhưng chị Lê Thị H đã nhờ chị Lê Thị T đứng tên trong hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nhưng chỉ nhờ bằng miệng, không có hợp đồng ủy quyền đứng tên (được thể hiện tại các biên bản lấy lời khai của chị Lê Thị T và chị Lê Thị H từ BL 147 đến 150).

Tại phiên tòa bà L khẳng định là bà hoàn toàn không biết và cũng không đồng ý việc chị H nhờ chị T đứng tên trong hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, mục đích của bà L chỉ cho chị H 50m<sup>2</sup> đất, nhưng hợp đồng lại lập tặng cho là Lê Thị T 150m<sup>2</sup> đất là trái với nguyện vọng của bà. Việc Lê Thị T và cô cán bộ văn phòng công chứng hướng dẫn bà L ký không vào tờ giấy trắng và bảo cứ ký sau đó sẽ bổ sung thông tin sau, bà L cũng có hỏi lại chị T và được hướng dẫn là cứ ký để làm thủ tục tách đất cho H nên bà L tin tưởng con gái và tin tưởng cô cán bộ công chứng nên bà cùng với con gái là Lê Thị T2 ký không vào các tờ giấy trắng. Khi ký giấy tờ không có Lê Thị H ký, địa điểm ký không phải tại trụ sở Văn phòng công chứng H.

Ngày 10/12/2015, chị Lê Thị T đã làm đơn đăng ký số 04a/ĐK về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, văn bản đã được sự xác nhận của UBND xã Y đối với thửa đất của Bà L. Trong đơn xin đăng ký 04a/ĐK đã ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất “nhận tặng cho quyền sử dụng đất” và có “Hợp đồng tặng cho” kèm theo. Trong khi đó, chưa có hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất. vì hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất được lập ngày 22/12/2015.

Nên đủ căn cứ để xác định: Chị Lê Thị T đã có hành vi cố ý lừa dối UBND xã Y để kê khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lợi dụng bà Lê Thị L tuổi đã cao nên chị T cố ý lừa dối bà Lê Thị L để bà L hiểu sai lệch về chủ thể giao kết trong hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có ý kiến:

Đề nghị hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà L và công nhận hợp đồng công chứng trên là có hiệu lực pháp luật.

Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, gồm các hàng thừa kế thứ nhất của các đương sự và Ủy ban nhân dân huyện Z vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ L quan là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dân sự nên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đây là hai quan điểm trái ngược nhau: Luật sư đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng công chứng trên là có hiệu lực pháp luật nhưng lại đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: hủy bản án dân sự sơ thẩm, do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 127 và Điều 407 BLDS năm 2015 để tuyên bố: Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị T và Văn phòng công chứng H và lời bào chữa của luật sư bảo vệ cho bị đơn, yêu cầu: tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H hợp pháp. Nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí dân sự phúc thẩm do các đương sự kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lý do trên:* Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST, ngày 01/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Z,

Căn cứ vào các Điều 27, 35, 39, 147 và điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 và Điều 407 BLDS năm 2015; Khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 659794 ngày 21/01/2016, mang tên chị Lê Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất số 2536 ngày 22/12/2015 lập tại Văn phòng công chứng H là vô hiệu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Lê Thị T phải chịu 300.000đ, đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0004225, ngày 18/11/2019 của Chi cục THA dân sự huyện Z (chị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Văn phòng công chứng H phải chịu 300.000đ, đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0004226, ngày 19/11/2019 của Chi cục THA dân sự huyện Z (Văn phòng công chứng H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ./.

**Noi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Hoàng Lan Phương**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 284/2019/DS-PT

Ngày 12 - 7 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Sáng;

Ông Lê Thành Văn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh** tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1152/2019/QĐ - PT ngày 03 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty TNHH P

**Địa chỉ:** Số 1 đường số 4, Khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thạch Kim Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 1, đường số 4, khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1945.

**Địa chỉ:** đường T1, tổ 6, khu phố 3, phường T2, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

1. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N

Địa chỉ: Đường số 2, Khu công nghiệp T B, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy T

Địa chỉ: Lầu 11, Tòa nhà M, 235 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn N – Phó Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Ph, chức vụ: Chủ tịch. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Quốc Kh, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: đường G, khu phố 2, phường T2, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng H

Địa chỉ: đường số 3, Cư xá L, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc Kh: Luật sư Trương Trọng Ngh – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

5. Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B 4, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T3, xã T3, huyện Th1, thành phố Hà Nội.

7. Ông Ngô Thanh S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: B H, Germany.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh T, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B 4, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu dân cư thương mại S, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu dân cư thương mại S, khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Ngô Quang H, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

11. Bà Ngô Thị Thùy M, sinh năm 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: Chợ P, xã A, huyện H, thành phố Hà Nội.

12. Chị Ngô Huỳnh Nh, sinh năm 1997. (vắng mặt)

13. Chị Ngô Huỳnh Y, sinh năm 2003.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Y: Bà Huỳnh Thị Mộng T.

Cùng địa chỉ: đường Đ, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(vắng mặt)

14. Bà Nguyễn Thị Mai O, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: áp Tr, xã Tr 2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Châu Nhật Th, sinh năm 1973. (vắng mặt)

17. Bà Nguyễn Thanh Th1, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố Đ1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

18. Công ty TNHH P1, do bà Lê Thị S là người đại diện theo pháp luật.  
(vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr1, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Tỉnh lộ 743, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, do ông Nguyễn Phú C, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

20. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã D.

Địa chỉ: Đường L1, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, do bà Nguyễn Thị Phương M; chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

- *Người kháng cáo:* Ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh, Công ty TNHH thương mại dịch vụ N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/9/2017 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH P và người đại diện theo ủy quyền ông Thạch Kim Th trình bày:*

Phần đất có diện tích 7.105m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 7.249,6 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ở khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V chuyển nhượng cho Công ty TNHH T (nay là Công ty P) vào năm 2004 với giá là 4.263.000.000 đồng. Diện tích đất này là một phần trong số 4,2 ha đất do Công ty T mua để làm dự án Khu dân cư L. Nhưng khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng thì ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T chỉ đạo để cho bà Trần Thị H đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Ngày 07/04/2004, bà H được Ủy ban nhân dân huyện D (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878QSDĐ/CN.TDH nhưng vì Bà H chỉ là người đứng tên nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty T giữ.

Ngày 20/12/2005, ông Ngô Quang Ch bị tai nạn giao thông chết. Sau khi ông Ch chết, bà H làm đơn trình báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại. Ngày 01/9/2008, bà H được Ủy ban nhân dân huyện D (cũ) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756. Sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1. Ngày 10/10/2008, ông Th, bà Th1 được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cập nhật biến động. Sau đó ông Th, bà Th1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc Kh. Ngày 16/6/2009, ông Kh được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cập nhật biến động. Sau đó ông Kh chuyển nhượng cho Công ty TNHH dịch vụ thương mại N (Công ty N) một phần đất có diện tích 2.064,6m<sup>2</sup>. Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00210 ngày 28/4/2010 với diện tích 2.064,6m<sup>2</sup>.

Việc bà H làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và những giao dịch chuyển nhượng diện tích đất này tiếp sau đó Công ty P hoàn toàn không biết. Ngày 17/3/2011, Công ty N tiến hành san lấp mặt bằng và chuẩn bị xây dựng công trình trên đất, Công ty P biết và đã ngăn cản thì ông Kh cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của ông Th. Từ thời điểm đó Công ty P đã có nhiều đơn tố cáo bà H đến cơ quan công an và chính quyền địa phương nhờ can thiệp. Nhưng Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân huyện D trả lời là đất ông Kh và Công ty N đã được cấp giấy chứng nhận, nên không có cơ sở ngăn chặn.

Công ty P khẳng định diện tích đất 7.105m<sup>2</sup> do bà Trần Thị H đứng tên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty P. Vì vậy, Công ty P khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần diện tích 7.105m<sup>2</sup> nêu trên; yêu cầu Tòa án tuyên bố các

giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông Th, bà Th1, giữa ông Th, bà Th1 với ông Kh, giữa ông Kh và Công ty N là vô hiệu; yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H (điều chỉnh biến động sang tên ông Kh) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty N ngày 28/4/2010; Công ty P tự nguyện hỗ trợ Công ty N toàn bộ trị giá tài sản gắn liền với đất theo giá Hội đồng định giá đã định và tự nguyện hỗ trợ ông Kh số tiền 3.000.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:* Bà và ông Ngô Quang Ch là bạn già, chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Diện tích đất Công ty P yêu cầu bà trả lại có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng của người khác, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ tên, giá chuyển nhượng bao nhiêu bà không nhớ, chỉ nhớ trước khi ký hợp đồng thì ông Ngô Quang Ch đã chỉ đạo nhân viên Công ty T chặt một số cây tràm trên đất nên phải bồi thường cho chủ đất 20 triệu đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Sau đó ông Ch mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để góp vốn vào Doanh nghiệp tư nhân L do ông Nguyễn Quốc H làm chủ để thực hiện dự án Khu dân cư L trên diện tích 4,2 ha. Dự án Khu dân cư L chưa triển khai thì ông Ch bị tai nạn giao thông và qua đời vào ngày 20/12/2005. Từ đó, bà không được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất do bà đứng tên trên Giấy chứng nhận là tài sản riêng của bà, nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P. Bà không nhận khoản tiền nào từ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà Th1 nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 thống nhất trình bày:* Ngày 23/9/2008, ông Châu Nhật Th nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H phần đất diện tích 7.105m<sup>2</sup> thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do Bà H đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 ngày 01/9/2008 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà H được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày; giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 đồng, nhưng đơn giá ghi trong hợp đồng là 400.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị thửa đất là 2.842.000.000 đồng, thấp hơn giá thực tế. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Quốc Kh với giá 5.800.000.000 đồng. Ông bà chịu tiền môi giới và dịch vụ làm giấy tờ sang tên hết 200.000.000 đồng. Việc ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà H và chuyển nhượng lại cho ông Kh là hợp pháp. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc Kh trình bày:*

Ngày 06/6/2009, vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Kh quyền sử dụng phần đất diện tích 7.105m<sup>2</sup> thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương mà ông Th đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H. Hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông Kh đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuế và đã đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 16/6/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D.

Ngày 08/3/2010, ông Kh ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty N một phần đất có diện tích 2.064,6m<sup>2</sup> trong tổng số 7.105m<sup>2</sup>, tách thửa mới là 1189, tờ bản đồ 08 (Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương lập ngày 13/2/2010). Hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng nhận. Công ty N đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00210 ngày 28/4/2010. Diện tích đất còn lại của ông Kh là 5.050,4m<sup>2</sup> và ông Kh đã đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 26/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Việc ông Kh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Th, bà Th1 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Kh đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời ông Kh có yêu cầu độc lập là: Đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Kh đối với phần diện tích đất còn lại của thửa số 131, tờ bản đồ số 08 nêu trên. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Kh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 08/3/2010, Công ty N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Kh theo Hợp đồng số 918, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng cùng ngày. Vì vậy, Công ty N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty N có yêu cầu độc lập là: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và Công ty N là hợp pháp. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì Công ty N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh T, đồng thời ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thanh S trình bày:* Diện tích đất 7.105m<sup>2</sup> công ty P đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T, đồng thời là cha đẻ của ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn U với đơn giá 600.000 đồng/m<sup>2</sup>. Việc nhận chuyển nhượng ông Ch giao cho ông, khi đó là Phó Giám đốc Công ty T trực tiếp đảm nhiệm và giao dịch với bà Nguyễn Thị L (là con của vợ chồng ông U, được vợ chồng ông U ủy quyền đại diện). Sau khi đạt được thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Ch chỉ đạo để bà Trần Thị H đứng tên hợp đồng. Vì vậy, trong hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T thì bà H ký tên bên nhận chuyển nhượng.

Sau khi bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ch tiếp tục chỉ đạo bà H lập giấy ủy quyền diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc H, Chủ Doanh nghiệp L để làm dự án khu dân cư L tổng diện tích 42.486m<sup>2</sup>, trong đó ông Nguyễn Quốc H đứng tên 16.652m<sup>2</sup>, bà Trần Thị H đứng tên 7.105m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị H đứng tên 18.729m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, việc bàn giao chưa xong thì ông Ch bị tai nạn giao thông chết ngày 20/12/2005. Lợi dụng tình hình đó, bà H đã làm đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại để rồi sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã tự ý chuyển nhượng cho ông Châu Nhật Th diện tích đất nêu trên. Ông khẳng định quyền sử dụng đất là của Công ty T, bà H chỉ là người đứng tên giùm. Công ty T đã thỏa thuận bàn giao cho Công ty P theo thỏa thuận chuyển nhượng dự án, nên thuộc quyền sử dụng của Công ty P. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Ngô Quang H, Ngô Thanh B, Ngô Thị Thùy M, Ngô Thị Kim L và Ngô Thị Thu H thống nhất trình bày:* Toàn bộ diện tích đất dự án Khu dân cư L là của ông Ngô Quang Ch, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty T (đồng thời là cha của các ông, bà) nhận chuyển nhượng của các hộ dân nhưng nhờ người khác đứng tên giùm, trong đó có bà Trần Thị H đứng tên 7.105m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Huỳnh Y (chưa thành niên, do bà Huỳnh Thị Mộng T là người đại diện theo pháp luật) trình bày:* Bà T có hai người con chung với ông Ngô Quang Ch là cháu Ngô Huỳnh Nh và Ngô Huỳnh Y. Phần đất đang tranh chấp là do ông Ngô Quang Ch bỏ tiền ra mua. Về sau ông Ch tặng cho ai hay mua bán gì thì bà không rõ. Trường hợp Tòa án xét xử phần đất đang tranh chấp là của ông Ch thì đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của các con ông Ch là cháu Nh và cháu Y. Vì hai cháu cũng là người thừa kế của ông Ch.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Ngô Huỳnh Nh:* Thông nhất với ý kiến của bà Huỳnh Thị Mộng T.

*Tại Công văn số 650A/CCQLĐĐ-KTĐ ngày 22/12/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:*

Ngày 06/6/2009, ông Nguyễn Quốc Kh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 theo Hợp đồng công chứng số 3300, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương. Ngày 03/3/2010, ông Nguyễn Quốc Kh chuyển nhượng một phần diện tích là 2.064,6m<sup>2</sup> đất cho Công ty N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương, công chứng số 918 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 03/3/2010, Công ty N có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu, được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 02/4/2010. Ngày 28/4/2010, Công ty N được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 với diện tích 2.064,6m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty N là đúng theo Luật Đất đai năm 2003.

*Tại Công văn số 2767/UBND-KT ngày 21/9/2015, Ủy ban nhân dân thị xã D có ý kiến như sau:*

Bà Trần Thị H có đơn có mảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Công an thị trấn D (cũ) xác nhận ngày 30/5/2008. Bà H lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phòng Tài nguyên, Môi trường huyện D ra thông báo về việc mất giấy chứng nhận, tổ chức niêm yết theo quy định. Kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân xã T có Công văn số 244/UBND-TNMT ngày 29/7/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Thông báo số 44/TB-VPĐKQSĐĐ ngày 26/8/2008 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện D cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H. Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 29/8/2008 về việc hủy giấy chứng nhận bị mất để cấp giấy chứng nhận mới cho bà H và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 ngày 01/9/2008. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày:* Diện tích đất do bà Trần Thị H đứng tên chủ sử dụng tọa lạc tại cổng Khu công nghiệp T B, thuộc địa bàn xã T. Tại thời điểm Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, Ủy ban nhân dân xã T xác định đất không có tranh chấp và việc chuyển nhượng là giữa cá nhân với cá nhân nên đã chứng thực hợp đồng (số chứng thực 1177 ngày 23/9/2008); việc chứng thực thời điểm đó là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương, do ông Nguyễn Phú C Trưởng phòng làm đại diện theo pháp luật trình bày:*

Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bình Dương có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 với ông Nguyễn Quốc Kh (Hợp đồng số 3300, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh với Công ty N (Hợp đồng số 918, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2010). Các hợp đồng nêu trên được công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp liên quan đến hai hợp đồng này, Phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Xác định diện tích đất 7.105 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 ngày 07/4/2004 (đo thực tế 7.249,6 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường T, thị xã D), tỉnh Bình Dương thuộc quyền hợp pháp của Công ty P.

1.2. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N cùng có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty P diện tích đất 7.249,6 m<sup>2</sup> ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này.

1.3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Châu Nhật Th do Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân phường T) chứng thực số 1177 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/9/2008 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/6/2009 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

2. Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích 2.064,6 m<sup>2</sup> là diện tích ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh về yêu cầu:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/6/2009 là hợp pháp.

3.2. Xác định toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.185 m<sup>2</sup> (sau khi trừ 2.064,6 m<sup>2</sup> ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty N) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quốc Kh.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/3/2010 có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể như sau:

5.1. Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Châu Nhật Th số tiền 2.842.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.2. Buộc ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 5.800.000.000 đồng.

5.3. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh trả lại cho Công ty N số tiền 150.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng.

6. Công ty P thanh toán số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng cho Công ty N (từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất), số tiền 694.015.432 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty P như sau:

7.1. Bồi hoàn cho ông Nguyễn Quốc Kh toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất gồm phần tường rào gạch bloc, nhà bảo vệ và khung móng bê-tông cốt thép do ông Kh xây dựng trên thửa đất tranh chấp (ghi tại mục 1.1 của phần Quyết định này).

7.2. Hỗ trợ ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N số tiền 2.000.000.000 đồng.

7.3. Hỗ trợ ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 số tiền 1.000.000.000 đồng.

8. Sau khi thanh toán xong các khoản tiền bồi hoàn giá trị tài sản gắn liền với đất ghi tại mục 7.1 của phần Quyết định này, Công ty P được sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09756 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H.

10. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00210 ngày 28/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty N.

11. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị H để điều chỉnh sang tên người sử dụng là Công ty P, đồng thời điều chỉnh về diện tích phù hợp với diện tích đo thực tế là 7.249,6 m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định, án phí và thông báo cho các đương sự về quyền kháng cáo.

Ngày 15/01/2018, ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P.

Ngày 15/01/2018, ông Nguyễn Quốc Kh có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, đồng thời công nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh gồm: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và ông Châu Nhật Th và xác định quyền sử dụng đất của

ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM827517 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 diện tích là 5.050,4m<sup>2</sup>, đăng ký quyền sử dụng đất theo chứng nhận ngày 26/3/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và diện tích đất tăng thêm là 144,6m<sup>2</sup> theo bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 08/8/2017.

Ngày 15/01/2018, Công ty N có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N, đã được Phòng công chứng số 2, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 08/3/2010 và Công ty N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 179039 ngày 28/4/2010.

Tại Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời chưa thu thập đầy đủ chứng cứ có liên quan đến vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư Trương Trọng Ngh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N trình bày: Không có bằng chứng chứng minh nguồn tiền không nằm trong sổ sách kế toán; việc Công ty T nhờ bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ; mối quan hệ giữa Công ty N và bà H là một quan hệ tranh chấp khác; hợp đồng chuyển nhượng dù có vô hiệu nhưng những người như ông Th, bà Th1, ông Kh, Công ty N là người thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông Kh và Công ty N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh bổ sung thêm: Không có tài liệu gì chứng minh Công ty P đã thanh toán tiền cho bà V, ông U. Việc bà H được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được pháp luật thừa nhận, do vậy việc chuyển nhượng của bà H ngay tình, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và những người sau này đều ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh và Công ty N.

Đại diện Công ty P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của ông Kh, Công ty N, ông Th và bà Th1 do bà H có hành vi lừa dối để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh và đơn kháng cáo của Công ty N hợp lệ về hình thức và được làm trong thời hạn luật định; Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng được ban hành trong thời hạn luật định, nên những kháng cáo và kháng nghị này là cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh và đơn kháng cáo của Công ty N đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P thì thấy:

Công ty P khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H trả lại quyền sử dụng 7.105m<sup>2</sup> đất (đo đạc thực tế là 7.249,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ở khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty P, cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng của người khác, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ tên, giá chuyển nhượng bao nhiêu, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản riêng của bà. Tuy nhiên, lời trình bày của bà H mâu thuẫn với các chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, thể hiện dưới đây:

- Tại “Biên bản lấy lời khai” ngày 24/11/2017, ông Ngô Thanh T, Phó Giám đốc Công ty T khẳng định Công ty T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V (do bà Nguyễn Thị L là con của ông U, bà V và được ông U, bà V ủy quyền giao dịch); ông T là người thương lượng thỏa thuận giá cả là 600.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng diện tích 7.105m<sup>2</sup>, thành tiền 4.263.000.000 đồng; bà L nhận tiền làm nhiều đợt tại văn phòng Công ty T.

- Ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V có lời khai xác định ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông Ngô Thanh T ở Công ty T, không chuyển nhượng đất cho ai khác.

- Bà Nguyễn Thị L cũng có lời khai xác định bà được cha mẹ ủy quyền trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất cho Công ty T, cụ thể: Năm 2004 khi mở đường vào khu Công nghiệp thì người của Công ty T đã chặt một số cây tràm trên đất của gia đình bà. Gia đình bà phản ứng thì ông Ngô Thanh T đại diện cho Công ty T thương lượng và bồi thường cho gia đình bà 20.000.000 đồng. Ông T có nói khi nào gia đình bà bán đất thì bán cho Công ty T. Vì vậy, khi cha mẹ bà có ý bán đất để chia tiền cho các con thì bà có báo cho ông T biết. Bà và ông T trực tiếp thương lượng việc mua bán đất. Diện tích bán theo sổ đỏ là 7.105m<sup>2</sup>, giá 600.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông T nói là mua đất cho Công ty T, nhưng khi lên Ủy ban nhân dân xã T ký hợp đồng chuyển nhượng thì thấy bà H đứng tên hợp đồng. Bà có thắc mắc thì ông T nói là Công ty T mua đất nhưng để bà H đứng tên giúp và để nghị bà đến trụ sở Công ty T để nhận tiền. Bà chỉ gấp mặt bà H

duy nhất lần đó. Thực tế Công ty T là người thanh toán tiền mua đất và trả làm nhiều đợt. Lần cuối cùng bà nhận rất nhiều tiền, sơ đi đường không an toàn nên ông T đưa bà mang tiền về bằng xe hơi. Ngoài giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T thì bà không giao dịch với ai.

- Phiếu chi ngày 25/9/2004, Công ty T thanh toán cho bà Nguyễn Thị L 1.400.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất theo “*số sổ 5878 ngày 07/4/2004, diện tích 7.105m<sup>2</sup>*”. Bà L thừa nhận phiếu chi này là đúng.

- Bản cam kết về thanh toán tiền chuyển nhượng đất ngày 26/8/2004, mặt sau có chữ viết của bà L xác nhận vào ngày 01/11/2004 bà L đã nhận đủ số tiền 4.263.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền Công ty T hỗ trợ cây trồng trên đất.

- Tại “Bản tự khai” ngày 11/9/2008 (trong hồ sơ vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Ôn Thanh H với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), bà H thừa nhận có đứng tên một phần đất có diện tích 7.105 m<sup>2</sup> trong số 4,2 ha đất do ông Ngô Quang Ch nhận chuyển nhượng để làm dự án Khu dân cư L.

- Tại “Giấy ủy quyền” ngày 31/12/2004, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T3, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi Bà H cư trú), bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc H sử dụng phần đất 7.105m<sup>2</sup> để thực hiện dự án Khu dân cư L. Tại “Biên bản làm việc” ngày 22/11/2017, bà H thừa nhận bà làm giấy ủy quyền nêu trên theo chủ trương của ông Ch.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDĐ/CNTĐH ngày 07/4/2004 do bà Trần Thị H đứng tên hiện nay Công ty P vẫn đang giữ.

Những chứng cứ nêu trên còn phù hợp với lời khai xác nhận của nhiều người làm chứng khác như ông Dương Ngọc Kh (trú tại: khu phố Đ2, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương), ông Đào Nhật L (trú tại: quốc lộ 13, khu phố 4, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Nguyễn Văn Vi Ph (trú tại: Khu phố T A, phường Đ3, thị xã D, tỉnh Bình Dương), ông Phạm Hồng T (trú tại khu phố T A, phường Đ3, thị xã D, tỉnh Bình Dương).

Bà H cho rằng nguồn gốc đất này do bà nhận chuyển nhượng của người khác, khi còn sống ông Ch đã viết giấy tay xác nhận đất này là tài sản riêng của bà, nhưng bà H không xuất trình được chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, cũng như để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có đủ cơ sở xác định: Vào thời điểm năm 2004, Công Ty T do ông Ngô Quang Ch là Chủ tịch Hội đồng thành viên, bà Nguyễn Thị Mai O là Giám đốc điều hành có chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư L tại vị trí công Khu công nghiệp T B nên đã nhận chuyển nhượng tổng diện tích 42.486m<sup>2</sup> đất, trong đó có diện tích 7.105m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn U. Ông Ch giao cho ông Ngô Thanh T là Phó giám đốc Công ty T trực tiếp thương lượng, giao dịch với bà L (được vợ chồng ông U ủy quyền), sau đó để bà H (chung sống như vợ chồng với ông Ch) đứng tên hợp đồng với tư

cách là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Rồi ông Ch tiếp tục chỉ đạo bà H làm thủ tục ủy quyền giao đất cho ông Nguyễn Quốc H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân L để thực hiện dự án Khu dân cư L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp diện tích theo giấy chứng nhận là 7.105m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 7.249,6m<sup>2</sup>) là do Công ty T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thị V; bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên hợp đồng, sau đó đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho Công ty T là có căn cứ.

Bà Trần Thị H không phải chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên, nhưng đã lợi dụng sự việc ông Ngô Quang Ch chết đột ngột do tai nạn giao thông và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDĐ/CNTĐH ngày 07/4/2004 do Công ty P cầm giữ, để làm đơn báo mất và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Nhật Th. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Th bị vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng này là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H không kháng cáo, chứng tỏ bà H đã chấp nhận với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông Th, bà Th1, kháng cáo của ông Kh và kháng cáo của Công ty N đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Do bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, cũng không được Công ty T ủy quyền, nhưng bà H đã gian dối xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để sau đó làm cho ông Châu Nhật Th lầm tưởng là bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng mà giao kết hợp đồng, nên giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Th bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (người chuyển nhượng tài sản không có quyền chuyển nhượng) và do lừa dối theo quy định tại Điều 128 và Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Kh (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Th, bà Th1) và Công ty N (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Kh) đều là “người thứ ba” nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Tuy nhiên, cơ sở để xác lập quyền sử dụng đất của ông Kh cũng như của Công ty N là bắt nguồn từ giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với ông Kh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh với Công ty N cũng bị vô hiệu do quyền lợi của “người thứ ba ngay tình” không thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ nên người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và vợ chồng ông Châu Nhật Th được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 1177 quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2008, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th và ông Nguyễn Quốc Kh do Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyển 01/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền 01/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Diện tích đất các bên đương sự có tranh chấp trong vụ án này đã đủ cơ sở xác định là do Công ty T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông U, bà V. Công ty T chuyển giao quyền sử dụng đất và toàn bộ dự án Khu công nghiệp T B và dự án Khu dân cư L cho Công ty P theo Biên bản bàn giao ngày 02/8/2005. Do đó, quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là của Công ty P.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H là do bà H khai gian dối về lý do xin cấp lại, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (đã cập nhật đăng ký biến động từ bà Trần Thị H sang ông Châu Nhật Th và từ ông Châu Nhật Th sang ông Nguyễn Quốc Kh) là có căn cứ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 QSDĐ/CN.TĐH do Ủy ban nhân dân huyện D (cũ), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Nhưng qua các chứng cứ đã thu thập thì đủ cơ sở xác định chủ sử dụng đất hợp pháp là Công ty P; bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên dùm cho Công ty P, đồng thời do có sự chênh lệch về diện tích so với thực tế đo đạc ( $144,6m^2$ ) nên Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương thu hồi để điều chỉnh lại tên người sử dụng đất là Công ty P và điều chỉnh diện tích đất phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là đúng với hiện thực khách quan.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/4/2010 cho Công ty N trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp và có hiệu lực pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và Công ty N bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Tòa án cấp sơ thẩm không hủy mà kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi là có căn cứ.

[6] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thấy rằng:

[6.1] Về việc không đưa bà Nguyễn Thị Tường G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là một pháp nhân (Công ty P) với bị đơn là cá nhân (bà Trần Thị H), đồng thời nguyên đơn còn có các yêu cầu là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Quốc Kh có yêu cầu độc lập là đề nghị công nhận phần diện tích đất còn lại sau khi ông chuyển nhượng một phần diện tích

đất cho Công ty N là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án. Trong nội bộ Công ty P cũng không có tranh chấp giữa Công ty với thành viên của Công ty. Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 (ngày 28/12/2005) thì 3 thành viên góp vốn Công ty T là ông Ngô Quang Ch, bà Ngô Kim H và bà Hứa Thị P, bà G không còn là thành viên của Hội đồng thành viên Công ty T. Ngày 28/9/2006, Công ty T chính thức đổi tên thành Công ty P. Như vậy, bà G không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến các quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà G vào tham gia tố tụng là đúng. Cho đến thời điểm này, bà G cũng không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

[6.2] Về việc giải quyết nội dung vụ án: Những phần nhận định ở trên đã chứng minh bà Trần Thị H chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho Công ty T; việc bà H thực hiện những thủ tục như lập giấy ủy quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc H hay ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty P1 chỉ là những thủ tục nhằm để Công ty T thực hiện dự án Khu dân cư L. Bà H không phải là chủ sử dụng diện tích đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án này. Cũng cần nhắc lại đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là vụ án về tranh chấp chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty T. Các bên liên quan đến Biên bản bàn giao ngày 02/8/2005 trong quá trình giải quyết vụ án đều không có ý kiến tranh chấp về những nội dung đã ghi nhận trong biên bản bàn giao.

Như vậy, những nội dung nêu trong kháng nghị là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, kháng cáo của ông Nguyễn Quốc Kh, kháng cáo của Công ty N;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/02/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 05 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 137, khoản 2 Điều 138 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (Điều khoản chuyển tiếp); Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Xác định diện tích đất 7.105m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5878 ngày 07/4/2004 (diện tích đo đạc thực tế 7.249,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện D (nay là khu phố Đ, phường T, thị xã D) tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH P.

1.2. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quốc Kh và Công TNHH Thương mại và Dịch vụ N cùng có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Công ty TNHH P diện tích đất 7.249,6m<sup>2</sup> ghi tại mục 1.1 của phần quyết định này

(Có bản vẽ kèm theo gồm các phần ký hiệu A, A1, B1, B2, B3, B4)

1.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và ông Châu Nhật Th do Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) chứng thực số 1177 quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/9/2008 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

1.5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyền 01 TP/CC-STC/HĐGD ngày 08/3/2010 bị vô hiệu và hủy hợp đồng này.

2. Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh đối với diện tích đất 2.064,6m<sup>2</sup> là diện tích đất ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Kh về việc yêu cầu:

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1 và ông Nguyễn Quốc Kh (Hợp

đồng Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 3300 quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2009) là hợp pháp.

3.2. Xác định toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.185m<sup>2</sup> (sau khi đã trừ 2.064,6m<sup>2</sup> ông Kh đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 08 ghi tại mục 1.1 của phần quyết định này).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương công chứng số 918 quyển 01 TP/CC-STC/HĐGD ngày 08/3/2010 có hiệu lực pháp luật.

5. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể như sau:

5.1. Buộc bà Trần Thị H trả lại cho ông Châu Nhật Th số tiền 2.842.000.000 (hai tỷ tám trăm bốn mươi hai triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5.2. Buộc ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 5.800.000.000 đồng (năm tỷ tám trăm triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

5.3. Buộc ông Nguyễn Quốc Kh trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, dịch vụ N 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận khi chuyển nhượng.

6. Buộc Công ty TNHH P thanh toán số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N (từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất), số tiền là 694.015.432 đồng (sáu trăm chín mươi bốn nghìn không trăm mười lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH P như sau:

7.1. Bồi hoàn cho ông Nguyễn Quốc Kh toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất gồm phần tường rào gạch Block, nhà bảo vệ và khung móng bê tông cốt thép do ông Kh xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp (ghi tại mục 1.1 của quyết định này), số tiền 632.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi hai triệu đồng).

7.2. Hỗ trợ cho ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng);

7.3. Hỗ trợ cho ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

8. Sau khi thanh toán xong các khoản tiền bồi hoàn giá trị tài sản gắn liền với đất ghi tại mục 7.1 của phần quyết định này, Công ty TNHH P được sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không Th toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì

hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09756 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2008 cho bà Trần Thị H.

10. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00210 ngày 28/4/2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N.

11. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D thu hồi Giấy chứng nhận số 5878 QSDĐ/CNTĐH ngày 07/4/2004 cấp cho bà Trần Thị H để điều chỉnh, sang tên người sử dụng đất là Công ty TNHH P, đồng thời điều chỉnh về diện tích phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là 7.249,6m<sup>2</sup>.

12. Chi phí đo đạc, định giá và thẩm định giá tài sản tranh chấp:

12.1. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH P chịu số tiền là 11.500.000 đồng.

12.2. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Số tiền là 20.360.000 đồng

- Công ty TNHH P chịu 50% tương ứng với số tiền là 10.180.000 đồng. Công ty TNHH P phải nộp số tiền này để hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh đã nộp tạm ứng.

- Ông Nguyễn Quốc Kh chịu 50% tương ứng số tiền là 10.180.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

13. Chi phí ủy thác tư pháp: Số tiền là 5.800.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh T chịu số tiền này (đã quyết toán xong).

14. Án phí dân sự sơ thẩm:

14.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Bị đơn bà Trần Thị H phải chịu số tiền 129.748.800 đồng theo vụ án dân sự có giá ngạch và 600.000 đồng theo vụ án dân sự không có giá ngạch; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu là 130.348.000 đồng (một trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Nhật Th và bà Nguyễn Thanh Th1 có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH P số tiền là 26.249.250 đồng theo Biên lai thu tiền số 04462 ngày 10/01/2014; số tiền 11.145.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010757 ngày 13/9/2017 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010785 ngày 03/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

14.2. Đói với yêu cầu độc lập:

- Ông Nguyễn Quốc Kh phải chịu số tiền 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc Kh số tiền 31.145.000 đồng còn thừa theo các Biên lai thu tiền số 04532 ngày 08/7/2014 và số 0010779 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010780 ngày 29/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

### 15. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Châu Nhật Th, bà Nguyễn Thanh Th1, ông Nguyễn Quốc Kh và Công ty N mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010892 ngày 16/01/2018 (ông Th, bà Th1 nộp 600.000 đồng); biên lai số 0010890 ngày 15/01/2018 (Công ty N nộp 300.000 đồng; biên lai số 0010891 ngày 15/01/2018 (ông Kh nộp 300.000 đồng), cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Các đương sự đã thực hiện xong.

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

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

#### Noi nhậm:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ĐS (22);
- Lưu VP(3), HS(2). 32b. MSL38.

#### TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Thủy

Bản án số: 120/2019/DS-PT

Ngày: 03/7/2019

V/v “Tranh chấp Hợp đồng  
góp vốn”

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN D TỈNH AN GIANG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Khưu Đề Dành

**Các Thẩm phán:** Ông Lưu Hữu Giàu

Ông Trần Hoàng Vũ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Tuyết Mai - Thư ký Tòa án nhân D tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân D tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2019/TLPT-DS ngày 14/02/2019, về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn.

Do Bản án D sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân D thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2019/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019 và số 123/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1959 . Địa chỉ: Số K3/87A, ấp T, Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy L, sinh năm 1976 (Hợp đồng ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2015). Địa chỉ: Số 40 đường Nguyễn Thành Phương, Phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 224/1 đường Phan Đình Phùng, khu phố 5, Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy L, sinh năm 1976 (Hợp đồng ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2015).Địa chỉ: Số 40 đường Nguyễn Thành Phương, Phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

**Bị đơn:** Công ty C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị C, sinh năm 1976; chức danh: chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc (có mặt).

Địa chỉ trụ sở chính: số S6 đường Lương Văn Can, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trương Tiến D – Luật sư, Văn phòng Luật sư Trương Tiến D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1976

Địa chỉ đăng ký thường trú: số S6 đường Lương Văn Can, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số 113/4/64 đường Võ Duy Ninh, phường, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Trần Kim T - Chủ DNTN Thiên Phát Lộc

Địa chỉ: Số 14/1 khu phố Ngải Thắng, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Công ty T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Anh Dũng, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 42 D3, khu phố Bình Dương, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy L, sinh năm 1976 (Hợp đồng ủy quyền ngày 02 tháng 8 năm 2017)

Địa chỉ: Số 40 đường Nguyễn Thành Phương, Phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Các nguyên đơn ông Huỳnh Tấn T, ông Nguyễn Thành D và người đại diện theo ủy quyền cho ông T, ông D trình bày:**

Chi nhánh 4 Công ty C (sau đây gọi tắt là Chi nhánh 4), huy động vốn của các cá nhân và doanh nghiệp để hoạt động sản xuất, kinh doanh phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp, trong đó:

- Ông T góp 400.000.000đ, thể hiện tại Hợp đồng góp vốn 02-2013/HĐGV/CP ngày ngày 24/6/2013.

- Ông D góp 500.000.000đ, thể hiện tại Hợp đồng góp vốn số: 02-2013/HĐGV/CP ngày ngày 01/7/2013.

- Bà Trần Thị C góp 400.000.000đồng, Ông Trần Kim T – Chủ DNTN Thiên Phát Lộc góp 200.000.000đồng, Công ty T (sau đây gọi tắt là Công ty

Toàn Năng Phát) do ông Bùi Anh Dũng – Giám đốc đại diện góp 600.000.000đ, thể hiện tại Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013.

Bà Phương đã vi phạm cam kết theo hợp đồng, không trả lương và không chia lợi nhuận cho các thành viên góp vốn. Sau đó, bà Phương gửi Thông báo số 01/03/2014-TB ngày 20/3/2014 về kết quả sản xuất bị lỗ khoảng 2 tỷ đồng và yêu cầu các thành viên góp thêm vốn để bù lỗ và để có vốn kinh doanh tiếp tục.

Ông T và ông D không đồng ý Thông báo số 01/03/2014-TB ngày 20/3/2014 nên nộp đơn khởi kiện với lý do:

- Chi nhánh 4 huy động vốn là không đúng pháp luật; Công ty C (sau đây gọi tắt là Công ty Chúc Phương) huy động vốn là không đúng pháp luật.

- Sau khi thành viên góp vốn, bà Phương không thành lập pháp nhân mới là không đúng pháp luật.

- Bà Phương sử dụng hai danh nghĩa vừa là Giám đốc của Chi nhánh 4, vừa là Giám đốc của Công ty Chúc Phương huy động vốn của các thành viên góp vốn nhưng không đăng ký thành viên góp vốn là thành viên của Công ty Chúc Phương là không đúng pháp luật.

- Bà Phương sử dụng phần vốn góp vào mục đích cá nhân, không hạch toán vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Chúc Phương là không đúng pháp luật.

Ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 24/6/2013 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc Công ty Chúc Phương và bà Phương cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 400.000.000đồng và bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo mức lãi suất 10%/12 tháng tính từ ngày 24/6/2013 đến ngày 24/8/2018 số tiền là 206.653.332đồng (400.000.000đồng x 62 tháng x 10%/12 tháng = 206.653.332đồng); tổng cộng là 606.653.332đồng.

Ông D yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 01/7/2013 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc Công ty Chúc Phương và bà Phương cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D 500.000.000đồng và bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo mức lãi suất 10%/12 tháng tính từ ngày 01/7/2013 đến ngày 30/7/2018 số tiền là 254.166.666đồng (500.000.000đồng x 61 tháng x 10%/12 tháng = 254.166.666đồng); tổng cộng là 754.166.666đồng.

***Bị đơn Công ty C (sau đây gọi tắt là Công ty Chúc Phương) do bà Trần Thị C đại diện, trình bày:***

Công ty Chúc Phương ủy quyền cho Chi nhánh 4 được ký hợp đồng với các đối tác cá nhân và thành phần kinh tế để góp vốn thực hiện hợp đồng khai thác, sản xuất, kinh doanh tại mỏ đá Thường Tân 2 thuộc áp 2, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi tắt là mỏ đá Thường Tân 2) theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty Chúc Phương ngày 10/3/2013 và Giấy ủy quyền lập ngày 10/3/2013. Từ đó, cá nhân và doanh nghiệp khác cùng góp vốn với Chi nhánh 4, cụ thể:

- Ông T góp 400.000.000đồng, thể hiện tại Hợp đồng góp vốn 02-2013/HĐGV/CP ngày 24/6/2013.

- Ông D góp 500.000.000đồng, thể hiện tại Hợp đồng góp vốn số: 02-2013/HĐGV/CP ngày ngày 01/7/2013.

- Chi nhánh 4 do bà Trần Thị C đại diện góp 400.000.000đồng, ông Trần Kim T-Chủ DNTN Thiên Phát Lộc 200.000.000đồng, Công ty T do ông Bùi Anh Dũng – Giám đốc đại diện góp 600.000.000đồng, thể hiện tại Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013.

Tổng cộng vốn góp là 2.100.000.000đồng được đưa vào khai thác, sản xuất, kinh doanh tại mỏ đá Thường Tân 2 theo hợp đồng khoán khai thác mỏ giữa Công ty Chúc Phương và Công ty Fico Bình Dương, việc này các thành viên góp vốn đều biết, quá trình thực hiện tự hạch toán riêng, mở T khoán riêng với hai chủ T khoán tên bà Phương và ông Dũng, có bộ phận kế toán riêng, có báo cáo với Chi cục Thuế thành phố Long Xuyên được chấp thuận, ngày 17/10/2013 Chi cục thuế huyện Tân Uyên kiểm tra cũng chấp thuận.

Các thành viên góp vốn có tham gia thực hiện công việc khai thác, sản xuất, kinh doanh mỏ đá như Biên bản họp các thành viên góp vốn ngày 25/7/2013 phân công. Trong quá trình thực hiện công việc, ông T, ông D, ông Thi, ông Dũng đều có tạm ứng lợi nhuận và có nhận tiền lương theo các T liệu, chứng từ đã nộp cho Tòa án.

Tuy là hợp đồng góp vốn kinh doanh, nhưng thực chất là hợp đồng hợp tác kinh doanh đúng theo quy định tại Điều 28 Luật Đầu tư 2005 nên không phải thành lập pháp nhân.

Mục đích của hợp đồng góp vốn là thực hiện công việc khai thác mỏ đá Thường Tân 2; không ghi nhận mục đích góp vốn phải là tăng vốn điều lệ của Công ty nên việc ông T và ông D cho rằng phải đăng ký ông T và ông D là thành viên mới của Công ty Chúc Phương là không đúng, vì việc tăng vốn điều lệ phải có Nghị quyết của Hội đồng thành viên của Công ty.

Do đó, hợp đồng góp vốn giữa 05 thành viên góp vốn 2.100.000.000đ với mục đích hợp tác kinh doanh là đúng quy định của pháp luật.

Nay Công ty Chúc Phương không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D, ông T, Công ty Toàn Năng Phát. Đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện của Công ty Toàn Năng Phát về tuyên bố hợp đồng góp vốn vô hiệu do bị lừa dối và nhầm lẫn.

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

- *Đại diện của Công ty Toàn Năng Phát trình bày:* Thống nhất như ý kiến trình bày của ông T, ông D và cho rằng số tiền ông Trần Kim T góp vốn 200.000.000đồng là tiền của Công ty Toàn Năng Phát. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc Công ty Chúc Phương và bà Phương cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Toàn Năng Phát 800.000.000đồng và bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo mức lãi suất 10%/12 tháng tính từ 14/4/2013 đến ngày 14/7/2017 số tiền là 459.000.000đồng (800.000.000đ x 51 tháng x 10%/12 tháng = 459.000.000đồng); tổng cộng là 1.259.000.000đồng.

- *Bà Trần Thị C trình bày:* Cá nhân bà không góp vốn và không liên quan đến hợp đồng góp vốn giữa ông T, ông D, Công ty Toàn Năng Phát, ông

Thi với Chi nhánh 4. Do đó, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D, Công ty Toàn Năng Phát.

- Ông Trần Kim T vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án D sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân D thành phố Long Xuyên, quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Tân T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 24/6/2013, giữa Chi nhánh 4- Công ty C và ông Huỳnh Tân T vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Tân T về yêu cầu Công ty C và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 606.653.332đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành D về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 01/7/2013 giữa Chi nhánh 4- Công ty C và ông Nguyễn Thành D vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành D về yêu cầu Công ty C và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 754.166.666đồng.

- Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty trách nhiệm hữu hạn Toàn Năng Phát về yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013 giữa Chi nhánh 4 - Công ty C, Công ty T và Doanh nghiệp tư nhân Thiên Phát Lộc vô hiệu do bị lừa dối và nhầm lẫn.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty T về yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013 giữa Chi nhánh 4 - Công ty C, Công ty T và Doanh nghiệp tư nhân Thiên Phát Lộc do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty T về yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Chúc Phương và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 1.259.000.000đồng.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2016/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân D thành phố Long Xuyên về Cấm xuất cảnh khỏi Việt Nam đối với bà Trần Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí D sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 10-9-2018, các nguyên đơn ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Toàn Năng Phát, làm đơn kháng cáo; nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án số 48/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân D thành phố Long Xuyên hoặc chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Duy L là người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn ông T, ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Toàn Năng Phát, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ nào khác. Đồng thời phát biểu tranh luận, cho rằng:

- Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì không đưa Công ty Long Sơn, Công ty Tân Sơn, Công ty xi măng Fico Bình Dương tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung các Hợp đồng góp vốn 02-2013/HĐGV/CP ngày ngày 24/6/2013, Hợp đồng góp vốn số: 02-2013/HĐGV/CP ngày ngày 01/7/2013, Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013, giữa Công ty Chúc Phương với ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của pháp luật, do lừa dối, do nhầm lẫn. Vì, đối tượng của hợp đồng góp vốn kinh doanh là khai thác nhưng Công ty Chúc Phương không phải là chủ sở hữu của quyền khai thác mỏ đá Thường Tân II, tại phiên tòa sơ thẩm bà Phương xác định Công ty Long Sơn là chủ của sở hữu của quyền khai thác mỏ đá Thường Tân II, theo Luật Khoáng sản cấm việc cho khai thác lại khi chưa có được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho Công ty Long Sơn; bà Phương cố tình đưa vào hợp đồng sự lẩn lộn nhiều thỏa thuận: thỏa thuận góp vốn của Luật Doanh nghiệp, thỏa thuận về khoán bán đá thành phẩm và thỏa thuận như là hợp đồng lao động; từ sự lừa dối trên dẫn đến ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát nhầm lẫn nên đã đi đến ký kết hợp đồng.

Ông Truong Tiến D là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Công ty Chúc Phương phát biểu quan điểm tranh luận, cho rằng:

- Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty Chúc Phương ngày 10/3/2013 và Giấy ủy quyền lập ngày 10/3/2013 thì Công ty Chúc Phương ủy quyền cho Chi nhánh 4 ký hợp đồng với Công ty Toàn Năng Phát, ông Trần Kim T-Chủ DNTN Thiên Phát Lộc rồi tiếp đến ký hợp đồng với ông T, ông D, là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 92 Bộ luật D sự năm 2005 và Điều 37 của Luật Doanh nghiệp năm 2005.

- Các hợp đồng góp vốn thực hiện công việc cụ thể là khai thác mỏ đá Thường Tân 2, có xác định thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 31/12/2015, không phải là góp vốn để tăng vốn điều lệ của công ty nên việc ông T và ông D cho rằng phải đăng ký ông T, ông D là thành viên của Công ty Chúc Phương là không đúng theo quy định của Luật Daonh nghiệp.

- Đại diện cho các nguyên đơn ông T, ông D cho rằng bị đơn đưa vào hợp đồng sự lẩn lộn nhiều thỏa thuận, thỏa thuận như là hợp đồng lao động dẫn đến các nguyên đơn nhầm lẫn nên đã đi đến ký kết hợp đồng, đây chỉ là sự hiểu nhầm của các nguyên đơn. Sau khi ký kết các hợp đồng giữa chi nhánh 4 công ty Chúc Phương với ông T, ông D; tổng vốn góp là 2.100.000.000đồng được đưa vào khai thác, sản xuất, kinh doanh tại mỏ đá Thường Tân 2 đúng như thảo thuận tại Điều 1, Điều 2 của hợp đồng. Đổi với Công ty Toàn Năng Phát cho rằng bị lừa dối, nhầm lẫn nên đã đi đến ký kết hợp đồng, nhưng kể từ khi ký kết, thực hiện hợp đồng đến ngày 07/8/2017 mới có yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013, giữa Công ty Chúc Phương với Công ty Toàn Năng Phát là vô hiệu do bị lừa dối và nhầm lẫn là hết thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 136 của Bộ luật D sự năm 2005.

- Các nguyên đơn ông T, ông D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Toàn Năng Phát cho rằng do bị nhầm lẫn, nhưng kể từ khi ký kết và trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng không thông báo cho Chi nhánh 4 công

ty Chúc Phương để thay đổi nội dung thỏa thuận của hợp đồng mà vẫn thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng; việc này thể hiện tại Biên bản họp các thành viên góp vốn ngày 25/7/2013 phân công công việc.

Do đó, không đồng ý theo yêu cầu của ông D, ông T, Công ty Toàn Năng Phát, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị C thống nhất ý kiến phát biểu tranh luận của ông Trương Tiến D không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân D tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng D sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng D sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và Công ty Toàn Năng Phát, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng D sự 2015 hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng D sự. Các nguyên đơn ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Toàn Năng Phát, làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015, nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và Công ty Toàn Năng Phát; căn cứ các T liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[3] Về tố tụng:

Xét nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 24/6/2013, Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 01/7/2013, Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013, giữa Chi nhánh 4 - Công ty Chúc Phương với ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D, Công ty Toàn Năng Phát và yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D cũng như yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát thì thấy: Công ty Long Sơn, Công ty Tân Sơn, Công ty xi măng Fico Bình Dương không có tham gia thỏa thuận trong các hợp đồng nói trên và cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D cũng như yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa Công ty Long Sơn, Công ty Tân Sơn, Công ty xi măng Fico Bình Dương tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng D sự 2015.

Trong hồ sơ vụ án thể hiện cấp sơ thẩm đã thực hiện kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thực hiện đối chất (Bút lục từ 267 đến 299 ) ông Trần Duy L là người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát có mặt và ký vào các biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; biên bản đối chất; các T liệu bà Chúc

Phương cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục 851 đến 1.066) đã được công bố tại phiên tòa và được ghi vào biên bản phiên tòa. Do đó, ý kiến tranh luận của ông Trần Duy L cho rằng cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc công khai chứng cứ, chưa thực hiện đối chất và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng các T liệu bà Chúc Phương cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm chưa được công khai chứng cứ vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

#### [4] Về nội dung:

[4.1] Xét về đối tượng của hợp đồng thấy: Ngày 14/4/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C với Công ty Toàn Năng Phát và ông Trần Kim T – Chủ DNTN Thiên Phát Lộc ký kết Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP. Theo đó, tại Điều 1 thỏa thuận “*Ba bên đồng ý thống nhất góp vốn để cùng nhau thực hiện công việc khai thác sản xuất đá nguyên liệu và tiêu thụ đá thành phẩm tại vị trí mỏ đá Thường Tân II, áp 2, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương*”. Tiếp đó, ngày 24/6/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C (Bên A) với ông Huỳnh Tấn T (Bên B) ký kết Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP và ngày 01/7/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C (Bên A) với ông Nguyễn Thành D (Bên B) ký kết Hợp đồng góp vốn kinh doanh số 02-2013/HĐGV/CP. Theo đó, tại Điều 2 của hai hợp đồng này hai bên thống nhất thỏa thuận “*Số vốn góp của các thành viên được sử dụng vào việc khai thác đá, gia công sản xuất chế biến và tiêu thụ đá thành phẩm tại khu vực mỏ đá Thường Tân II, áp 2, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Không được sử dụng vào việc chi trả T sản cố định mà bên A đã đầu tư*”.

Như vậy, bản chất nội dung thỏa thuận giữa các bên của các hợp đồng nói trên là hợp đồng hợp tác góp vốn để sử dụng cụ thể vào việc khai thác đá, gia công sản xuất chế biến và tiêu thụ đá thành phẩm tại khu vực mỏ đá Thường Tân II, áp 2, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nhằm mục đích phân chia lợi nhuận trong hợp đồng hợp tác. Điều này được thể hiện rõ qua tên gọi của các hợp đồng (Bút lục Bút lục 20, 21, 435,436,437, 552 đến 557), Biên bản họp các thành viên góp vốn hợp tác kinh doanh với Chi nhánh 4 lập ngày 25/7/2013 (Bút lục 564,565,566) và chính lý do khởi kiện của ông T, ông D “*bà Phương đã vi phạm cam kết theo hợp đồng, không trả lương và không chia lợi nhuận cho các thành viên góp vốn*”. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ông T, ông D thừa nhận, khi thỏa thuận giao kết hợp đồng Công ty Chúc Phương cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh tư cách pháp lý, kết quả kinh doanh; sau khi ký kết và thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận đến khi nhận được Thông báo số 01/03/2014-TB ngày 20/3/2014 về kết quả kinh doanh mới khởi kiện.

Do đó, ông T, ông D cho rằng thỏa thuận góp vốn với Chi nhánh 4 để trở thành thành viên của Công ty Chúc Phương nhưng bị nhầm lẫn và bị lừa dối khi ký kết các hợp đồng trên. Tuy nhiên không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị nhầm lẫn và bị lừa theo quy định tại Điều 131, 132 Bộ luật D sự năm 2005 nên không được chấp nhận.

[4.2] Công ty Toàn Năng Phát nộp đơn yêu cầu độc lập vào ngày 07/8/2017. Căn cứ vào Điều 136, khoản 1 Điều 410 của Bộ luật D sự năm 2005, yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát về yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp

vốn vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối là hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 202, điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015 định chỉ giải quyết một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát về yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc ngày 14/4/2013 vô hiệu do bị nhầm lẫn và bị lừa dối là có căn cứ.

[4.3] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên của Công ty Chúc Phương lập ngày 25/7/2013 (Bút lục 133 đến 135) thì Công ty Chúc Phương ủy quyền cho Chi nhánh 4 theo Giấy ủy quyền số 76/CP ngày 10/3/2013 (Bút lục 561, 562) thỏa thuận với ông T, ông D, Công ty Toàn Năng Phát và ông Trần Kim T - Chủ DNTN Thiên Phát Lộc ký kết và thực hiện hợp đồng khai thác, sản xuất, kinh doanh tại mỏ đá Thường Tân 2 thuộc ấp 2, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp với ngành, nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Chúc Phương (Bút lục 19) và phù hợp với quy định tại Điều 92 của Bộ luật D sự năm 2005, Điều 37 của Luật Doanh nghiệp năm 2005.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực và tự nguyện thỏa thuận với nhau; về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 388, khoản 1 Điều 401, Điều 402 của Bộ luật D sự năm 2005.

Do đó, ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát cho rằng việc Chi nhánh 4 thỏa thuận với ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát không đúng về chủ thể, vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

#### [4.4] Từ những nhận định trên cho thấy:

Chi nhánh 4 công ty Chúc Phương thỏa thuận ký kết với ông T, ông D hợp đồng số 02 ngày 24/6/2013, hợp đồng số 02 ngày 01/7/2013 không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông T, ông D không có chứng cứ chứng minh về việc xác lập hợp đồng số 02 ngày 24/6/2013, hợp đồng số 02 ngày 01/7/2013 bị lừa dối và bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 131, 132 Bộ luật D sự năm 2005. Do đó, cấp sơ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D là có căn cứ.

Công ty Toàn Năng phát không có chứng cứ chứng minh về Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013 vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Toàn Năng Phát là có căn cứ.

Như vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và Công ty Toàn Năng Phát không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Trong vụ án này các nguyên đơn ông T, ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Toàn Năng Phát chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu của ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát. Trường hợp ông T, ông D và Công ty Toàn Năng Phát có tranh chấp về phân chia lợi nhuận hoặc trách nhiệm đối với các khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn với Chi nhánh 4 công ty Chúc Phương thì khởi kiện tranh chấp bằng một vụ kiện khác.

[6] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và Công ty T phải chịu án phí D sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Huỳnh Tân T, ông Nguyễn Thành D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T.

2. Giữ nguyên bản án D sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân D thành phố Long Xuyên.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 39, khoản 1 và khoản 4 Điều 91, điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 92, Điều 93, điểm e khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 202, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015; Điều 131, Điều 132, Điều 136, Điều 388, khoản 1 Điều 401 Bộ luật D sự năm 2005; Khoản 9 Điều 3, khoản 1 Điều 28, Điều 29 Luật Đầu tư năm 2005; Khoản 2 Điều 8, Điều 37 Luật Doanh nghiệp năm 2005; Khoản 1, khoản 3 và khoản 6 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Tân T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 24/6/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C và ông Huỳnh Tân T vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Tân T về yêu cầu Công ty C và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 606.653.332đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành D về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng góp vốn số 02-2013/HĐGV/CP ngày 01/7/2013 giữa Chi nhánh 4 Công ty C và ông Nguyễn Thành D vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành D về yêu cầu Công ty C và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 754.166.666đồng.

- Đinh chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty T về yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C với Công ty T và ông Trần Kim T - Chủ DNTN Thiên Phát Lộc vô hiệu do bị lừa dối và nhầm lẫn.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty T về yêu cầu tuyên bố Biên bản góp vốn và Hợp đồng công việc số 01-2013/HĐGV/CP ngày 14/4/2013, giữa Chi nhánh 4 Công ty C, Công ty T và ông Trần Kim T - Chủ DNTN Thiên Phát Lộc Thiên Phát Lộc do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty T về yêu cầu Công ty C và bà Trần Thị C cùng có nghĩa vụ trả số tiền 1.259.000.000đ.

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2016/QĐ-BPKCTT ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân D thành phố Long Xuyên về Cấm xuất cảnh khỏi Việt Nam đối với bà Trần Thị C.

Về án phí D sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Tân T phải chịu án phí D sự sơ thẩm là 28.266.133đồng, được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 11.262.000đồng theo Biên lai thu số 0002454 ngày 12/3/2015 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố Long Xuyên, ông Huỳnh Tân T phải nộp thêm số tiền 17.004.133đồng.

- Ông Nguyễn Thành D phải chịu án phí D sự sơ thẩm là 34.166.667đồng, được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 12.000.000đồng theo Biên lai thu số 01528 ngày 06/5/2014 của Chi cục Thi hành án D sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Thành D phải nộp thêm 22.166.667đồng.

- Công ty T phải chịu án phí D sự sơ thẩm là 49.770.000đồng, được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 24.900.000đồng theo Biên lai thu số 0017985 ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố Long Xuyên, Công ty T phải nộp thêm 24.870.000đồng.

3. Về án phí D sự phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Tân T phải chịu 300.000đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số số 0010641 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố Long Xuyên.

- Ông Nguyễn Thành D phải chịu 300.000đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số số 0010642 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố Long Xuyên.

- Công ty T phải chịu 300.000đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010643 ngày 19/11/2018 của Chi cục Thi hành án D sự thành phố Long Xuyên.

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

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

**Noi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa D sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

**Khuru Đέ Dành**

Bản án số: 103/2019/DSPT

Ngày 21- 6- 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,  
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,  
hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu QSD đất.

FDVN LAW FIRM  
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Văn Công Dần

Ông Y Phi Kbuôr

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐăkLăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy phần đăng ký thay đổi chủ sở hữu quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H; địa chỉ: LTK, tổ dân phố ĐK, thị trấn LS, huyện L, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; địa chỉ: đường A, phường TL, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; địa chỉ: đường X, phường ET, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Ông Đ có mặt, bà T1 vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành N; địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt);

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

3.1. Bà H'D Éban; địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Từ Thế Anh H1; địa chỉ: Đường NTT, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Có mặt);

*3.2. Ông YK Niê (Chết);*

3.3. Bà H'S Éban; địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt);

*3.4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;*

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân L – Trưởng bộ phận đăng ký thông kê thuộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; địa chỉ: LNĐ, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt);

3.5. Văn phòng công chứng Đăk Lăk; địa chỉ: Đường y, phường TN, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Vắng mặt);

*4. Người kháng cáo: Bà H'D Éban*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/5/2016, vợ chồng ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 01 lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup>, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, đất có tách cận, phía Đông giáp đường đi (hiện tại bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông Y K; phía Bắc giáp đường đi; mục đích sử dụng đất trồng cà phê, thời hạn sử dụng năm 2043. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng thực chất 400.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Đăk Lăk chứng nhận. Vợ chồng ông Đ, bà T1 đã nhận đủ tiền và sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà H, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chứng nhận ngày 06/6/2016 cho ông C, bà H.

Từ ngày ông Đ, bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà H đến nay do nhà ở xa chưa có nhu cầu canh tác trên lô đất này, nên ông Đ, bà T1 chưa làm thủ tục bàn giao đất và tài sản thực địa trên đất cho ông C, bà H. Tài sản trên đất gồm có 01 móng nhà thô cấp 4 có tường xây khoảng 5m x 13m=65m<sup>2</sup>, phía trước có 02 trụ chờ chưa đổ bê tông; khoảng 170 cây cà phê, 15 cây sầu riêng, một số trụ tiêu và một số bụi cây chuối và một số

cây khác. Đến nay đã nhiều lần ông C, bà H yêu cầu ông Đ, bà T1 bàn giao đất nhưng ông Đ, bà T1 nói để làm việc với bà H'Đ Éban là chủ đất cũ. Ông C, bà H chờ mãi cũng không thấy ông Đ, bà T1 nói gì và cứ hẹn mãi. Trong khi chờ đợi, bà H cũng đã đến cơ quan của bà H'Đ Éban đang công tác để gấp và trao đổi về việc chuyển nhượng đất nhưng bà H'Đ Éban không hợp tác. Cho đến nay ông Đ, bà T1 vẫn chưa bàn giao đất cho ông C, bà H.

Nay bà H, ông C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà T1 phải bàn giao diện tích đất cũng như tài sản trên đất cho ông C, bà H như hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà văn phòng đăng ký đất đai thành phố B công nhận ngày 06/6/2016.

**\* Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup>, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, tại Buôn K, xã E, thành phố B, đất có tứ cản, phía Đông giáp đường đi (hiện tại bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông Y K; phía Bắc giáp đường đi, đất này là vợ chồng ông Đ, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà H'Đ Éban vào ngày 30/7/2014. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Giữa vợ chồng ông Đ, bà T1 và bà H'Đ trước đây có quen biết nhau nên vợ chồng ông Đ, bà T1 có cho bà H'Đ mượn tiền nhiều lần. Tính đến tháng 7/2014, bà H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Sau nhiều lần đòi nợ bà H'Đ không có tiền trả và hẹn gấp vợ chồng ông Đ, bà T1 trao đổi, hai bên có viết giấy cam kết ngày 29/7/2014 với nội dung là bà H'Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T1 phần diện tích 2.225m<sup>2</sup> nói trên để vợ chồng ông Đ, bà T1 vay tiền ngân hàng cho bà H'Đ trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Sau khi viết giấy cam kết bà H'Đ đưa cho vợ chồng ông Đ, bà T1 tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo để vợ chồng ông Đ, bà T1 đi giao dịch ngân hàng vay tiền. Ngày 29/7/2014, vợ chồng ông Đ, bà T1 có đi đến các ngân hàng để hỏi vay tiền và được cung cấp thông tin hạn mức cho vay tối đa là 70.000.000 đồng vì đất nông nghiệp và thời hạn sử dụng đất đến năm 2043 nên vợ chồng ông Đ, bà T1 nói lại với bà H'Đ là không vay được nhiều tiền. Lúc này, bà H'Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1 và bà H'Đ cũng chưa trả được số tiền 700.000.000 đồng mà bà H'Đ đã mượn của vợ chồng ông Đ, bà T1. Bà H'Đ có trao đổi với vợ chồng ông Đ, bà T1 là xé bỏ giấy cam kết ngày 29/7/2014 và đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất 2.225m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đ, bà T1, ông Đ, bà T1 không phải

chuyển nhượng lại diện tích nói trên cho bà H'Đ với điều kiện vợ chồng ông Đ bà T1 phải đưa tiếp cho bà H'Đ số tiền 100.000.000 đồng cộng luôn cả số tiền 700.000.000 đồng H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 thành tiền là 800.000.000 đồng. Trong đó thống nhất tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng, bà H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 300.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xé bỏ giấy cam kết gốc viết ngày 29/7/2014, nên hiện nay vợ chồng ông Đ, bà T1 không có giấy cam kết để cung cấp cho Tòa án được. Giấy cam kết bản photo mà bà H'Đ xuất trình tại Tòa án đã không còn giá trị.

Vợ chồng ông Đ, bà T1 cùng bà H'Đ đến văn phòng công chứng Z làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi thủ tục giấy tờ hồ sơ chuyển nhượng đều là do bà H'Đ làm vì bà H'Đ nói bà quen biết nhiều nên làm nhanh, vợ chồng ông Đ, bà T1 tin tưởng và đồng ý. Ngày 04/8/2014, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.225m<sup>2</sup> cho vợ chồng Lương Trọng Đ và Nguyễn Thị Hồng T1. Sau đó bà H'Đ dẫn vợ chồng ông Đ, bà T1 đến lô đất và chỉ tách, bàn giao thực địa. Trên đất lúc đó có cà phê, sầu riêng, chuối, bơ, mít, một móng nhà xây bỏ dở và một số trụ tiêu, sau đó bà H'Đ có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Sợ bà H'Đ lật lọng số tiền còn lại là 300.000.000 đồng không trả nên vợ chồng ông Đ, bà T1 yêu cầu bà H'Đ viết giấy mượn tiền và xác nhận thời hạn trả nợ nhưng đến nay quá hạn đã lâu, vợ chồng ông Đ, bà T1 đã đòi nhiều lần nhưng bà H'Đ vẫn chây ì chưa trả được số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ, bà T1.

Ngày 19/5/2016 vợ chồng ông Đ, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H. Vợ chồng ông Đ, bà T1 chưa bàn giao thực địa đất cho vợ chồng ông C, bà H mà chỉ mới chỉ tách giáp ranh và tài sản trên đất. Vì ông Y K bố bà H'Đ đang canh tác trên đất nên ông Đ, bà T1 chưa bàn giao đất được cho vợ chồng ông C bà H.

#### \* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

##### - Bà H'Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà H'Đ trình bày:

Bà H'Đ và vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 là bạn bè quen biết nhau. Từ năm 2012 đến năm 2014, bà H'Đ có vay của ông Đ, bà T1 nhiều lần với số tiền 400.000.000 đồng. Cộng cả tiền lãi thành 700.000.000 đồng, giấy nợ này bà T1 giữ.

Do bà H'Đ muốn vay tiền của ngân hàng để trả nợ cho vợ chồng ông Đ, bà T1 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H'Đ là đất nông nghiệp và là người dân tộc thiểu số nên ngân hàng không cho vay với số tiền lớn để

trả nợ. Nên ngày 29/7/2014 bà H'Đ và vợ chồng ông Đ, bà T1 có lập giấy cam kết với nội dung: Bà H'Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T1 quyền sử dụng 2.225m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thửa số 136, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk cho vợ chồng ông Đ, bà T1 (đất này bô mẹ bà H'Đ là ông Y K và bà H'S tặng riêng cho bà H'Đ vào ngày 22/4/2013). Mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Đ, bà T1 để vợ chồng ông Đ, bà T1 vay tiền ở ngân hàng, bà H'Đ lấy tiền vay được ở Ngân hàng trả nợ cho bà T1, ông Đ. Bà H'Đ có trách nhiệm trả nợ lãi và nợ gốc mà bà T1, ông Đ vay của ngân hàng. Sau khi bà H'Đ trả nợ gốc và lãi xong cho ngân hàng thì vợ chồng ông Đ, bà T1 có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà H'Đ. Đến ngày 30/7/2014 bà H'Đ và vợ chồng ông Đ, bà T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có công chứng chứng thực, hợp đồng đã chuyển nhượng xong nhưng bà H'Đ chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà T1 mà chỉ đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà T1 để ông Đ, bà T1 đi giao dịch vay tiền ở ngân hàng. Sau đó vợ chồng ông Đ bà T1 có gặp bà H'Đ và nói với bà H'Đ là chỉ vay được ít chứ không vay đủ số tiền 700.000.000 đồng để trả nợ cho vợ chồng bà T1, ông Đ nên vợ chồng ông Đ bà T1 không vay tiền ở ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên bà H'Đ, bà H'Đ đã thế chấp cho người khác để vay tiền nên khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà T1, bà H'Đ phải đi vay nóng số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ bà T1. Vợ chồng Đ, T1 có nói cho bà H'Đ vay 100.000.000 đồng để trả nợ cho người ta. Sau đó vợ chồng ông Đ, bà T1 nói bà H'Đ đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào bà H'Đ cần thì chuộc giấy về.

Khoảng giữa tháng 5 năm 2017, có một người lạ mặt đến gặp bà H'Đ nói với bà H'Đ hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H'Đ sang tên vợ chồng ông Đ bà T1, vợ chồng ông Đ bà T1 đã sang nhượng lại cho người lạ đó và người lạ mặt tự xưng H hay H1 gì đó. Người lạ mặt đó bắt bà H'Đ chỉ đất trên nằm ở khu vực nào và bắt bà H'Đ giao đất.

Bà H'Đ khẳng định, trong năm 2014, bà H'Đ còn nợ vợ chồng ông Đ, bà T1 số tiền gốc và lãi là 800.000.000 đồng. Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đ, bà T1. Giấy cam kết giữa hai bên bản gốc là bà H'Đ viết nhưng bà đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà T1, bà chỉ giữ bản photo. Bà H'Đ không chỉ đất cho vợ chồng ông Đ, bà T1 nhưng bà có chỉ cho ngân hàng về từ cận lô đất và tài sản trên đất nhưng không nhớ là ngân hàng nào. Lúc chỉ cho ngân hàng có mặt vợ chồng ông Đ, bà T1.

Hiện nay lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup>, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk bô mẹ bà H'D là ông YK và bà H'S đang canh tác trên đất.

Ngày 02 tháng 3 năm 2018 bà H'D có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối. Tuyên hủy phần đăng ký thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'D sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo quy định của pháp luật.

**-Đối với ông YK và bà H'S:** Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn không đến Tòa làm việc nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

**- Văn phòng công chứng Đăk Lăk:** Có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được

**- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tân L1 trình bày:**

Ngày 30/7/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H'D cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 gồm các giấy tờ: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà H'D đề ngày 30/7/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H'D cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 theo hợp đồng số 6249, quyền số 07 CC-SCC/HDCN ngày 30/7/2014 của văn phòng Công chứng Z; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2225m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 22/4/2013 cho bà H'D; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của bà H'D và tờ khai lệ phí trước bạ của ông Lương Trọng Đ đề ngày 30/7/2014.

Căn căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính ngày 01/8/2014 cho bà H'D và ông Lương Trọng Đ theo quy định. Ngày 04/8/2014 bà H'D thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT 001694 của Kho Bạc nhà nước B, đồng thời ngày

04/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B chính lý biến động cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 theo quy định.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H:

Ngày 23/5/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H gồm các giấy tờ sau: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 đề ngày 20/5/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1 cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo hợp đồng số 0709, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2016 của văn phòng Công chứng Đăk Lăk; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958, cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông YK, thửa đất số 136, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.225m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk được Phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động ngày 04/8/2014 cho ông Lương Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T1; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông Lương Trọng Đ và tờ khai lệ phí trước bạ của ông Mai Mạnh C đề ngày 20/5/2016.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và được Chi cục thuế thành phố B xác định nghĩa vụ tài chính ngày 27/5/2016 cho ông Lương Trọng Đ và ông Mai Mạnh C theo quy định. Ngày 03/6/2016 ông Mai Mạnh C thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 1019126, 1019117 của ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Đăk Lăk – Phòng giao dịch Ban Mê, đồng thời ngày 06/6/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chính lý biến động cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H theo quy định.

- **Người làm chứng bà Vũ Thị Kim T2 trình bày:** Vào ngày 29/7/2014 bà H'D có mời bà đi uống cà phê và có nhờ bà làm chứng về việc bà H'D nhờ vợ chồng ông Đ bà T1 đứng tên dùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ở ngân hàng vì bà H'D không có giấy phép kinh doanh nên không vay được nhiều. Hôm đó bà T ngồi ở quán cà phê có chứng kiến hai bên trao đổi thống nhất là bà H'D sang tên bìa đỏ cho vợ chồng ông Đ bà T1 kèm theo tài sản của vợ chồng ông Đ bà T1 để vay ngân hàng được nhiều tiền hơn. Nội dung như giấy cam kết mà hai bên đã ký vào ngày 29/7/2014 và bà T cũng đã ký vào người làm chứng.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:**

**Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 122, khoản 2 Điều 124; Điều 689; Điều 692, Điều 697, Điều 699, khoản 2 Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H. Buộc vợ chồng ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết vào ngày 19/5/2016 bàn giao thực địa đất đã chuyển nhượng là: 01 lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup>, có tứ cản; Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK; phía Bắc giáp đường đi. Tài sản trên đất; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5m x 13m = 65m<sup>2</sup>, có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'D sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà về việc

yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối và yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/1996 từ tên bà H'Đ sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H'Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện.

**Đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk phát biểu quan điểm:**

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung:

Xét thấy: Bà H'Đ là người quản lý sử dụng 2,225m<sup>2</sup> đất liên quan trong vụ án, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Bà cũng tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Đ, bà T1 ngày 30/7/2014 và ký các thủ tục hoàn tất sang tên ông Đ, bà T1. Bà H'Đ trình bày, sơ dĩ ký các thủ tục trên là để nhờ ông Đ, bà T1 vay tiền theo nội dung giấy cam kết ký vào ngày 29/7/2014 trước đó. Việc ông Đ, bà T1 sau đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là lừa dối bà. Như vậy, lẽ ra bà H'Đ cần có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà T1 vô hiệu do bị lừa dối nhưng bà không yêu cầu nên không thể xem xét giải quyết. Mặc khác, chúng cứ bà H'Đ đưa ra để chứng minh là giấy cam kết ký ngày 29/7/2014 nhưng là bản photo, giấy này viết một bản bà H'Đ giữ giấy gốc, sau đó do hai bên không thực hiện cam kết như đã thỏa thuận nên bà đã đưa lại giấy gốc cho ông Đ, bà T1. Ông Đ, bà T1 trình bày đã xé bỏ giấy cam kết vì không còn giá trị, giấy photo không đủ giá trị chứng minh. Ngoài ra, sau ngày 29/7/2014 đến nay các bên không gặp nhau thanh toán nợ theo nội dung giấy cam kết mà thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H'Đ là có cơ sở. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử :

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà H'Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Đơn kháng cáo của bà H'D quá hạn luật định nhưng đã được xem xét chấp nhận và bà đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà H'D:

[2.1] Về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H là vô hiệu do bị lừa dối, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H thì bà H'D không phải là người trực tiếp giao dịch đối với hợp đồng chuyển nhượng này mà ông Đ, bà T1 là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với ông C, bà H. Ông C, bà H là người thứ 3 giao dịch ngay tình hợp pháp. Bà H'D cho rằng: Sờ dĩ bà ký các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T1 là để nhờ ông Đ, bà T1 vay tiền ngân hàng theo nội dung giấy cam kết ký vào ngày 29/7/2014 trước đó. Việc ông Đ, bà T1 sau đó chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là lừa dối bà. Như vậy, lẽ ra bà H'D cần có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà T1 vô hiệu do bị lừa dối nhưng bà không yêu cầu mà bà lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 và ông C, bà H vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H'D về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông Đ với bà H, ông C là vô hiệu do bị lừa dối.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà H'D yêu cầu hủy phần đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/2016 từ tên bà H'D Éban sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 và ông Mai Mạnh C, bà Trịnh Thị H là ngay tình, hợp pháp và đã thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà H'D yêu cầu hủy đăng ký thay đổi chủ quyền người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 992958 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 06/12/2016 từ tên

bà H'D Éban sang tên ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1; và sang tên ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là không có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lương Trọng Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T1 có nghĩa vụ bàn giao thực địa đất đã chuyển nhượng là: 01 lô đất có diện tích 2.225m<sup>2</sup>, có tứ cản; Phía Đông giáp đường đi (hiện tại đã bít đường); phía Tây giáp thửa 137; phía Nam giáp đất ông YK; phía Bắc giáp đường đi cùng tài sản trên đất gồm; 01 móng nhà cấp 4 có diện tích 5mx13m = 65m<sup>2</sup>, có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, cao bình quân 1,4m, dài khoảng 15m, phía trước có 02 trụ thép chờ chưa đổ bê tông; 212 cây cà phê gồm: 12 cây cà phê kinh doanh loại A, 150 cây cà phê kinh doanh loại B, 50 cây cà phê kinh doanh loại C, 12 cây sầu riêng giống Thái Lan, 39 cây chuối trưởng thành, 09 cây bơ ghép, 01 cây mít, 40 trụ tiêu sống, 01 cây khế cho ông Mai Mạnh C và bà Trịnh Thị H là không thể thực hiện được vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T1 với bà H'D trên thực tế các bên chưa thực hiện việc bàn giao đất và tài sản trên đất, mà đất và tài sản trên đất do ông YK và bà H'S đang quản lý canh tác. Trong trường hợp này lẽ ra cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho ông Đ, bà T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu bà H'D có nghĩa vụ giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ, bà T1 đồng thời mới có cơ sở buộc ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ giao đất cho ông C, bà H thì mới đảm bảo công tác thi hành án.

[2.3]. Sau khi xét xử sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm bà H'D đã cung cấp giấy chứng tử, ông YK đã chết vào ngày 28/01/2019. Ông Y K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự thì cần phải đưa những người thừa kế của ông Y K vào tham gia tố tụng.

[2.4]. Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm có thể làm thay đổi nội dung vụ án, do cấp sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ, tuyên án không thể thi hành được nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'D, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm:

Sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'D, hủy bản án sơ thẩm nên bà H'D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H'D;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H'D không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà H'D được nhận lại số tiền 300.000 đồng mà bà H'D đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0011017 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

*Noi nhận:*

- VKSND tỉnh Đăk Lăk (02);
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Cổng TTĐT Tòa án;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Thị Hằng**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

Bản án số: 15/2019/DS-PT

Ngày: 09-5-2019

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất vô hiệu.

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Hải Yến

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Ông Nguyễn Thái Hà;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:**  
bà Nguyễn Thị Minh Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Th B, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2019/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Hoàng Thị Minh Th, sinh năm 1981 và anh Đỗ Văn N, sinh năm 1982; Đèo cư trú: Số 02/7, đường Ng V N, tổ 18, phường Tr L, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình.

Anh N ủy quyền cho chị Th tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 28/3/2019)

**- Bị đơn:** Bà Khiếu Thị Ch, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Thôn Ph L, xã Ph X, thành phố Th B, tỉnh Thái Bình.

(*Tại phiên tòa có mặt chị Th, bà Ch, vắng mặt anh N*)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**Tại đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu chứng cứ đã xuất trình, nguyên đơn là chị Hoàng Thị Minh Th, anh Đỗ Văn N trình bày và có yêu cầu cụ thể**

### **như sau:**

Ngày 22/02/2017, vợ chồng chị (Hoàng Thị Minh Th và Đỗ Văn N) và bà Khiếu Thị Ch cùng nhau lập văn bản về việc bà Khiếu Thị Ch chuyển nhượng cho vợ chồng chị 84m<sup>2</sup> đất ở để xây nhà với giá 262.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu đồng), đất có sổ đỏ (đang tách đất), các bên đã ký vào văn bản. Cùng ngày, vợ chồng chị đã trả bà Ch 150.000.000 đồng, ngày 27/4/2018 chị trả tiếp cho bà Ch 12.000.000 đồng, tổng là 162.000.000 đồng, bà Ch đã ký nhận số tiền trên. Số tiền còn lại là 100.000.000 đồng vợ chồng chị và bà Ch thỏa thuận: Bà Ch cho vợ chồng chị nợ đến tháng 02/2019, từ tháng 02/2017 đến tháng 02/2019 vợ chồng chị trả lãi 6.000.000đ/năm (bằng lãi suất ngân hàng) và vợ chồng chị phải thế chấp cho bà Ch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mảnh đất 84m<sup>2</sup> trên.

Khi lập văn bản chuyển nhượng đất, vợ chồng chị và bà Ch thỏa thuận: Khi vợ chồng chị trả 150.000.000 đồng thì bà Ch phải làm thủ tục để Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị. Nhưng ngày 27/4/2017, bà Ch lại đưa cho vợ chồng chị 01 bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng thực) mang tên ông Trần Thế L và bà Nguyễn Thị Ch1. Chị có hỏi bà Ch vì sao bà lại đưa cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người khác thì bà Ch trả lời là sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển tên từ vợ chồng ông L sang tên vợ chồng chị nhưng vợ chồng chị không đồng ý vì không biết vợ chồng ông L là ai. Từ ngày 27/4/2017 đến ngày 08/6/2018 đã nhiều lần vợ chồng chị gọi điện, gặp trực tiếp để yêu cầu bà Ch chuyển tên chủ sử dụng đất từ bà Ch sang vợ chồng chị nhưng bà Ch đều lẩn tránh, không hợp tác.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/6/2018, UBND xã Ph X, thành phố Th B đã tiến hành hòa giải, vợ chồng chị đã yêu cầu bà Ch hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên, bà Ch phải trả vợ chồng chị số tiền mua đất, tiền lãi ngân hàng, tiền thuê nhà và các chi phí phát sinh là 250.234.585 đồng nhưng bà Ch không đồng ý và vẫn giữ nguyên quan điểm là sẽ sang tên đất từ vợ chồng ông L sang vợ chồng chị.

Nay vợ chồng chị yêu cầu:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và bà Khiếu Thị Ch là vô hiệu vì bà Ch đã vi phạm cam kết của bên chuyển nhượng.

2. Yêu cầu bà Ch phải trả cho vợ chồng chị 162.000.000 đồng đã trả cho bà Ch. Do bà Ch vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Ch phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng chị, cụ thể:

- Tiền lãi Ngân hàng là 23.620.000 đồng.

- Tiền thuê nhà là 27.000.000 đồng.
- Tổng số tiền vợ chồng chị yêu cầu bà Ch phải trả là 212.620.000 đồng (tính đến tháng 10/2018).

Ngày 06/11/2018, chị Th và anh N đã rút yêu cầu buộc bà Ch phải bồi thường cho vợ chồng chị khoản tiền lãi ngân hàng và tiền thuê nhà, chị yêu cầu bà Ch bồi thường thiệt hại cho vợ chồng chị theo quy định của pháp luật.

### **Bị đơn là bà Khiếu Thị Ch trình bày:**

Trước đây bà đã chuyển nhượng cho ông Trần Thế L và bà Nguyễn Thị Ch1 163m<sup>2</sup> đất vườn tạp (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó ông L và bà Ch1 chuyển nhượng 78,7m<sup>2</sup> đất cho người khác, do không có tiền trả bà nên ông L và bà Ch1 đã trả lại bà 84,3m<sup>2</sup> đất (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L và bà Ch1). Khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho chị Th và anh N bà đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng 84,3m<sup>2</sup> đất mang tên ông L và bà Ch1 cho vợ chồng chị Th (bà chỉ lấy tiền của 84m<sup>2</sup>, còn lại 0,3m<sup>2</sup> đất bà cho vợ chồng chị Th) và bà nói là sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng từ ông L và bà Ch1 sang vợ chồng chị Th nhưng vợ chồng chị Th không đồng ý. Khi bàn bạc và thống nhất bà và vợ chồng chị Th thỏa thuận là bà chuyển nhượng đất để chị Th và anh N xây nhà để ở chứ không có mục đích gì khác. Nay bà có đề nghị như sau:

- Bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng 84,3m<sup>2</sup> hiện nay mang tên ông L và bà Ch1 sang cho chị Th và anh N, còn số tiền 100.000.000 đồng mà vợ chồng chị Th còn nợ thì bà vẫn cho nợ như đã thỏa thuận trong giấy mua bán đất. Bà xác nhận những chữ số bị sửa chữa trong giấy mua bán đất do chị Th viết và sửa chữa theo đúng thực tế mà bà và vợ chồng chị Th đã thỏa thuận.

- Bà không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà và vợ chồng chị Th, sau khi vợ chồng chị Th trả nốt 100.000.000 đồng thì bà sẽ có trách nhiệm giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Th.

- Bà không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng chị Th vì bà không tự ý chấm đút hợp đồng.

### **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thế L, bà Nguyễn Thị Ch1 trình bày:**

Khoảng tháng 8/2015, vợ chồng ông (Trần Thế L và Nguyễn Thị Ch1) có nhận chuyển nhượng 157,9m<sup>2</sup> đất ao của bà Khiếu Thị Ch với giá 2.200.000đ/m<sup>2</sup>, tổng giá trị là 347.380.000 đồng, vợ chồng ông đã trả bà Ch 200.000.000 đồng, còn nợ lại 147.000.000 đồng. Sau đó hơn 01 năm, ông bà đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất trồng cây lâu năm, ông bà đã chuyển nhượng cho em gái ông 73,6m<sup>2</sup>, còn lại 84,3m<sup>2</sup> đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông. Do không có tiền để trả bà Ch (147.000.000 đồng) nên vợ chồng ông và bà Ch đã thỏa thuận và thống nhất là vợ chồng ông trả lại bà Ch 84,3m<sup>2</sup> trên, khi nào bà Ch chuyển nhượng đất này cho người khác thì vợ chồng ông có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp sang người mua để tránh phải nộp thuế 2 lần, việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói chứ không có văn bản. Việc bà Ch chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị Th như thế nào vợ chồng ông không nắm được, ông đã đưa cho bà Ch 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng 84,3m<sup>2</sup> đất trên mang tên vợ chồng ông. Nếu vợ chồng chị Th đồng ý thì vợ chồng ông sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang vợ chồng chị Th.

Việc vợ chồng chị Th khởi kiện bà Ch ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Th với bà Ch là vô hiệu ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Người làm chứng là anh Nguyễn Văn T trình bày:**

Anh gọi bà Khiếu Thị Ch là thím họ, anh và anh Đỗ Văn N là bạn làm cùng tổ tại Công ty cổ phần Môi trường đô thị Thái Bình. Anh N có tâm sự với anh là muốn mua 01 mảnh đất để xây dựng nhà ở, biết bà Ch có mảnh đất (trước đây là ao) đang muốn bán nên anh đã giới thiệu cho vợ chồng anh N và chị Th đến mua. Mảnh đất đó giấy tờ mang tên ai, tính chất của đất như thế nào anh không rõ chỉ biết bà Ch muốn bán thì anh giới thiệu cho vợ chồng anh N và chị Th mua. Việc vợ chồng anh N và chị Th giao dịch, thỏa thuận với bà Ch như thế nào anh không biết, khi vợ chồng anh N và chị Th trả tiền cho bà Ch thì anh có ký vào giấy do chị Th viết, vợ chồng anh N và chị Th, bà Ch cũng ký. Khi giao dịch chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N và chị Th, bà Ch không nói cho anh biết đất đó là đất gì, giấy tờ mang tên ai. Khi anh giới thiệu vợ chồng anh N và chị Th cho bà Ch, anh đã nói với bà Ch là vợ chồng anh N và chị Th mua đất để xây nhà ở.

#### **Xác minh tại UBND xã Ph X, thành phố Th B:**

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Khiếu Thị Ch và vợ chồng chị Hoàng Thị Minh Th mới chỉ xác lập bằng văn bản viết tay chứ không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không làm bát cứ thủ tục gì tại UBND xã Ph X, thành phố Th B.

Diện tích đất mà bà Ch chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th tại thửa đất số 599, tờ bản đồ 05 tại xã Ph X, thành phố Th B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2017 mang tên ông Trần Thế L và bà Nguyễn Thị Ch1. Diện tích đất trên thuộc loại đất trồng cây lâu năm, theo quy định của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích, đối với loại đất này người sử dụng đất không được xây dựng công trình trên đất khi chưa được cơ

quan có thẩm quyền cho phép.

**- Bản án số 01/2019DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Th B, tỉnh Thái Bình đã quyết định:**

Căn cứ Điều 6, Điều 12, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; các điều 117; 123; 127; 129; 131; 407; 501; 502 Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 235; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24; Điều 26: điểm b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2017 giữa chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N với bà Khiếu Thị Ch là vô hiệu.

1.1. Xử buộc bà Khiếu Thị Ch phải trả lại chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N số tiền 162.000.000đ (một trăm sáu mươi hai triệu đồng).

1.2. Xử buộc bà Khiếu Thị Ch phải bồi thường thiệt hại cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N số tiền 2.941.000đ (hai triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

1.3. Tổng số tiền bà Khiếu Thị Ch phải trả cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N là 164.941.000đ (một trăm sáu mươi tư triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

1.4 Xử giao cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N được sở hữu số tiền 164.941.000đ (một trăm sáu mươi tư triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) do bà Khiếu Thị Ch trả.

1.5 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, mà bà Khiếu Thị Ch không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đinh chỉ giải quyết yêu cầu của chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N yêu cầu bà Khiếu Thị Ch phải bồi thường số tiền lãi vay ngân hàng và tiền thuê nhà ở.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 23/01/2019 bà Khiếu Thị Ch kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

+ Bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận “Giấy biên nhận bán đất” mà bà Ch đã ký với chị Th, anh N là Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Yêu cầu chị Th, anh N tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã giao kết. Nếu chị Th và anh N không tiếp tục thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ch giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chị Th, anh N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Khiếu Thị Ch làm trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, được đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Anh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Th có mặt, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt anh N.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Khiếu Thị Ch thấy:

[2.1] Ngày 22/02/2017, chị Th, anh N và bà Ch có lập Giấy biên nhận bán đất có nội dung: “Tôi (Ch) bán cho vợ chồng cháu Đỗ Văn N, Hoàng Thị Minh Th 84m<sup>2</sup> đất, sổ đỏ (đang tách đất) với số tiền 262.000.000đ; thanh toán như sau: tiền mặt trả ngày 22/02/2017 là 150.000.000đ, trả ngày 22/4/2017 là 12.000.000đ, tiền nợ lại 100.000.000đ (cho nợ từ ngày 22/02/2017 đến ngày 22/02/2019) phải trả lãi hàng năm 6.000.000đ...”. Xét về hình thức của văn bản thỏa thuận trên hai bên mới chỉ lập văn bản, cùng ký tên nhưng chưa công chứng, chứng thực theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai nêu vi phạm về mặt hình thức. Xét về nội dung, Giấy biên nhận bán đất đã chứa đựng thỏa thuận của hai bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có diện tích chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, có hình thức thanh toán. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th, anh N và bà Ch không đúng quy định của pháp luật về hình thức nhưng nội dung là thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, bà Ch cho rằng văn bản trên là giấy biên nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không có

căn cứ.

[2.2] Trong văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất không ghi rõ loại đất nhưng bà Ch biết mục đích anh N, chị Th mua đất để làm nhà ở, bà Ch biết rõ diện tích đất chuyển nhượng là đất bằng trồng cây lâu năm khác, có thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2063, mục đích để sản xuất nông nghiệp nhưng vẫn chuyển nhượng cho chị Th, anh N. Mật khác diện tích 84m<sup>2</sup> đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thế L và bà Nguyễn Thị Ch1, ông L, bà Ch1 không có văn bản ủy quyền cho bà Ch chuyển nhượng đất cho chị Th anh N, khi lập văn bản thỏa thuận bà Ch không nói cho chị Th, anh N biết về loại đất, chủ sử dụng đất là ai làm cho chị Th, anh N hiểu sai lệch về chủ thể, loại đất chuyển nhượng, do đó bà Ch đã có hành vi lừa dối khi giao kết hợp đồng.

[2.3] Do đó, án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị Th với bà Ch vô hiệu cả về hình thức, nội dung là có căn cứ. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi, bà Ch có hành vi lừa dối khi giao kết hợp đồng, chị Th và anh N khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu về nguồn gốc đất, loại đất, chủ sử dụng đất, án sơ thẩm xác định bà Ch có lỗi nhiều hơn (70%) là có căn cứ.

[2.4] Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th, anh N với bà Ch vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại trình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường nên án sơ thẩm buộc bà Ch phải trả cho anh N, chị Th 162.000.000đ và buộc bồi thường theo tỷ lệ lỗi là phù hợp. Giá trị của 84m<sup>2</sup> đất tại thời điểm chuyển nhượng là 262.000.000đ, anh N, chị Th đã thanh toán được 162.000.000đ tức là thanh toán được 61,8% giá trị hợp đồng. Giá trị 84m<sup>2</sup> đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 268.800.000đ, án sơ thẩm đã tính toán thiệt hại mà bà Ch phải bồi thường cho anh N, chị Th là 2.941.000đ (đã làm tròn) và xác định tổng số tiền bà Ch phải trả lại anh N, chị Th là 164.941.000đ + 2.941.000đ = 164.941.000đ là đúng quy định của pháp luật.

Bà Ch kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã giao kết, nếu chị Th, anh N không thực hiện thì sẽ phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

[2.5] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Ch không được chấp nhận nên bà Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 26; Căn cứ Điều 6, Điều 12, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; các điều 117; 123; 127; 129; 131; 407; 501; 502 Bộ luật Dân sự khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Khiếu Thị Ch. Xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Th B, tỉnh Thái Bình.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2017 giữa chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N với bà Khiếu Thị Ch là vô hiệu.

1.1. Xử buộc bà Khiếu Thị Ch phải trả lại chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N số tiền 162.000.000đ (một trăm sáu mươi hai triệu đồng).

1.2. Xử buộc bà Khiếu Thị Ch phải bồi thường thiệt hại cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N số tiền 2.941.000đ (hai triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

1.3. Tổng số tiền bà Khiếu Thị Ch phải trả cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N là 164.941.000đ (một trăm sáu mươi tư triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

1.4. Xử giao cho chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N được sở hữu số tiền 164.941.000đ (một trăm sáu mươi tư triệu chín trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) do bà Khiếu Thị Ch trả.

1.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N có đơn yêu cầu thi hành án, mà bà Khiếu Thị Ch không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đinh chỉ giải quyết yêu cầu của chị Hoàng Thị Minh Th và anh Đỗ Văn N yêu cầu bà Khiếu Thị Ch phải bồi thường số tiền lãi vay ngân hàng và tiền thuê nhà ở.

3. Về án phí: Bà Khiếu Thị Ch phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền bà Ch đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tại biên lai số 0007440 ngày 31/01/2019 sang để thi hành án

phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 09/5/2019/.

**Noi nhân:**

-Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;

- Tòa án, Chi cục Thi hành án nhân dân

tp. Thái Bình;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Lương Hải Yên**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 47/2019/DS-PT  
Ngày 27 tháng 5 năm 2019

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu và  
hủy chính lý đăng ký biến động trong  
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

**Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Điện

**Các Thẩm phán:** Ông Trần Quốc Cường  
Ông Nguyễn Tân Long

**Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản chứng thực vô hiệu và hủy chính lý đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Cụ Trương Thị S sinh năm 1930; địa chỉ cư trú: Khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công T sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Tổ Dân phố Liên hiệp 1A, phường T5, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 08/01/2019, chứng thực ngày 15/01/2019), có mặt.

**2. Bị đơn:** Anh Ngô Xuân T1 sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị Lê Y sinh năm 1980; cùng địa chỉ cư trú: Khu tái định cư, xóm B, thôn B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị T2; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố 2, thị trấn L1, huyện T4, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018 và ngày 17/5/2018), có mặt.*

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi

*Người đại diện theo pháp luật của UBND xã A: Ông Lê Hoài A1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).*

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L.

*Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L: Ông Nguyễn Đình T3 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L (được ủy quyền theo Quyết định số 316/QĐ-STNMT ngày 02/5/2018 và Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2018), có đơn xin xét xử vắng mặt.*

3.4. Ông Ngô N sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô N: Bà Phạm Thị T2; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố 2, thị trấn L1, huyện T4, tỉnh Quảng Ngãi (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018), có mặt.*

3.5. Bà Ngô Thị A, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 48/1 đường TL03, khu phố 3A, phường T6, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y (là bị đơn trong vụ án)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tại Đơn khởi kiện ngày 08/02/2018, các đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là cụ Trương Thị S và người đại diện hợp pháp của cụ S (là ông Nguyễn Công T) trình bày:**

Cụ Trương Thị S có một ngôi nhà trên thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m<sup>2</sup> tại khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L; đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất ngày 14/10/2010. Vào khoảng tháng 5/2017, cháu nội cụ S là anh Ngô Xuân T1 có đến nhà nói với cụ S cho mượn GCNQSD đất để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn, khoảng 02 tháng sau sẽ trả lại.

Ngày 02/6/2017, anh T1 chở cụ S đến UBND xã A, cán bộ xã A đưa cho cụ S 01 tờ giấy trong đó có rất nhiều chữ viết; cụ S có hỏi giấy đó viết gì thì cán bộ xã A bảo cứ điểm chỉ vào; cụ S điểm chỉ vào trong giấy mà không biết nội dung trong giấy. Đến tháng 8/2017, cụ S hỏi anh T1 về GCNQSD đất thì anh T1 bảo từ từ trả. Sau đó, cụ S nghe vợ của anh T1 là chị Nguyễn Thị Lê Y nói với người trong thôn

ai muốn mua thửa đất của cụ S thì bán. Cụ S đã gọi anh T1 về hỏi chuyện bán đất thì anh T1 nói rằng cụ đã cho nên anh T1 có quyền bán. Sau đó, cụ S hỏi con trai là ông Ngô N thì mới biết được cụ S đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất cho vợ chồng anh T1. Từ trước đến nay cụ S không có ý định tặng cho anh T1 thửa đất này vì lý do cụ S chỉ có một ngôi nhà và thửa đất này là chỗ ở duy nhất và cũng là nơi thờ cúng chồng cụ nên cụ S không thể cho vợ chồng anh T1 được. Nay cụ S yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, quyền số 01 SCT/HĐ,GD do UBND xã A chứng thực ngày 02/6/2017 giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y là vô hiệu.

(2) Hủy chỉnh lý đăng ký biến động trong GCNQSD đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L từ cụ Trương Thị S sang cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y.

**2. Về phía bị đơn, tại bản tự khai ngày 02/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y (là bà Phạm Thị T2) trình bày:**

Anh T1, chị Y không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ S. Vì khi đến trụ sở UBND xã A, cán bộ tư pháp xã A có trình bày nội dung cho cụ S hiểu trước khi cụ S quyết định cho vợ chồng anh T1 nhà đất nên cụ S đã lăn tay điếm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng được UBND xã A chứng thực nên có giá trị pháp lý và căn cứ vào Hợp đồng này thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L đã chỉnh lý biến động sang tên từ cụ S cho vợ chồng anh T1 chị Y.

Vợ chồng anh T1 chị Y hiện đang sinh sống tại nhà đất của mình ở xã B2, huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi. Anh T1 từ nhỏ sống với cụ S, sau khi đi học thì không còn sống chung với cụ S nữa. Vợ chồng anh T1 có ý định sau khi cụ S cho đất thì vẫn để cụ sống cho đến khi mất. Anh T1, chị Y khẳng định cụ S biết chữ, nhưng do hôm đi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ S nói run tay không viết được nên mới điếm chỉ. Sau khi được tặng cho thửa đất, vợ chồng anh T1 vẫn để nguyên hiện trạng tài sản, cây cối trên đất như trước kia, không xây dựng hoặc trồng thêm cây nào.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực ngày 02/6/2017 thì anh T1 chị Y xác định: Chữ viết trong Hợp đồng “Ngón tro phải Trương Thị S” và “Nguyễn Thị Lê Y” là do ông Nguyễn Quốc H1, cán bộ tư pháp xã A viết; đối với chữ ký của chị Y là do anh T1 ký thay cho chị Y, vì hôm đi chứng thực ngày 02/6/2017 thì chị Y không có mặt tại UBND xã A; tại Điều 1 của Hợp đồng có nội dung “Giá trị sử dụng đất là 50.000.000 đồng”, mục đích là để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, không có việc anh T1 chị Y đưa tiền cho cụ S.

**3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**3.1. Tại bản tự khai ngày 10/5/2018, người đại diện hợp pháp của UBND xã**

### *A trình bày:*

Ngày 02/6/2017, cụ Trương Thị S và cháu nội là anh Ngô Xuân T1 có đến UBND xã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ S là chủ sử dụng đất có yêu cầu cho cháu nên cán bộ tư pháp xã A đã làm các thủ tục, sau đó đọc lại cho cụ nghe; do cụ S không ký được nên đã điểm chỉ trước lãnh đạo UBND xã A. Đến ngày 04/01/2018, người con trai nhỏ của cụ S viết đơn đơn khiếu nại cho cụ S yêu cầu xã giải quyết vụ việc tặng cho đất nêu trên. UBND xã A đã tổ chức hòa giải vào ngày 01/02/2018 nhưng cụ S và con của cụ là ông Ngô L2 không đồng ý với cuộc hòa giải của UBND xã A.

Căn cứ các văn bản pháp luật hiện hành, UBND xã A xác định việc tặng cho nêu trên là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên đương sự. UBND xã A không thông nhất việc cụ S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho nêu trên là vô hiệu.

### *3.2. Tại bản tự khai ngày 02/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L trình bày:*

Ngày 02/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Thị S với vợ chồng anh Ngô Xuân T1. Sau khi tiến hành thẩm tra hồ sơ, nhận được thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân, ngày 23/6/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L đã chỉnh lý trang 4 trong GCNQSD đất sang tên cho anh T1, chị Y. Việc chỉnh lý này là dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực và quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Nay cụ S khởi kiện yêu cầu hủy đăng ký biến động trang 4 trong GCNQSD đất, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

### *3.3. Tại văn bản đề ngày 14/5/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Ngô N và người đại diện hợp pháp của ông N (là bà Phạm Thị T2) trình bày:*

Cụ Trương Thị S là mẹ của ông N, cụ S không biết đọc, không biết viết chữ. Chữ ký và chữ viết “Trương Thị S” trong hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2001 và hồ sơ cấp đổi GCNQSD đất năm 2010 đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m<sup>2</sup> tại khu dân cư số 2, thôn Đ, xã A, huyện L là do ông N ký và viết.

Việc cụ S tặng cho anh T1 chị Y (là con trai và con dâu ông N) nhà đất thì ông N đồng ý vì nhà đất này là của cụ S, tặng cho ai là quyền của cụ. Tuy nhiên, hiện nay cụ S yêu cầu đòi lại, không đồng ý tiếp tục cho vợ chồng anh T1 thửa đất trên thì ông N không đồng ý, không có ý kiến; ông N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi cho mình đối với thửa đất này.

### *3.4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2018, bà Ngô Thị A trình bày: Bà A là con của cụ S. Thửa đất mà cụ S đang sinh sống, bà A không có tranh chấp và cũng không có ý kiến gì; còn ai khác có tranh chấp thì bà A không biết. Bà A*

không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của cụ S.

#### **4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:**

Căn cứ vào Điều 123, khoản 1 Điều 126, Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 và 8 Điều 40, khoản 3 Điều 41, khoản 2 Điều 47, khoản 1 và 2 Điều 48, Điều 49 Luật Công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S, tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, vào sổ số 01SCT/HĐ, GD do Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 02/6/2017, giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y đối với việc tặng cho thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi là hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện L, đã đăng ký biến động thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, từ cụ Trương Thị S sang tên cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y, tại phần IV “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 157490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án dân sự; phổ biến về thủ tục thi hành án dân sự và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

#### **5. Kháng cáo:**

Ngày 28/10/2018, bị đơn là anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và vợ chồng anh chị được lập thành văn bản, được chứng thực tại UBND xã A; khi lập hợp đồng cụ S hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; anh chị đã làm thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S.

#### **6. Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho nhà đất giữa cụ S và anh T1, chị Y không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức, thủ tục và nội dung. Cụ thể, khi ký kết hợp đồng thì chị Y không có mặt, chữ ký trong hợp đồng không phải của của chị Y nhưng UBND xã lại chứng thực các bên giao kết đều có mặt; hợp đồng không được đánh số trang theo quy tắc số thứ tự; diện tích đất tặng cho trong hợp đồng không phù hợp với diện tích trong GCNQSD đất; cụ S trong suốt quá trình tố tụng đều xác định bị lừa dối, cụ chỉ cho mượn GCNQSD đất để anh T1 vay vốn ngân hàng chứ cụ không tặng cho hẳn vợ chồng anh T1 chị Y. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ; thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng và đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp của các đương sự, của những người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời trình bày của các đương sự thì thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, diện tích 449 m<sup>2</sup> tại xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 178) được cụ Trương Thị S quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến nay, không có tranh chấp. Thửa đất này đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất cho cụ S vào ngày 19/6/2001 và cấp đổi lại GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010. Ngày 02/6/2017, anh Ngô Xuân T1 chở cụ S đến UBND xã A để chứng thực “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” thửa số 178 giữa cụ Trương Thị S (bên tặng cho) và vợ chồng anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y (bên được tặng cho); được UBND xã A chứng thực hợp đồng số 86, quyền số 01 SCT/HĐ,GD ngày 02/6/2017 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tặng cho QSD đất). Ngày 23/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L đã thực hiện việc đăng ký biến động thửa đất từ cụ S sang tên cho anh T1 chị Y tại phần IV của GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật, không phải chứng minh. Tuy nhiên sau đó thì cụ S cho rằng việc cụ đi cùng anh T1 đến UBND xã A để chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất là để tạo điều kiện

cho vợ chồng anh T1 vay vốn tại ngân hàng theo đề nghị của anh T1 chứ không cho hẳn vì cụ chỉ có một thửa đất này để ở và thờ cúng; anh T1 thì cho rằng Hợp đồng tặng cho QSD đất đã được UBND xã A chứng thực nên có giá trị pháp lý.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh T1, chị Y thì thấy:

[2.1] Về thủ tục chứng thực Hợp đồng:

Hợp đồng tặng cho QSD đất được cụ S và anh T1, chị Y chứng thực tại UBND xã A. Do đó, thủ tục về chứng thực hợp đồng được thực hiện theo Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ. Tại khoản 3 của Nghị định này có quy định như sau:

*“3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực...*

*Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch”.*

Theo lời trình bày của ông Ngô N, ông Ngô L2, bà Ngô Thị A (là các con cụ S) và ông Nguyễn Quốc H1 (là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch xã A tại thời điểm chứng thực hợp đồng) đều khẳng định cụ S không biết đọc, không biết viết chữ. Riêng anh T1 chị Y thì tại Bản tự khai ngày 02/5/2018 (BL.52,53) trình bày: “*cụ S biết chữ, nhưng do hôm đi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ S nói run tay không viết được nên mới điểm chỉ*”; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, khi được hỏi cụ S có biết chữ không thì anh T1 lại trình bày: “*Tôi không nghĩ đến vấn đề này*”. Mặt khác, anh T1 chị Y và ông Hùng đều thừa nhận chữ ký, chữ viết “*Nguyễn Thị Lê Y*” trong hợp đồng không phải của chị Y mà do anh T1 ký và viết thay vì chị Y không có mặt tại trụ sở UBND xã A. Như vậy, có đủ căn cứ xác định: Khi chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất, cụ S là người không biết đọc, không biết viết chữ nhưng không có người làm chứng; chị Y là người tham gia trong hợp đồng nhưng cũng không có mặt để ký kết; hợp đồng cũng không được những người yêu cầu chứng thực ký, điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng và các trang của hợp đồng cũng không được đánh số theo quy tắc thứ tự. Do đó, việc chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ S và vợ chồng anh T1 chị Y của UBND xã A là không đúng thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ như đã trích dẫn nêu trên.

[2.2] Về nội dung của Hợp đồng được chứng thực:

[2.2.1] Theo lời trình bày của cụ S thì khoảng tháng 5/2017, anh T1 đến nhà hỏi cụ cho mượn GCNQSD đất để thế chấp ngân hàng vay tiền làm ăn nên khi cùng anh T1 đến UBND xã A để chứng thực hợp đồng, cụ S đã điểm chỉ vào hợp đồng mà không biết nội dung của hợp đồng. Tại Bản tự khai ngày 02/5/2018 (BL.52,53), anh T1 và chị Y trình bày: “*Khi đến cơ quan tư pháp xã có trình bày nội dung cho bà nội hiểu, trước khi nội quyết định cho vợ chồng tôi, và bà nội tôi thống nhất nên lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng...*”. Tại Đơn trình bày đề ngày

18/6/2018 (BL.143), ông Nguyễn Quốc H1, cán bộ tư pháp xã A (là người chứng kiến và thực hiện toàn bộ thủ tục chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ S và anh T1, chị Y) trình bày: khi chứng thực hợp đồng thì cụ S hoàn toàn minh mẫn, có nguyện vọng cho cháu nội là anh T1 để thờ cúng sau này và ông Hùng đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng cho cụ S nghe, cụ S đồng ý và điểm chỉ vào hợp đồng. Tại văn bản viết tay đề ngày 14/5/2018 (BL.95,96) và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngô N trình bày: trước khi cụ S và anh T1 chứng thực Hợp đồng tặng cho QSD đất thì gia đình đã họp và cụ S đã thống nhất tặng cho anh T1 thửa đất này để tạo dựng nơi thờ cúng. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2018 (BL.44,45), ông Ngô L2 trình bày: thửa đất số 178 có nguồn gốc của các cụ bên chồng (cụ Ngô Muộn) lưu hạ lại; sau năm 1975, cụ S đến thửa đất số 178 sinh sống cùng 2 người con là ông Ngô L2 và bà Ngô Thị T7; năm 1981 bà T7 lấy chồng, năm 2001 ông L2 xây nhà ra ở riêng cách nhà cụ S khoảng 100 m nên hiện nay cụ S chỉ sống một mình trên thửa đất này, ngoài ra không còn nơi ở nào khác; hàng ngày ông L2 vẫn đến chăm sóc cụ S và ông L2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ S. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2018, bà Ngô Thị T7 là con của cụ S trình bày: “*Người phụng dưỡng mẹ tôi là ông Ngô L2 chứ không phải anh T1, chị Y nên không có việc mẹ tôi tặng cho anh T1, chị Y thửa đất này*”.

[2.2.2] Hội đồng xét xử thấy: Việc cụ S có tự nguyện tặng cho vợ chồng anh T1 nhà đất hay không thì lời khai của các đương sự, người làm chứng nêu trên là có mâu thuẫn; ngoài ra, không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh cụ S tự nguyện tặng cho QSD đất cho vợ chồng anh T1. Khi chứng thực hợp đồng, UBND xã A không mời người làm chứng theo quy định nên không có căn cứ xác định nội dung của Hợp đồng tặng cho QSD đất có đúng với ý chí của cụ S hay không. Đồng thời, trên cơ sở kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 22/6/2018 (BL.46) và lời trình bày của ông Ngô N, ông Ngô L2 thì hiện cụ S chỉ sống một mình trong ngôi nhà trên thửa đất số 178, không có chỗ ở nào khác, sinh sống bằng nguồn tiền Nhà nước hỗ trợ cho người cao tuổi, xin ghe tàu và bán trái cây trong vườn; còn vợ chồng anh T1 thì có nhà cửa, sinh sống tại huyện B3, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, việc anh T1 và chị Y cho rằng cụ S tự nguyện tặng cho anh chị thửa đất là không có cơ sở nên căn cứ vào Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch về tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và anh T1, chị Y vô hiệu do bị lừa dối.

[2.3] Trên cơ sở các phân tích tại các mục [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Khi thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp; thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính và đã quyết định tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Thị S và vợ chồng anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y được chứng thực tại UBND xã A, huyện L ngày 02/6/2017 vô hiệu; đồng thời, hủy chính lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L tại phần IV của GCNQSD đất số BG 157490 ngày 14/10/2010 của UBND huyện L là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh T1 và chị Y kháng cáo Bản án sơ thẩm nhưng

không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Ngoài ra, theo nhận định tại mục [2.1] thì Hợp đồng tặng cho QSD đất được cụ S và anh T1, chị Y chứng thực tại UBND xã A. Do đó, thủ tục về chứng thực hợp đồng được thực hiện theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng cả các quy định của Luật Công chứng để giải quyết vụ án là không cần thiết, không đúng phạm vi điều chỉnh của Luật này. Tuy nhiên, các sai sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm lược bỏ các quy định của Luật Công chứng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng để bảo đảm tính chính xác trong áp dụng pháp luật.

**[3] Về án phí:** Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

**[1]** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Thị S.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 86, vào sổ số 01 SCT/HĐ.GD do Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 02/6/2017 giữa cụ Trương Thị S với anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y đối với việc tặng cho thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, tỉnh Quảng Ngãi, là hợp đồng vô hiệu.

[1.2] Hủy chỉnh lý đăng ký biến động ngày 23/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện L, đã đăng ký biến động thửa đất số 178, tờ bản đồ số 21, xã A, huyện L, từ cụ Trương Thị S sang tên cho anh Ngô Xuân T1, chị Nguyễn Thị Lê Y, tại phần IV “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 157490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01032 ngày 14/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.3] Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[1.4] Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Do cụ Trương Thị S đã tạm ứng và chi phí xong nên anh T1 và chị Y phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho cụ S 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.*

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Ngô Xuân T1 và chị Nguyễn Thị Lê Y phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do chị Lê Thị Lanh nộp thay tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004226 ngày 12/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[3] Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27/5/2019.

### TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

*Noi nhận:*

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

(Đã ký)

**Nguyễn Xuân Diền**

Bản án số: 21/2019/DS - PT

Ngày 23 tháng 5 năm 2019

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

- *Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Tuấn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Cầm Văn Thanh

Ông Đinh Huy Hiệp

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thinh – Kiểm sát viên. Vắng mặt.

Ngày 23 tháng 05 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/TLDS-PT ngày 15 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2019/QĐXX-PT ngày 15 tháng 03 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C; Địa chỉ: Bản 3, xã DS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:* Chị Hoàng Thị B; Địa chỉ: Tiểu khu 2, TTNT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn L; địa chỉ: Bản Áng 2, xã DS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền bị đơn:* Chị Lương Thúy N; Địa chỉ: Bản L, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt; ông Cầm Phúc T; Địa chỉ: Tổ

3, phường QT, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Vắng mặt đã được sự đồng ý của bị đơn ông Trần Văn L.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn:* Ông Vũ Đức T, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư TL; Địa chỉ: Tô 01, phường CS, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt. Bà Dương Thị H, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TT; Địa chỉ: Số 1, ngách 17, ngõ 575 KM, NK, BĐ, Hà Nội. Vắng mặt đã được sự đồng ý của bị đơn ông Trần Văn L.

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

Bà Khuất Thị T; Địa chỉ: Bản Áng 2, xã ĐS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có ý kiến xin xét xử vắng mặt.

Anh Đỗ Văn T; Địa chỉ: Tiểu khu 6, TT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

\* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 30/7/2003, ông Hoàng Văn O có lập biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn cho ông Trần Văn L, diện tích đất chuyển nhượng là 8m mặt đường, giá chuyển nhượng là 12.000.000,đ (Mười hai triệu đồng). Ngày 31/7/2003, ông Trần Văn L đã trả trước cho ông Hoàng Văn O số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng), còn 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) hẹn đến mùa lấy nốt. Việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có người làm chứng, các bên chưa tiến hành đo đạc, cắm mốc giới giáp ranh, chưa tiến hành các thủ tục đăng ký về đất đai với Ủy ban nhân dân hay bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào. Ngoài biên bản chuyển nhượng đất vườn lập ngày 30/7/2003 và biên bản thanh toán tiền ngày 31/7/2003 thì các bên không có giấy tờ văn bản gì khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất, ông O và bà C chưa bàn giao đất cho ông L.

Đến cuối năm 2003 bà C đến nhà ông L lấy nốt số tiền còn lại thì gia đình ông L nói rằng: Đất của gia đình ông O và bà C không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình ông L không nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất nữa, số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) đã đặt cọc để mua đất thuộc về gia đình ông O, các bên không có tranh chấp gì. Gia đình ông O và bà C vẫn tiếp tục sử dụng đất canh tác và nộp thuế cho Nhà nước hàng năm. Cuối năm 2016, ông L đến nhà ông O, bà C đòi đất thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông O xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 các bên không thực hiện nữa, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng trên theo quy định của pháp luật, ông O nhất trí trả lại cho gia đình ông L số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng).

\* *Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ngày 30/7/2003 gia đình ông L có mua của gia đình ông O một mảnh đất có chiều rộng mặt đường là 8m, chiều dài bằng chiều dài đất, giá chuyển nhượng là 12.000.000,đ (Mười hai triệu đồng), ông O có chỉ vị trí đất là giáp ranh với đất của gia đình anh Tuấn-Thùy nhưng ông L chưa đến nhận đất, chưa làm biên bản giao đất. Ngày 31/7/2003 ông L đã giao cho ông O số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng), tương đương với diện tích 4m mặt đường, số tiền còn lại 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) được thanh toán khi gia đình ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã mua. Từ năm 2003 đến nay gia đình ông L đã nhiều lần đến hỏi ông O về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông O đều trả lời là chưa có, gia đình ông L chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nên chưa thanh toán số tiền còn lại 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) cho ông O.

Tại buổi hòa giải ngày 16/10/2017 do Ủy ban nhân dân xã Đông Sang, huyện MC tiến hành, ông O chấp nhận trả số tiền 600.000.000,đ (Sáu trăm triệu đồng) cho gia đình ông L và hẹn sau thời hạn một tháng sẽ trả toàn bộ số tiền trên, tuy nhiên sau đó ông O không thực hiện thỏa thuận. Nay gia đình ông L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo một trong hai hướng:

Thứ nhất, nếu gia đình ông O đồng ý bàn giao đủ 8m đất mặt đường theo biên bản chuyển nhượng đất vườn ngày 30/7/2003 thì gia đình ông L sẽ trả thêm cho gia đình ông O 600.000.000,đ (Sáu trăm triệu đồng) để bù trừ cho ông O tiền trượt giá đối với 4m đất gia đình ông L chưa trả đủ tiền cho ông O từ năm 2003 do ông O không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo giá trị pháp lý.

Thứ hai, nếu gia đình ông O không đồng ý với phương án trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 30/7/2003 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định về giao dịch vô hiệu, vì lỗi hoàn toàn thuộc về gia đình ông O.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L đã đề nghị Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định, định giá đối với toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp để làm căn cứ giải quyết.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T*: Nhất trí với lời trình bày trên của ông Trần Văn L, không có ý kiến gì bổ sung.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T trình bày*: Năm 2017 anh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất của gia đình ông O tại bản Áng 3, xã Đông Sang, huyện MC. Sau khi xem xét buổi thẩm định do Tòa án tiến hành, anh Tuân xác định diện tích đất anh nhận chuyển nhượng của gia đình ông O trùng với diện tích đất Tòa án thẩm định. Việc anh mua đất của gia đình ông O anh Tuân mới làm thủ tục Hợp đồng đặt cọc, chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp anh không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, anh sẽ có đơn khởi kiện ông O và bà C trong vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/01/2018 Tòa án nhân dân huyện MC thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 12/TLDS-ST về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và bị đơn ông Trần Văn L. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Khuất Thị T là vợ ông Trần Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2018/BAPT-DS ngày 23/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 22/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC. Sau khi thụ lý và giải quyết lại vụ án nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa bổ sung bà Khuất Thị T và anh Đỗ Văn T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC đã quyết định: Áp dụng các Điều 131, 133, 136, khoản 2 Điều 400, Điều 691, Điều 692, Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Võ Thị C và ông Trần Văn L vô hiệu.

2. Ông Hoàng Văn O, bà Võ Thị C tiếp tục được sử dụng diện tích đất 415,7m<sup>2</sup> đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 919079 do Ủy ban nhân dân huyện MC cấp ngày 30/12/2016 có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp đất nhà ông O dài 51,1m; phía Đông Nam giáp đất cộng đồng dài 8m; phía Tây Nam giáp đất anh Tuấn – Thùy dài 12,7m; phía Tây Bắc giáp đường nội thị dài 7,9+01m.

3. Buộc ông O, bà C phải trả lại cho ông L, bà T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 6.000.000 đồng.

4. Bác yêu cầu của ông L đối với yêu cầu ông O, bà C phải trả cho ông L giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng với số tiền là 700.000.000,đ.

5. Ông Trần Văn L phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.500.000,đ

6. Không giải quyết việc anh Đỗ Văn T trong vụ án này vì quyền lợi của anh chưa bị xâm hại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2018, bị đơn ông Trần Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người đại diện theo ủy quyền của ông L là Luật sư Vũ Đức T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L; ông L đã có đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do có dấu hiệu hình sự nhưng không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận; Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, nhận định về lỗi không đúng. Ông L đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, căn cứ vào giá đất thị trường và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T có đơn kháng cáo: Không nhất trí việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử khi vắng mặt bà T; Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, xác định lỗi không chính xác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, bà T yêu cầu hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm; căn cứ vào giá đất thị trường, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp thẩm không thụ lý đơn kháng cáo của bà T theo quy định.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến tranh luận của các đương sự như sau:*

\* Ý kiến tranh luận của người kháng cáo: Bị đơn; Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét những vi phạm tố tụng nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm; đánh giá lỗi một cách khách quan và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật.

\* Ý kiến tranh luận của Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giữ nguyên như nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến tranh luận.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La không tham dự phiên tòa nên không có ý kiến phát biểu quan điểm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn ông Trần Văn L và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T đều có đơn kháng cáo: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiếp nhận và thụ lý đơn kháng cáo của ông Trần Văn L theo quy định, mà không thụ lý và yêu cầu nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Khuất Thị T là thiếu sót.

- Ngày 20/11/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐXX-ST và án định thời gian xét xử vào ngày 29/11/2018, nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện biên bản tổng đài quyết định này cho bà Khuất Thị T. Tại phiên tòa sơ thẩm diễn ra vào ngày 29/11/2018, bà T vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T có người đại diện theo ủy quyền là chị Lương Thúy N có mặt tại phiên tòa, nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện bất kỳ văn bản ủy quyền tham gia tố tụng nào của bà T cho chị N. Do đó, kháng cáo của bà T về

nội dung này là có cơ sở; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T có ý kiến về việc quyền lợi của bà đồng nhất với quyền lợi của ông L, nên bà nhất trí với toàn bộ ý kiến của ông L, không bổ sung gì thêm và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, nhưng đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm.

- Việc xét xử vắng mặt ông Vũ Đức T: Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm có thể hiện, ông Vũ Đức T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L, nhưng trong bản án không thể hiện nội dung này. Ông Thuận là người nhận ủy quyền lại của ông Trần Văn L thông qua chị Lương Thủy N. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 564 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc ủy quyền lại phải có sự đồng ý của người ủy quyền. Trong văn bản ủy quyền lại giữa chị N và ông T không có xác nhận của ông L về nội dung này nên việc ủy quyền lại cho ông Thuận là chưa đảm bảo về mặt pháp lý.

- Đối với việc phiên tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Dương Thị H: Bà H tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông L có mặt; ngoài ra còn có mặt 02 người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Cầm Phúc T và chị Lương Thủy N, nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông L vẫn được đảm bảo. Do đó, Tòa án sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử khi vắng bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đề nghị Tòa án vẫn tiến hành xét xử khi vắng mặt bà H.

- Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Khuất Thị T tham gia tố tụng với hai tư cách là Bị đơn, đồng thời là Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác. Do sau khi bản án sơ thẩm bị hủy và vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, Nguyên đơn ông bà O C trong yêu cầu khởi kiện của mình không bổ sung thêm bà Khuất Thị T tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, nên không thể xác định bà T là Bị đơn trong vụ án; phải xác định bà T là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới chính xác. Do đó, cần sửa tư cách tố tụng của bà T trong bản án sơ thẩm.

- Về yêu cầu tạm đình chỉ vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để xem xét chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do có dấu hiệu hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét thấy, chưa đủ căn cứ xác định dấu hiệu hình sự nên không có cơ sở

tạm đình chỉ vụ án và tiếp tục giải quyết vụ án là không vi phạm quy định pháp luật.

- Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn L có yêu cầu xin được thay đổi tư cách người tham gia tố tụng đối với ông Vũ Đức T và yêu cầu luật sư Vũ Đức Thuận tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L, cần chấp nhận.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 30/7/2003, ông Hoàng Văn O xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích chiều dài theo mặt đường là 8m, chiều sâu đến hết thửa đất tại Bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Trần Văn L với giá thỏa thuận là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*). Ngày 31/7/2003 ông Trần Văn L lập biên bản thanh toán tiền cho ông Hoàng Văn O với số tiền là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Toàn bộ quá trình giao dịch, các bên chỉ lập giấy viết tay, không được công chứng hay xác nhận của chính quyền địa phương, không có đồng sở hữu chung hợp nhất tham gia giao dịch là bà Khuất Thị T (vợ ông L) và bà Vi Thị C (vợ ông O); nội dung thỏa thuận không nêu cụ thể diện tích, vị trí, từ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn O và ông Trần Văn L bị vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa các bên chưa phù hợp:

[2.2] *Xác định lỗi*: Thời điểm ông Hoàng Văn O ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn L là ngày 30/7/2003, tại thời điểm này ông Hoàng Văn O đã được Ủy ban nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 260834, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 00451/QSDĐ/số 593/QĐ-UB ngày 24/10/2000 mang tên Hoàng Văn O, nhưng tại Biên bản chuyển nhượng đất vườn ngày 30/7/2003 vẫn thể hiện ông Hoàng Văn O chuyển nhượng cho ông Trần Văn L 8m đất mặt đường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ QSDĐ số 271/QĐUB ngày 17/11/1995 mang tên Hoàng Văn O. Điều này cho thấy ông Hoàng Văn O đã căn cứ vào Giấy CNQSDĐ cấp năm 1995 để lừa dối lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L, lỗi thuộc về ông Hoàng Văn O.

Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối:

*1- Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu.*

*Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi có ý của một bên nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch nên đã xác lập giao dịch đó.*

*2- Bên lừa dối, đe dọa phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.*

Ngoài ra, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, ông O và ông L đều nhận thức được đất đai và tiền mua đất đều là tài sản chung của vợ chồng, nhưng trong giấy chuyển nhượng đất không có bà C và bà T tham gia giao dịch dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của hai bên.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực, quy định về việc hợp đồng chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền thì mới có giá trị pháp lý. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất phải nêu rõ vị trí, diện tích và tứ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng; ông O và ông L đều có khả năng nhận thức và tìm hiểu về các quy định của pháp luật, nhưng đã không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

Do đó, căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông O và ông L vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập (ngày 30/7/2003), nên không phải là cơ sở pháp lý để phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Ngày 31/7/2003, ông L thanh toán cho ông O 6.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến cuối mùa sẽ thanh toán nốt, nhưng các bên đã không thực hiện theo đúng như thỏa thuận, dẫn đến việc giao dịch chuyển nhượng đất không được tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, xét về mặt pháp lý, việc ông L không thanh toán nốt số tiền 6.000.000 đồng và ông O không giao Giấy CNQSDĐ cho ông L đi tách sổ, không phải là lý do dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, do hợp đồng này đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập vào ngày 30/7/2003. Việc các bên không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, chỉ là lý do dẫn đến thỏa thuận của các bên không thể được tiếp tục thực hiện. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định, toàn bộ lỗi là do ông Trần Văn L không thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông Hoàng Văn O đã làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, là không chính xác.

[2.3] *Xác định thiệt hại*: Do ông O và ông L đều có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng, tuyên ông bà O C vẫn được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích 415,7m<sup>2</sup> đất (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2018 thì toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp được xác định là 409,6m<sup>2</sup> đất) tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La; đồng thời phải hoàn trả lại cho ông bà Lý Thủy số tiền 6.000.000 đồng đã nhận khi mua đất vào năm 2003. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chưa chính xác, nên giải quyết về trách nhiệm bồi thường thiệt hại không đúng. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà Lý, Thủy; cần buộc ông bà O, C là người có ½ lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với ½ giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tính theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án.

Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định:

*1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

*2- Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Căn cứ vào điểm c mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình quy định: Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: “Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”.

Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất. Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 05/10/2018, Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng - Ủy ban nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La xác định thửa đất chuyển nhượng có giá trị là 1.843.200.000đ (*Một tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn*

*đồng).* Do các bên đều có lỗi ngang nhau, vì vậy ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu trách nhiệm bồi thường  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại cho ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T với số tiền là: 921.600.000,đ (*Chín trăm hai mốt triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[2.4] Đối với thỏa thuận đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C với anh Đỗ Văn Tuân: Hiện nay, ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C vẫn đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích 415,7m<sup>2</sup> đất tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La (Đất đã có GCNQSĐ mang tên ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C; anh Đỗ Văn Tuân đã đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng nhưng các bên chưa bàn giao đất và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án này mà tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

### [3] *Về án phí:*

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do một phần yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Trần Văn L có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 01/12/2018, nhưng không được Tòa án sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quy định, nên xác định vụ án chỉ có yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, mà không có yêu cầu phản tố của bị đơn. Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Trần Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là không chính xác. Do Nguyên đơn ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị thiệt hại cho ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T, nên ngoài tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C còn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có ngạch tương ứng với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

[4] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/TLST-DS ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC theo hướng, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Gia đình ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và gia đình ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại do các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; đồng thời sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 131, 136, 146, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

### **1. Tuyên xử:**

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La như sau:

1.1- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và ông Trần Văn L là hợp đồng vô hiệu.

1.2- Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 415,7m<sup>2</sup> đất tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 919079 do Ủy ban nhân dân huyện MC cấp ngày 30/12/2016; có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp đất nhà ông O dài 51,1m; Phía Đông Nam giáp đất cộng đồng dài 8m; Phía Tây Nam giáp đất anh Tuấn - Thùy dài 12,7m; Phía Tây Bắc giáp đường nội thị dài 7,9 + 01m.

1.3- Buộc ông O, bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông L, bà T số tiền 921.600.000 đồng (*Chín trăm hai mốt triệu sáu trăm nghìn đồng*).

### **2. Về án phí:**

2.1- Ông Trần Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0001907 ngày 12/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MC.

2.2- Ông Trần Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.3- Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 39.648.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000467 ngày 11/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MC; ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C còn phải nộp tiếp số tiền là 39.648.000 đồng (*Ba chín triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

**3.** Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/05/2019).

*“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 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 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 tỉnh Sơn La;
- TAND huyện MC;
- THADS huyện MC;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Phạm Tuấn Minh**

Bản án số: 34/2019/DS-PT

Ngày: 12-3-2019

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

FDVN LAW FIRM  
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Thúy Thị Huyền Trân

Ông Đào Chí Keo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 39/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019; về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị Th, sinh năm: 1975; địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TD, huyện TT, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Châu Thị N, sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TD, huyện TT, tỉnh AG; theo Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 6 năm 2018. (Có mặt)

2. *Đồng bị đơn:*

2.1 Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1942. (Có mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị V (Thanh D), sinh năm 1948. (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TT, xã NT, huyện TT, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Có bà Lê Thị Đ là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước.

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

3.1 Ông Trần Phương H, sinh năm: 1981. (Có mặt)

3.2 Bà Châu Thị N, sinh năm: 1977. (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TB, xã TD, huyện TT, An Giang.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

*Bà Châu Thị Nương đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn G vào ngày 08/4/2018, ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V đồng ý sang nhượng cho bà Châu Thị Th 16 công đất ruộng, gắn liền đất nền nhà kích thước ngang 20m x dài 30m, tọa lạc tại ấp TT, xã NT, huyện TT với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>, phía sau hậu là 18.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ngày 09/4/2018, ông T, bà V nhận tiền đặt cọc của bà Thh 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 19/4/2018 tiến hành cắm mốc ranh với các hộ tư cận và sau khi thực hiện xong công chứng, chứng thực hợp đồng, bà Thh thanh toán dứt điểm khoản tiền còn lại. Tuy nhiên, đúng ngày bà Thh có mua trụ đá và thuê người chở tới phần đất nêu trên để cắm trụ thì ông T, bà V không đến, rồi sau đó thay đổi ý kiến, không đồng ý sang nhượng với lý do “con cái cần trả không cho chuyển nhượng” và giữ tiền đặt cọc cho đến nay.

Nay, bà Th yêu cầu ông T, bà V trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng.

*Đồng bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V cùng trình bày:* Thông nhất với trình bày của bà Th về ngày, tháng, năm nhận cọc (09/4/2018), số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và thỏa thuận sang nhượng diện tích đất ruộng cũng như kích thước đất thổ cư, với giá 55.000.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup>, đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>, phía sau hậu là 18.000.000đ/m<sup>2</sup> nhưng cho rằng, do trong tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018 có nhiều điểm bất lợi cho ông bà, như không thể hiện rõ diện tích đất, nội dung việc chuyển nhượng, nên con cái ngăn cản vì vậy ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất nói trên cho bà Th. Nay, ông bà xin trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, cùng với tiền lãi kể từ 09/4/2018 đến khi xét xử mà không đồng ý bồi thường cọc theo yêu cầu của bà Th.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Phương H, bà Châu

*Thị N cùng trình bày:* Tôi (N) có quan hệ chị em ruột với bà Th, phần tiền 200.000.000 đồng mà bà Th giao cho ông T, bà V là của chúng tôi. Tuy nhiên, khoản tiền này tự chị em chúng tôi giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Toà án nhân dân huyện TT đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Châu Thị Th tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng. (Bốn trăm triệu đồng)

Bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/11/2018, bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả tiền cọc 200 triệu đồng, vì hợp đồng vô hiệu về hình thức, lẩn nội dung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự đều có mặt đầy đủ và kiểm tra đúng đương sự được triệu tập trong vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử theo thủ tục chung.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Tại phiên tòa bà V cung cấp tài liệu chứng minh bà V thuộc diện người có công cách mạng và có đơn xin miễn án phí, ngoài ra không cung cấp chứng cứ nào khác;

[4] Phần tranh luận:

[4.1] Nguyên đơn bà N đại diện phát biểu: Không đồng ý với ý kiến của bị đơn, vì khi giao kết hợp đồng thì bị đơn vẫn biết tôi đứng ra ký kết hợp đồng thay chị tôi và chị em chúng tôi không tranh chấp gì; do bà V không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng; Còn bây giờ bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì tôi vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá thỏa thuận và đứng ra làm hết các thủ tục giấy tờ sang nhượng;

[4.2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Theo điều 292, 293 Bộ luật Dân sự thì nghĩa vụ đảm bảo phải đúng hình thức theo quy định

của luật; Trong phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, có một phần diện tích chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai; nên không thể thực hiện hợp đồng như thỏa thuận được; bà N tham gia ký kết nhưng lại để tên bà Th và ký tên là không đúng; Do đó bà Th không trực tiếp ký kết hợp đồng nên bà Th không có quyền khởi kiện; hợp đồng này lừa dối; Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu do lừa dối theo điều 122, 127 của Bộ luật Dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn;

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

[5.1] Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

[5.2] Về nội dung: Có căn cứ xác định đây là tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 09/4/2018 giữa các bên, nhưng phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh, không thực hiện như thỏa thuận là do yếu tố khách quan; nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Tuy nhiên ở phúc thẩm bà V có cung cấp tài liệu chứng minh người có công cách mạng và có đơn xin miễn tiền án phí, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về án phí theo quy định pháp luật, còn lại giữ y sơ thẩm.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T thì thấy, tại tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018, giữa bà Châu Thị Th với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có nội dung “ông T, bà V đồng ý bán đất ruộng diện tích khoảng 16 công và miếng đất nền nhà tỉnh lộ 941 với chiều ngang 20m dài 30m (ghi số lượng tương đương trên giấy); có đặt cọc 200.000.000đ.. nếu sai lời cọc một thường hai”, tờ sang nhượng đất được ông T, bà V thừa nhận có ký tên và nhận tiền cọc 200.000.000đ khi ký giấy; Tại biên bản hòa giải, biên bản ghi lời khai và bút ký phiên tòa ông T, bà V cũng thừa nhận có thỏa thuận trước giá sang nhượng đất là 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp; đất thổ cư có giá trị là mặt tiền ngang là 28.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>, phía sau hậu là 18.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (BL 102); phù hợp với lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn G khai là có thỏa thuận giá chuyển nhượng (BL 84); hợp đồng tuy không ghi cụ thể thời gian thực hiện, hai bên có thỏa thuận ngày cắm mốc ranh để đo đạc, nhưng khi nguyên đơn đến thực hiện cắm mốc ranh đo đạc, thì bà V ông T không có mặt và biện lý do cho rằng các con ông T bà V không cho chuyển nhượng nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa;

[7] Tờ sang nhượng đất ngày 09/4/2018 tuy không có công chứng chứng thực, nhưng được lập thành văn bản viết tay được tất cả đương sự thừa nhận là hoàn toàn tự nguyện, có người làm chứng ký tên chứng kiến, trong nội dung cũng thể hiện số tiền 200 triệu là tiền cọc; Việc giao kết này thực hiện sau ngày 01/01/2017 ngày Bộ Luật Dân sự 2015 có hiệu lực, nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 giải quyết thì không bắt buộc giao dịch đặt cọc lập thành văn bản, phải được công chứng, chứng thực; mà do các bên được tự do xác lập đặt cọc theo hình thức mà các bên lựa chọn. chỉ cần thể hiện được ý chí của các bên thừa nhận đó là tiền cọc; không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội thì vẫn được công nhận; Căn cứ khoảng 1 Điều

328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Đặt cọc là việc một bên (Bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác, trong thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”;

[8] Như vậy, có cơ sở xác định các bên tham gia ký kết vào Tờ chuyển nhượng đất ngày 09/4/2018 là nhằm mục đích để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nên có căn cứ xác định giao dịch giữa các đương sự là giao dịch đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[9] Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2018 nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 200 triệu đồng và phạt cọc 200 triệu đồng; Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ Luật dân sự 2015 quy định “Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”, giữa các đương sự không có thỏa thuận nào khác, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở; Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ;

[10] Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng bà Th không có trực tiếp ký kết hợp đồng với bà V, ông T mà do bà N trực tiếp giao dịch nên xem đây là hợp đồng bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 nên đề nghị Hội xét xử tuyên vô hiệu thì thấy, bà N xác định lúc ký kết hợp đồng có cho bà V biết là bà N đứng ra giao dịch, nhưng do để chỉ bà N tên Th đứng tên trên giấy tờ thì bà V, ông T cũng không phản đối gì và khi ký hợp đồng có đọc lại và nhận tiền ngay lúc đó liền thì không xem là bị lừa dối; Còn chị em bà Th, bà N thỏa thuận thế nào là quyền định đoạt của họ, trong vụ án này bà Th, bà N cũng không tranh chấp về số tiền, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có cơ sở, đề nghị của Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn chưa đủ căn cứ xem xét;

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử tạo cơ hội ngừng phiên tòa 10 phút theo đề nghị của các bên để thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng và động viên các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng; Sau đó, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận và đồng ý đứng ra làm toàn bộ thủ tục giấy tờ sang nhượng; nhưng phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng như thỏa thuận, nay thời gian đã lâu là gây thiệt hại nên không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Như vậy xác định việc không tiếp tục giao dịch là hoàn toàn do lỗi phía bị đơn; Bà V, ông T cũng không cung cấp chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý để cho rằng không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th là do yếu tố khách quan, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét;

[12] Ở giai đoạn phúc thẩm, ông T bà V có nộp đơn xin miễn, giảm án phí do người cao tuổi và có công với cách mạng; Căn cứ vào Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, trường hợp bà V, ông T được miễn toàn bộ tiền án phí. Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông T, bà V miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm; Sửa Bản án sơ thẩm về tiền án phí dân sự sơ thẩm, còn lại giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1, 2 điều 148; điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 288, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Văn T, về việc xin miễn giảm tiền án phí dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Toà án nhân dân huyện TT, tỉnh An Giang về tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Th.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Châu Thị Th tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bằng 200.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc), tổng cộng bằng 400.000.000 đồng. (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả lại cho bà Châu Thị Th 1.800.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TT hoàn trả cho bà Châu Thị Th số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số TU/2015/0018422 ngày 08/5/2018.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông T, bà V mỗi người được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân đã nộp theo biên lai thu số 0001950 ngày 29/01/2019 và biên lai số 0001856 ngày 23/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TT.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

## TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

### *Nơi nhận:*

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Dương sự “ Đẻ thi hành ”
- Lưu: HS.

**Nguyễn Văn Sơn**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 56/2018/DS-PT

Ngày: 29/11/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự  
**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Bùi Đăng Huy**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Minh Tân**

Ông **Lại Anh Văn**

**Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thùy Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:** Bà **Phạm Thị Thùy** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2018 về Tranh chấp hợp đồng dân sự.

Do bản án dân sự phúc thẩm số 12/2015/DS-PT ngày 21/4/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương bị hủy.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Thân Thanh T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Lô 45-186, số nhà 271 phố V khu 10 phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đào Văn D**, sinh năm 1959 là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ngày 12/11/2018.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện M, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Lê Ngọc M** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư S, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông **Bùi Trung Q**, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Đội 3 thôn Q, xã T, huyện L, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ủy ban nhân dân thành phố H.**

Địa chỉ: Số 106 phố Đ, phường Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Tiến K** – Chủ tịch UBND thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tuấn N** – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H theo văn bản ngày 27/8/2018.

- **Văn phòng công chứng Đ.**

Địa chỉ: Số 38 phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Anh Tuấn** - Giám đốc Văn phòng.

- **Ngân hàng B.**

Địa chỉ: Số 05 đường Q, phường Y, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay chuyển đến số 76-78-80 phố Đ, phường Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Đức G** – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quang I** – Giám đốc Ngân hàng B chi nhánh Đ (theo quyết định ủy quyền số 906/QĐ-B ngày 25/11/2018 kèm phụ lục).

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Trung: Ông **Nguyễn Ngọc E**, sinh năm 1977 – Phó Giám đốc Ngân hàng B chi nhánh Đ; ông **Vũ Đức C**, sinh năm 1978 – Phó Phòng Quản lý rủi ro Ngân hàng B chi nhánh Đ; bà **Phạm Thị Thu H**, sinh năm 1978 – Giám đốc Phòng giao dịch R Ngân hàng B chi nhánh Đ (theo giấy ủy quyền số 1180/B-UQ ngày 29/11/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Nguyễn Trọng Q** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương.

- **Công ty trách nhiệm hữu hạn N (Công ty N).**

Địa chỉ: Số 42 phố L, phường S, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Tiến X** - Giám đốc công ty.

- Anh **Bùi Trung A**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Lô 45-186, số nhà 271 phố V khu 10 phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: **Văn phòng công chứng Đ; Ngân hàng B; Công ty trách nhiệm hữu hạn N** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 18/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:*

**Nguyên đơn chị T trình bày:** chị và anh Bùi Trung A có quan hệ vợ chồng. Năm 2009 vợ chồng đã mua mảnh đất 67,59m<sup>2</sup> tại thửa đất số 45 tờ bản đồ số QH-05 (nay là thửa 45. 186 tờ bản đồ số QH- 05) khu đô thị phía tây phường B. Ngày 02/10/2009 vợ chồng chị được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất số AG357040 vào sổ cấp GCN số H- 02829, sau đó vợ chồng chị đã xây dựng ngôi nhà 5 tầng trên thửa đất này. Năm 2011 anh A bàn với chị do thành lập công ty và cần vay thêm vốn làm ăn, đề phòng việc thua lỗ sẽ bị thu nhà đất nên vợ chồng làm thủ tục tặng cho nhà đất cho ông Bùi Trung Q, là bố

để anh A và là bố chồng chị để ông Q giữ hộ. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục tặng cho và ông Q được cấp GCNQSD đất, sở hữu nhà thì anh A có đơn xin ly hôn chị đồng thời xác định vợ chồng không có tài sản chung.

Vì vậy, chị T khởi kiện buộc ông Q phải trả lại nhà đất cho vợ chồng chị với lý do bị lừa dối khi giao kết hợp đồng, hơn nữa chị và anh A mới có GCNQSD đất, chưa có GCN quyền sở hữu nhà nhưng trong hợp đồng lại xác định là tặng cho cả nhà đất nên vi phạm điểm a khoản 1 điều 91, khoản 1 điều 22 Luật nhà ở; khoản 1 điều 8 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Ngày 28/3/2014 và ngày 06/8/2014 chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Thân Thanh T, anh Bùi Trung A với ông Bùi Trung Q ngày 02/7/2011 vô hiệu theo điều 128, điều 132, điều 410 BLDS và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo điều 137, điều 410 BLDS. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị UBND thành phố H thu hồi GCN quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đã cấp cho ông Bùi Trung Q để trả lại nhà đất cho chị và anh A.

Ngày 18/12/2014, người đại diện theo ủy quyền của chị T đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Bùi Trung Q và Ngân hàng B vô hiệu.

**Bị đơn ông Bùi Trung Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn anh Bùi Trung A trình bày:** Việc các bên ký kết Hợp đồng cho tặng ngày 02/7/2011 hoàn toàn tự nguyện, chị T không bị lừa dối. Mục đích của hợp đồng tặng cho là do vợ chồng anh A chị T đang nợ nhiều nên không thể vay mượn được tiền thêm nữa, ông Q nhận nhà đất tặng cho nhưng phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ 2,7 tỷ đồng của vợ chồng anh A chị T. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, ông Q đã thế chấp cho Ngân hàng B để bảo đảm cho công ty N (công ty nơi anh A làm việc) vay số tiền 1,5 tỷ đồng. Thực chất số tiền này anh A vay nhưng đứng tên công ty. Vì vậy, đề nghị xác định hợp đồng tặng cho tài sản ngày 02/7/2011 là đúng quy định pháp luật.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

**Văn phòng công chứng D:** Ngày 02/7/2011 ông Q, anh A, chị T đã tự nguyện đến và yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho tài sản, việc các bên giao kết là hoàn toàn tự nguyện. Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng công chứng số 084, quyền số 04-2011/TP/CC- SCC/HĐGD là đúng các quy định của pháp luật hiện hành nên không đồng ý với yêu cầu của chị T. Việc thay vì yêu cầu bên tặng cho đăng ký bổ sung quyền sở hữu nhà ở vào GCNQSD đất trước khi làm thủ tục tặng cho theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 91 Luật nhà ở năm 2005 là để đơn giản hóa thủ tục hành chính theo Quyết định 2470/QĐ-

UBND ngày 16/9/2009 của UBND tỉnh Hải Dương về thực hiện đề án 30 của Thủ tướng Chính phủ.

**Ngân hàng B:** Ngân hàng B với công ty N ký hợp đồng tín dụng cho khoản vay 1,5 tỷ đồng. Để bảo đảm cho khoản vay này ông Bùi Trung Q, công ty N và Ngân hàng B đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số NC.0063.12/HDDTC3 ngày 25/10/2012. Ngân hàng xác định hợp đồng thế chấp này đúng quy định của pháp luật, có hiệu lực thi hành. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể buộc công ty N trả toàn bộ số nợ gốc 1.391.330.000đ và lãi phát sinh từ ngày 25/10/2014 đến thời điểm xét xử, nếu công ty N không trả được thì yêu cầu ông Q phải có trách nhiệm trả thay, nếu ông Q không trả được thì UBND thành phố H và Văn phòng công chứng Đ phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho Ngân hàng B.

**Công ty N:** Anh A là nhân viên công ty đã sử dụng số tiền 1,5 tỷ đồng của công ty vào mục đích cá nhân. Do vậy hai bên đã thỏa thuận công ty đứng ra vay Ngân hàng B số tiền 1,5 tỷ đồng để bù lại số tiền anh A đã sử dụng nhưng ông Q phải thế chấp nhà đất để bảo đảm cho khoản vay này. Công ty xác định không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của chị T. Hợp đồng tín dụng giữa công ty N với Ngân hàng B là một quan hệ khác theo hợp đồng và chưa đến hạn nên Ngân hàng không có quyền yêu cầu thanh toán trả nợ trong vụ án này. Công ty có trách nhiệm đối với khoản nợ này không phụ thuộc vào việc hợp đồng thế chấp có được thực hiện hay không.

**UBND thành phố H:** Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2011 giữa anh Bùi Trung Thanh và chị Thanh Thanh T cho ông Bùi Trung Q đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, UBND thành phố H đã cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00411. Ngày 08/7/2011 ông Bùi Trung Q là người có quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản được cấp. UBND thành phố H không chấp nhận yêu cầu của chị T đề nghị hủy giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00411 ngày 08/7/2011.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2014/DS-ST ngày 18/12/2014, TAND thành phố H quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa chị T, anh A, ông Q và hợp đồng thế chấp giữa ông Q và Ngân hàng B vô hiệu; hủy GCNQSDĐ của ông Q; buộc ông Q trả cho anh A và chị T nhà

đất tại khu đô thị phía tây C, phường B, thành phố H. Ngoài ra TAND thành phố H quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/12/2014, 31/12/2014, 05/01/2015, Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ, công ty N lần lượt kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T.

**Tại bản án phúc thẩm số 12/2015/DS-PT ngày 21/4/2015, TAND tỉnh Hải Dương quyết định:**

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ, công ty N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra TAND tỉnh Hải Dương còn quyết định về án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 18/10/2017, Ngân hàng B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 19/12/2017, Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội có quyết định kháng nghị số 78/2017/KN-DS đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 28/2018/DS-GDT ngày 21/5/2018, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy bản án phúc thẩm số 12/2015/DS-PT ngày 21/4/2015, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Hải Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm xét xử lại vụ án:**

- Người kháng cáo gồm Văn phòng công chứng Đ và Công ty N vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Q và anh A không có kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa, ông Q và anh A có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày trước đây.

- Đại diện Ngân hàng B gồm ông E, ông C, bà H và luật sư Q có mặt, đều xác định Ngân hàng B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của chị T, công nhận hợp đồng thuê chấp tài sản giữa ông Q và Ngân hàng B là hợp pháp.

- Chị T vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của chị T là ông D và luật sư M có mặt, xác định hợp đồng tặng cho giữa chị T, anh A và ông Q vi phạm điều cấm của pháp luật do chị T bị lừa dối nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự đều không bổ sung thêm yêu cầu khác và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

**Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:**

- Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, Văn phòng Công chứng Đ, Công ty N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, công nhận hợp đồng tặng cho tài sản giữa chị T, anh A, ông Q; hợp đồng thuê chấp tài sản giữ ông Q và Ngân hàng B; GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất của ông Q là hợp pháp.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

### [1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của Văn phòng công chứng Đ; Ngân hàng B; Công ty trách nhiệm hữu hạn N trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa, Văn phòng công chứng Đ và Công ty N có kháng cáo nhưng vẫn mặt; chị T, ông Q, anh A có liên quan đến việc kháng cáo nhưng vẫn mặt. Những người vẫn mặt đều có đơn xin xét xử vẫn mặt hoặc có người đại diện tham gia phiên tòa nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử vẫn mặt những người trên là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 296 BLTTDS.

[2] Anh A và chị T có tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với 67,59m<sup>2</sup> tại thửa số 45, tờ bản đồ số QH-05 (nay là thửa 45.186, tờ bản đồ số QH-05) tại khu đô thị phía Tây, phường B, thành phố H. Anh A và chị T đã được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ số AG 357040 ngày 02/10/2009 đổi với thửa đất trên. Sau đó anh A, chị T xây nhà 05 tầng trên đất. Năm 2011 anh A, chị T tặng cho ông Q nhà đất nêu trên, việc tặng cho có lập thành hợp đồng ngày 02/6/2011 tại Văn phòng công chứng Đ. Tại Điều 1 của hợp đồng nêu chi tiết và mô tả tài sản tặng cho gồm quyền sử dụng 67,5m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ và ngôi nhà trên đất tuy chưa được cấp quyền sở hữu nhưng các bên đã tiến hành đo vẽ bổ sung hiện trạng, lập trích lục tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Sau đó ông Q đã đăng ký và được cấp GCNQSDĐ cùng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất nên hợp đồng tặng cho là hợp pháp theo quy định tại Điều 467 BLDS 2005.

[3] Theo giấy nhận nợ ngày 10/7/2010 thì anh A có vay của anh S 1,2 tỷ đồng để làm nhà, ông Q nhận thay anh A số nợ này và anh S cũng đồng ý. Căn cứ vào các phiếu chi số 12, 15, 20 tháng 02, 03/2012 thì công ty N chi cho anh A 1,5 tỷ đồng, anh A thừa nhận số tiền này đã trang trải nợ làm nhà. Ngày 25/10/2012, ông Q đã dùng toàn bộ nhà đất tại thửa 45.186 để đảm bảo khoản vay 1,5 tỷ đồng của công ty N (thực chất là anh A vay đứng tên công ty). Như vậy việc anh A, chị T tặng cho ông Q nhà đất không phải nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ khi làm ăn lỗ nên cần công nhận hợp đồng tặng cho

tài sản giữa anh A, chị T và ông Q; hợp đồng thế chấp giữa ông Q và Ngân hàng B; GCNQSĐĐ và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Q là hợp pháp.

[4] Từ những phân tích trên thì thấy chị T trình bày việc tặng cho ông Q nhà đất chỉ là để ông Q giữ hộ để phòng vợ chồng chị làm ăn thua lỗ nhưng thực tế việc tặng cho đã lập thành hợp đồng hợp pháp, sau khi nhận nhà đất ông Q đã nhận số nợ 2,7 tỷ đồng của vợ chồng anh A, chị T. Do đó căn cứ chị T đưa ra không có cơ sở chấp nhận, ngoài ra chị T không cung cấp thêm được các chứng cứ khác.

Vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ và Công ty N, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Đ và Công ty N, HĐXX xác định lại nghĩa vụ chịu án phí theo quy định tại Điều 148 BLTTDS.

Vì các lý do,

### QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 BLTTDS 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH10 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ, Ngân hàng B, Công ty trách nhiệm hữu hạn N; sửa bản án sơ thẩm số 23/2014/DSST ngày 18/12/2014 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Áp dụng: khoản 3 điều 25, điều 32a BLTTDS 2004; điều 122, điều 467 BLDS 2005; khoản 2 Điều 93, Điều 107 Luật nhà ở 2005; khoản 7 điều 63 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Thân Thanh T:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Thân Thanh T, anh Bùi Trung A với ông Bùi Trung Q, do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 02/7/2011, vào sổ công chứng số 084, quyền số 04-2011 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật;

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Bùi Trung Q với Ngân hàng B số NC 0063.12/HĐTC3 do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/10/2012, vào sổ công chứng số 114, quyền số 05-2002 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật;

- Tuyên bố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE 297119, vào sổ số CH-00411 do UBND thành phố H cấp cho ông Bùi Trung Q ngày 08/7/2011 có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chị Thân Thanh T phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ với 200.000đ chị T đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số AA/2011/10400 ngày 17/7/2013, chị T đã nộp đủ.

- Án phí phúc thẩm: Văn phòng Công chứng Đ, Ngân hàng B, Công ty trách nhiệm hữu hạn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Văn phòng Công chứng Đ, Ngân hàng B, Công ty trách nhiệm hữu hạn N mỗi người liên quan 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H lần lượt theo biên lai số AB/2014/002087 ngày 05/01/2015; AB/2014/002085 ngày 05/01/2015; AB/2014/002096 ngày 08/01/2015.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 28/11/2018.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố H;
- THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(đã ký)**

**Bùi Đăng Huy**

Bản án số: 13/2018/KDTM-PT

Ngày: 31 - 10 - 2018

V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thúy Nắng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Anh.

Ông Vũ Việt Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:* Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLPT- KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S; Địa chỉ: Số A đường B, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan K - Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương T - Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro (theo Giấy ủy quyền số 22.7/2016/UQ-CNDN ngày 22/ 7/ 2016 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng); Địa chỉ chi nhánh: Số V, đường S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần T; Địa chỉ: Số K, đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt lần 2).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Phạm L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phòng Q, Khu chung cư P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm L là ông Mai T - sinh năm:1959; Địa chỉ: Tô Z, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 28.8.2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm)(Bà L và ông T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2 Ông Hồ Q, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phòng 511 Khu chung cư Phước Lý, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

3.3 Ông Nguyễn H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tô V, phường G, quận S, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

3.4 Ông Thái C, sinh năm 1984 và bà Trần H, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Số x đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái C là ông Nguyễn T, sinh năm:1989; Địa chỉ liên hệ: Tô F, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền lập ngày 08.6.2018 tại Văn phòng công chứng Sông Hàn(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C: Bà Võ A - sinh năm:1985 - thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh: Tầng Z, số A, đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3.5 Văn phòng công chứng T; Địa chỉ: Số J, đường K, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng H - sinh năm: 1965; Địa chỉ: Tô X, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền lập ngày 02.10.2018(có mặt).

3.6 Trung tâm phát triển Đ thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số Q, đường Z, quận H , thành phố Đà Nẵng. Nay là Ban giải phóng mặt bằng quận L; Địa chỉ: Số Y, đường N, quận L, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

4. Người kháng cáo: Ông Thái C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

***Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 03 năm 2013, các bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện của Ngân hàng TMCP S trình bày:***

Vào 27.10.2010, Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1030000297. Theo đó, Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 21%/năm, lãi quá hạn được tính bằng 150% lãi trong hạn. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có thỏa thuận ký hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, số 02 ngày 14.12.2010 và số 03 ngày 26.01.2011. Công ty cổ phần T vay số tiền 900.000.000 đồng và được giải Ngân theo giấy nhận nợ số LD 11295000048 ngày 22.10.2011, thời điểm hết hạn trả nợ vào ngày 22.3.2012.

Ngày 03.01.2012, Ngân hàng TMCP S và Công ty Cổ phần T tiếp tục ký hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1200300069. Theo đó, Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 350.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty cổ phần T, ông Thái C có bảo lãnh thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010 tại văn phòng công chứng T cho Ngân hàng.

Quá trình vay vốn Công ty cổ phần T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP S. Vì vậy, Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần T phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 1.072.114.167 đồng (tạm tính đến ngày 02.02.2015), tổng cộng 2.322.114.167 đồng cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

Trong trường hợp Công ty cổ phần T không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên để thu hồi nợ, bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm L về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn

liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A,đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C thì thấy,việc Ngân hàng nhận tài sản bảo lãnh thế chấp là ngay tình, do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

***Theo đơn khởi kiện ngày 09.4.2015,tại các bản tự khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm L trình bày:***

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30,tờ bản đồ số 97,tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BA613741 do UBND quận L cấp ngày 18.3.2010 đứng tên vợ chồng bà là Phạm L và ông Hồ Q.Tuy nhiên hiện nay được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S nhưng do ông Thái C đứng tên chủ sở hữu được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 10.9.2010 có số sô BC 471846. Để đảm bảo quyền lợi của mình,bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010,hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng,chứng thực và kiến nghị thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C với lý do: Hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, bà không tham gia thực hiện, dấu vân tay và chữ viết trong hợp đồng không phải là của bà.

***Tại bản tự khai gửi Tòa án, tại biên bản hòa giải đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn T trình bày:***

Ông thông nhất như lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian, ký kết hợp đồng tín dụng và số tiền nợ gốc là 1.250.000.000 đồng.Quá trình sử dụng, do gặp khó khăn nên Công ty Cổ phần T không thanh toán số tiền vay cho Ngân hàng theo đúng cam kết tại các hợp đồng tín dụng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 1.072.114.167 đồng, tổng cộng

2.322.114.167 đồng cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần T chấp nhận trả số nợ gốc lãi cho Ngân hàng.

Đối với việc bà Phạm L có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại các bản tự khai gửi đến Tòa án, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Q trình bày :**

Do cờ bạc, nợ nần và thông qua mối quan hệ quen biết có vay của ông Nguyễn H nhiều lần với tổng số tiền là 120.000.000đ (*khi vay không viết giấy tờ, nhưng có giao giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên cho ông H để làm tin*) để trả nợ và chơi cá độ bóng đá, sau đó ông H có nói là số tiền trên là của Công ty cổ phần T, ông H là Giám đốc công ty và yêu cầu ông Q phải làm thủ tục ủy quyền tài sản trên cho H; mọi thủ tục làm ông H đều đứng ra sắp đặt từ việc làm báo mất chứng minh, tìm người phụ nữ giả làm bà L, ông đều làm theo sự chỉ đạo của ông H, sau khi ký vào hợp đồng ủy quyền, ông cũng không biết được nội dung hợp đồng ủy quyền nói gì, tất cả việc làm trên bà L không hề biết. Do đó, ông thống nhất đối với yêu cầu độc lập của bà L về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

**Tại bản tự khai gửi Tòa án, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái C trình bày:**

Vào khoảng tháng 07 năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H nhà và đất tại số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất được Văn phòng công chứng T công chứng. Ông Nguyễn H là người được ông Hồ Q và bà Phạm L ủy quyền mua bán nhà và đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã tiến hành đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

và được UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 ngày 10.9.2010 đứng tên ông. Vào ngày 27.10.2010, ông có bảo lãnh tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.250.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP S theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010 tại Phòng công chứng T cho Ngân hàng.Như vậy, tất cả các thủ tục mua bán đổi với nhà và đất tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng, ông đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật,nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng và kiến nghị Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái C trình bày:**

Ông Thái C nhận chuyển nhượng tài sản và thẻ chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T vay vốn tại Ngân hàng TMCP S là ngay tình, tuy nhiên do việc ủy quyền giữa ông H với vợ chồng ông Q, bà L vi phạm pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp tuyên bố các hợp đồng ủy quyền và mua bán tài sản trên vô hiệu thì phải bảo vệ quyền lợi cho ông Thái C. Hiện nay tài sản trên bị thu hồi giải tỏa đền bù và được bồi thường cấp lại đất tái định cư, nên đề nghị Tòa án giữ nguyên kết quả trên và chuyển giao cho ông C được toàn quyền sử dụng và nhận tiền giải tỏa đền bù là 1.876.444.130đ.Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong vụ án này ông Nguyễn H, ông Hồ Q và Văn phòng Công chứng T có lỗi nên có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà L theo quy định pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên vô hiệu nêu hợp đồng bảo lãnh thẻ chấp bằng bất động sản giữa ông Thái C với Ngân hàng TMCP S cũng bị vô hiệu, nên Hợp đồng vay tài sản trên giữa Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T không có tài sản bảo đảm,do đó ông C không còn nghĩa vụ gì đối với khoản vay trên với Ngân hàng.

**Đại diện của Văn phòng Công chứng T trình bày:**

Đối với hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, khi Văn phòng công chứng thu lý hồ sơ để công chứng, chứng thực thì hồ sơ có đầy đủ giấy tờ theo quy định. Đối với đơn đề nghị cấp lại CMMD, có hình ảnh của bà L, đã được Công an phường xác nhận, qua kiểm tra ảnh trong giấy đề nghị cấp lại CMND thì đúng với người đến yêu cầu công chứng. Trên cơ sở đó Công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền là ông Hồ Q và bà Phạm L với bên được ủy quyền là ông Nguyễn H.

Dựa vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 15.7.2010, ông H chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BA613741 do UBND quận L cấp ngày 18.3.2010 đứng tên bà Phạm L và ông Hồ Q cho ông Thái C. Tại thời điểm chuyển nhượng thì nhà và đất trên không bị cấm giao dịch và không bị tranh chấp, nên ngày 26.4.2010, đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 là đúng theo quy định. Tất cả mọi thủ tục về công chứng, chứng thực đã được công chứng viên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nay bà Phạm L yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực là có căn cứ, vì do các đương sự cấu kết với nhau để lừa co quan chức năng, do đó Văn phòng công chứng không có lỗi gì trong việc công chứng các hợp đồng trên.

**Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C trình bày:** Việc ông Thái C dùng tài sản hợp pháp của mình để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S là hợp pháp và ngay tình. Nhưng do việc ủy quyền giữa ông Hồ Q và ông Nguyễn H vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên bị vô hiệu là do lỗi thuộc về ông H, ông Q và Văn phòng công chứng T. Hiện nay tài sản trên đã được thu hồi giải tỏa và được bồi thường, cấp đất tái định cư, do vậy cần giữ nguyên kết quả trên để ông Thái C được quyền sở hữu.

**Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:** Căn cứ vào Điều 137 của Bộ Luật dân sự năm 2005, buộc ông Nguyễn H trả số tiền bán nhà và đất là 2,2 tỷ cho vợ chồng bà L.

**Về bồi thường thiệt hại:** Như đã trình bày trên thì nguyên nhân dẫn đến hợp đồng mua bán nhà và đất vô hiệu là do lỗi của ông H, ông Q và Văn phòng công chứng T. Vì tại thời điểm Công chứng hợp đồng mua bán tài sản trên ông Q, bà L

chỉ dùng giấy báo mất chứng minh nhân dân không phải là giấy tờ tùy thân nhưng vẫn công chứng là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại cho bà L, do đó căn cứ vào khoản 5 Điều 32 Luật công chứng năm 2006 và Điều 619 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên buộc Văn phòng công chứng T phải có nghĩa vụ liên đới với ông H, ông Q bồi thường thiệt hại cho bà L.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã Quyết định:

- Áp dụng: Điều 127, 132, 474 và 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án); Điều 227,228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

Tuyên xử:

1/ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2024 được ký kết ngày 26.4.2010 giữa bên ủy quyền bà Phạm L, ông Hồ Q với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4537, ký ngày 15.7.2010 giữa ông Nguyễn H với ông Thái C đối với nhà và đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ: số A, đường Đ,, quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA613741 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hồ Q và bà Phạm L được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng là vô hiệu.

2/ Buộc ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải liên đới trả lại tiền gốc và bồi thường thiệt hại cho ông Thái C với tổng số tiền là 7.295.442.000đ (Bảy tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi hai ngàn đồng), (*trong đó, 1.876.444.130đ tiền gốc bán nhà và đất + 5.418.998.000đ tiền bồi thường*), chia phần ông Hồ Q và ông Nguyễn H mỗi người phải chịu là 3.647.721.000đ (Ba tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi một ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng

tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Bà Phạm L và ông Hồ Q được quyền sử dụng 03 lô đất tái định cư: Lô đất chính số 19 - phân khu B2.6 - đường 10,5m x 2 (42m) Khu TĐC Trục 1 - Tây Bắc (đường Hoàng Thị Loan, phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng), diện tích 20m x 5m = 100,0m<sup>2</sup> và 02 Lô phụ liền kề số 559,560 - phân khu B1.3 - đường 7,5m Khu TĐC Hòa Mỹ (đường Nguyễn Khắc Nhu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng), diện tích mỗi lô là 23,4m x 5m = 117,0m<sup>2</sup> (*Theo quyết định số 9112/QĐ-UBND ngày 21/12/2013 và Quyết định số 5364/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng và Kết quả bốc thăm đất tái định cư ngày 08.02.2018*) và được quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ Đ thành phố Đà Nẵng để nhận bồi thường tài sản trên đất và quyền sử dụng đất với số tiền là 1.876.444.130đ (Một tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn ngàn, một trăm ba mươi đồng). Bà Phạm L và ông Hồ Q được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp tiền sử dụng đất, lệ phí (nếu có) và hoàn thành các thủ tục khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất trên theo quy định pháp luật.

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn;

Tuyên xử:

1/ Buộc Công ty cổ phần T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.793.791.667đ (Hai tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), (trong đó tiền gốc là 1.250.000.000đ và tiền lãi là 1.543.791.667đ, lãi tạm tính đến ngày 15.01.2016).

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 16.01.2016 theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số LD 1030000297 ngày 27.10.2010; hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, số 02 ngày 14.12.2010 và số 03 ngày 26.01.2011; hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1200300069, ngày 03.01.2012 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho Ngân hàng.

2/ Hợp đồng bảo lãnh thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010, đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số BC471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp

ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, tại địa chỉ: số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng là vô hiệu.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên hiện Ngân TMCP S đang tạm giữ phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Phạm L và ông Hồ Q để ông, bà giao nộp lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật đối với tài sản bị thu hồi theo dự án Nút giao thông khác mức Ngã ba Huế.

3/ Trong trường hợp Công ty cổ phần T không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP S thì ông Thái C phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ trên thay cho Công ty Cổ phần tin học Thế giới vi tính cho Ngân hàng TMCP S.

+ Về án phí và chi phí thẩm định giá tài sản:

Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty cổ phần T phải chịu 87.875.800đ (Tám mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm đồng).

Án phí Dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải chịu tổng số tiền là 115.595.000đ (Một trăm mười lăm triệu, năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng), chia phần mỗi người phải chịu là 57.797.500đ (Năm mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 39.230.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S đã nộp theo biên lai thu số 2137 ngày 12.02.2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng cho bà Phạm L đã nộp theo biên lai thu số 2242 ngày 09.4.2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân Hàng TMCP S số tiền là 10.800.000đ (Mười triệu, tám trăm ngàn đồng), chia phần mỗi người phải chịu là 5.400.000đ (Năm triệu, bốn trăm ngàn đồng); Ông Thái C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân Hàng TMCP S số tiền là 4.200.000đ (Bốn triệu, hai trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 24 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM - ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thái C giữ nguyên nội dung kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thái C đề nghị HĐXX hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2016/KDTM-ST ngày 12.7.2018 của Tòa án nhân dân quận T do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không đưa UBND quận L tham gia tố tụng với tư cách là có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Về nội dung Tòa án nhân dân quận T đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vì theo đơn khởi kiện ngày 04.3.2013 Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần T trả nợ tiền gốc và tiền lãi, trong trường hợp Công ty cổ phần T không trả được nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Thái C. Nhưng Tòa án nhân dân quận T, đã tuyên buộc ông Thái C phải trả nợ thay cho Công ty cổ phần T là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của Ngân hàng TMCP S, vi phạm quyền tự định đoạt và quyết định của đương sự qui định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngân hàng TMCP S, đề nghị HĐXX khi tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Văn phòng công chứng T, đề nghị HĐXX xem xét và giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật, vì hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010 Văn phòng Công chứng T đã thực hiện đúng theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu do Tòa án nhân dân quận T đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2018/KDTM -ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm L và đại diện theo ủy quyền của bà Phạm L là ông Mai T đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Nguyễn T, ông Hồ Q, ông Nguyễn H và Trung tâm phát triển quỹ Đ thành phố Đà Nẵng (nay là Ban giải phóng mặt bằng quận L), đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty) có vay Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là Ngân hàng) theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1030000297 ngày 27.10.2010.
  - + Hạn mức tín dụng: 1.200.000.000đồng.
  - + Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ.
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.
  - + Lãi suất: Được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Sau đó hai bên ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.500.000.000 đồng; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 14.12.2010, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 03 ngày 26.01.2011, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.350.000.000đồng.

Tại giấy nhận nợ số LD 1125900048 ngày 22.10.2011, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền là 900.000.000đồng. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất 1,75%/tháng, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ +(cộng) biên độ 0,60%. Thời hạn trả nợ 06 tháng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1200300069 ngày 03.01.2012.
  - + Hạn mức tín dụng: 1.350.000.000đồng. Hạn mức này bao gồm cả số dư nợ vay của bên vay tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1030000297 ngày 27.10.2010.
  - + Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ.
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

+ Lãi suất: Được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Sacombank tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Tại giấy nhận nợ số LD 1200300073 ngày 03.01.2012, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền là 350.000.000đồng. Mục đích vay bồ sung vốn kinh doanh. Lãi suất 1,75%/tháng, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ +(cộng) biên độ 0,60%. Thời hạn trả nợ 06 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Thái C có bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97, số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

Quá trình vay vốn, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Vì vậy, vào ngày 04.3.2013, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 447.708.333 đồng (tạm tính đến ngày 26.02.2013), tổng cộng 1.697.708.333 đồng cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2013/QDST-KDTM ngày 12.7.2013, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Công ty đồng ý trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.754.015.417đ, trong đó: Nợ gốc là 1.250.000.000đ, nợ lãi là 16.661.667đ và nợ lãi quá hạn là 487.353.750đ (lãi tạm tính đến ngày 21.6.2013 và lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất tại các Hợp đồng hạn mức tín dụng. Trả một lần vào ngày 15.8.2013.

- Trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì tài sản thế chấp nêu trên được xử lý theo Điều 355 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên trong giai đoạn thi hành án, vào ngày 03.12.2014, vợ chồng bà Phạm L và ông Hồ Q có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Theo đó, ngày 19.12.2014, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định kháng nghị số 03/2014/KN-KDTM đối với Quyết định số

25/2013/QĐST-KDTM ngày 12.7.2013 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ quyết định nói trên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số: 01/2015/KDTM-GDT ngày 12.01.2015, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 25/2013/QĐST-KDTM ngày 12.7.2013 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để giải quyết lại theo đúng qui định pháp luật.

[2.2] Ngày 12.02.2015, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý lại vụ án giải quyết theo thủ tục chung.

Tại bản án số: 01/2016/KDTM-ST ngày 15.01.2016, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26.4.2010 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15.7.2010. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

[2.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thái C và Văn phòng công chứng T đều có đơn kháng cáo.

Tại bản án số: 14/2016/KDTM -PT ngày 23.6.2016, HDXX phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2016/KDTM-ST ngày 15 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, vì có vi phạm về thủ tục tố tụng khi chưa có kết quả giải quyết thông tin tội phạm cũng như có vi phạm về nội dung.

[2.4] Ngày 18.7.2016 Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý lại vụ án giải quyết theo thủ tục chung.

Ngày 16.10.2017 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số 311/TB - PC44 về kết quả giải quyết tố giác tin báo về tội phạm, xác định hành vi của ông Hồ Q không có dấu hiệu tội phạm, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng qui định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xác định lại mức độ lỗi, trách nhiệm bồi thường của ông Hồ Q, ông Nguyễn H và Văn phòng công chứng T. Xem xét và xử lý hậu quả các giao dịch vô hiệu phù hợp, đúng với pháp luật và thực tế, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Xét kháng cáo của ông Thái C thấy:

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09.4.2015, trong suốt quá trình giải quyết và xét xử sơ thẩm, bà Phạm L đều yêu cầu: “*Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C*”. Nhưng Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T lại quyết định: “*Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên hiện Ngân hàng đang tạm giữ phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Phạm L và ông Hồ Q, để ông, bà giao nộp lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật*” là không đúng với yêu cầu trên của bà Phạm L, đồng thời gây khó khăn cho việc thi hành bản án của các cơ quan có thẩm quyền, bởi vì: Trên thực tế, trong Quyết định thu hồi đất, biên bản kiểm định bồi thường thiệt hại do nhà nước thu hồi đất, bảng tính giá trị đền bù, cấp đất tái định cư đều mang tên ông Thái C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận L vẫn tồn tại và mang tên ông Thái C. Khi tuyên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và Hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu, cần phải thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Thái C và khi đó

vợ chồng ông Q - bà L thực hiện các quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền đền bù, nhận đất tái định cư.Tuy nhiên,Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND quận L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là trái với Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Ngoài ra, ngày 22.10.2013 UBND quận L ban hành Quyết định số: 3276/QĐ-UBND về việc thu hồi 153,7m<sup>2</sup> đất do ông Hồ Q và bà Phạm L đang sử dụng tại số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, ngày 11.12.2013 UBND quận L ban hành Quyết định số: 4018/QĐ-UBND về việc thu hồi 75,40 m<sup>2</sup> đất do ông Thái C đang sử dụng số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng và Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số:3276/QĐ-UBND ngày 22.10.2013.Như vậy,cần phải đưa UBND quận L tham gia tố tụng để làm rõ nội dung UBND quận L chỉ thu hồi 75,40 m<sup>2</sup> đất của ông C, trong khi đó vào ngày 09.10.2010 UBND quận L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là 113, 6m<sup>2</sup>.

[3.3] Mặt khác,Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ căn cứ áp dụng lãi suất quá hạn,đối với khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức.Lãi suất mà các bên thỏa thuận là lãi suất điều chỉnh, cần làm rõ Ngân hàng đã tính lãi suất theo đúng thỏa thuận với khách hàng hay chưa? Đây là một trong những nội dung cấp phúc thẩm đã hủy Bản án số 01/2016/KDTM - ST ngày 15.01.2016 và yêu cầu cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để làm rõ trong quá trình giải quyết lại vụ án, nhưng cho đến nay cấp sơ thẩm vẫn chưa làm rõ nội dung này. Cụ thể: Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12.7.2018 của Tòa án nhân dân quận T vẫn tuyên buộc Công ty trả cho Ngân hàng số tiền: 2.793.791.667đ (Trong đó tiền gốc: 1.250.000.000đ và tiền lãi là 1.543.791.667đ, lãi tạm tính đến ngày 15.01.2016), giống như trong quyết định của Bản án sơ thẩm số 01/2016/KDTM-ST ngày 15.01.2016 đã bị hủy trước đó.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định Ngân hàng đã làm đúng quy trình thẩm định tài sản khi ông Thái C thế chấp tài sản hay chưa?

[4] Về nội dung:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2024 được ký kết ngày 26.4.2010 giữa bên ủy quyền bà Phạm L, ông Hồ Q với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn H (gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền) và Hợp đồng chuyển

nhiều quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4537, ký ngày 15.7.2010 giữa ông Nguyễn H với ông Thái C (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) và Hợp đồng bảo lãnh thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010, đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số BC471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, tại địa chỉ: số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp) vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do ông Hồ Q và ông Nguyễn H, từ đó xác định Hồ Q và ông Nguyễn H phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại là chưa đầy đủ, chưa sát với thực tế diễn biến từ Hợp đồng ủy quyền, bởi các lý sau đây:

Một là: Tại Công văn số 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp đã xác định: “...Trong thủ tục hồ sơ công chứng lưu tại Văn phòng công chứng T không có giấy tờ tùy thân của bà Phạm L, mà thay thế vào đó là Giấy đề nghị cấp lại CMND của bà L. Theo qui định tại Điểm c Khoản 1 Điều 35 Luật công chứng thì hồ sơ bắt buộc phải có giấy tờ tùy thân (CMND hoặc Hộ chiếu) để đổi chiếu, xác định chính xác người yêu cầu công chứng...”.

Hai là: Tại Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát Điều tra công an quận L xác định: “... Về sai phạm của Công chứng viên... Trong quá trình công chứng hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, giữa ông Hồ Q, bà Phạm L cho ông Nguyễn H, công chứng viên Nguyễn D (Trưởng văn phòng công chứng T) đã không thực hiện đúng qui định. Ông Hồ Q và bà Phạm L đều không có giấy tờ tùy thân theo qui định của pháp luật, chỉ có Đơn đề nghị cấp lại Giấy CMND, không đủ căn cứ để xác định tư cách của người yêu cầu công chứng. Theo qui định tại Tiết b, Khoản 1.1, Điều 1, Mục 2 Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13.6.2006 Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất thì: Hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng về bất động sản phải có bản sao Giấy CMND hoặc Hộ chiếu. Theo qui định tại khoản 2 Điều 35, Mục 1, Chương IV Luật Công chứng năm 2006: Khi nộp bản sao thì người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản chính để đổi chiếu.

Như vậy trong trường hợp này, Công chứng viên có quyền từ chối công chứng, nhưng công chứng viên Nguyễn D vẫn tiến hành công chứng Hợp đồng ủy quyền nói

trên.... Từ đó dẫn đến hậu quả là người phụ nữ đã ký tên và điểm chỉ mang tên Phạm L trong hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010 tại Văn phòng công chứng T không phải là bà Phạm L. Đây là nguyên nhân dẫn đến nhiều giao dịch dân sự phát sinh sau này không đảm bảo về hiệu lực... ” ( BL số 273-275).

Ba là: Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền vô hiệu là do ông Hồ Q lừa dối và Văn phòng công chứng T không thực hiện đúng theo qui định của Luật công chứng năm 2006 và đã được kết luận tại Công văn số 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp,Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Liên Chiểu đã viện dẫn trên, ông C không tham gia vào quá trình ký kết Hợp đồng ủy quyền. Mặt khác, khi ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông C trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền trên, thì ông C không biết hành vi gian dối và trái pháp luật của Hợp đồng ủy quyền này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi của ông C là 40% là không đúng.

Mặt khác,tại Báo cáo số 1417/BC-CSĐT( PC44) ngày 31.8.2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã xác định: “...Do cần tiền Hồ Q thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ và sở hữu nhà ở số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng để vay mượn của Nguyễn H nhiều lần tổng cộng 120.000.000đ. Vì không có tiền để trả nợ, Q díu bà L, lập hợp đồng ủy quyền đứng tên bên ủy quyền là Hồ Q và Phạm L ủy quyền cho ông Nguyễn H được thay mặt và nhân danh vợ chồng ông toàn quyền định đoạt tài sản nhà đất nêu trên. Để tránh sự phát hiện của bà Phạm L (vợ Q) và qua mặt được công chúng viên, Q nhờ bà Nguyễn Thị D ( sinh: 1968, trú tổ X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng) là người Q đang nợ tiền, đóng giả là vợ Q đến phòng Công chứng, ký và điểm chỉ hợp đồng ủy quyền. Q nói dối với bà Nguyễn Thị D đang làm hồ sơ vay tiền, nhờ bà Nguyễn Thị D ký, và hứa khi vay được tiền sẽ trả nợ cho bà Nguyễn Thị D . Q làm đơn báo mất CMND đứng tên bà Phạm L rồi lấy ảnh của Nguyễn Thị D dán vào đơn báo mất CMND, ký giả chữ ký Phạm L, đến Công an phường H chứng thực xác nhận mất CMND...Việc gian dối này Q khai là do H ép buộc.

Quá trình làm việc với Nguyễn H, H không thừa nhận việc ép buộc Hồ Q lập hợp đồng ủy quyền như Q khai. H khai bản chất của hợp đồng ủy quyền thực chất là việc vợ chồng Q bán nhà cho H với giá trị chuyển nhượng là 1.920.000.000đ. H không biết Nguyễn Thị D đóng giả bà L là vợ Q và khai đã trả đủ tiền cho Q...Bà Nguyễn Thị D cũng không thấy Nguyễn H ép buộc Q phải lập hợp đồng ủy quyền...

*Như vậy có thể thấy rằng mọi việc Q đều chủ động làm, điều này thể hiện ý chí và mong muốn của Q tại thời điểm đó, mong muốn được lừa dối cơ quan chức năng để chứng thực hợp đồng ủy quyền, để được toàn quyền được định đoạt ngôi nhà..."*

[4.2] Như vậy,căn cứ vào Báo cáo trên của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng cần phải đưa bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1968, trú tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của các cá nhân và tổ chức trong vụ án này.

[4.3] Đôi với Văn phòng công chứng T, theo kết luận tại Công văn số: 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp,Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát Điều tra công an quận L và Báo cáo số:1417/BC-CSĐT( PC44) ngày 31.8.2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã viện dẫn trên, Công chứng viên công chứng Hợp đồng ủy quyền đã có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng công chứng T theo qui định tại khoản 5 Điều 32 luật Công chứng năm 2006 là không đúng. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Thái C. Tuy nhiên về nguyên tắc xét xử hai cấp qui định tại Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm không thể giải quyết ngay sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm (mất quyền kháng cáo của đương sự).

Từ những nhận định và phân tích trên,cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về án phí: Do cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, nên theo qui định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, người kháng cáo là ông Thái C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng xét xử vụ án: “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S với bị đơn Công ty cổ phần T.

**2.** Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng qui định pháp luật.

**3.** Về án phí: Ông Thái C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004025 ngày 31.7.2018 và 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004129 ngày 29.8.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng cho ông Thái C.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31.10.2018.

**Người nhận:**

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đỗ Thị Thúy Nắng**

Bản án số: 158/2018/DS-PT

Ngày 09 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**FDVN LAW FIRM**  
Tài liệu nghiệp vụ

**NHÂN DANH**  
**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sụ;

Bà Phan Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trương Minh T; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Minh T (theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2013): Ông Vương Kim H; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T: Bà Nguyễn Thị A, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Ph – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

*- Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S; có mặt tại phiên tòa;
2. Bà Nguyễn Thị H; có mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Tô E, Khu Q, ấp C, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H: Bà Huỳnh Thị Th, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.*

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;  
Địa chỉ: Ấp X, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.
2. Bà Vương Kim Th; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Th (theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 10 năm 2013): Ông Vương Kim H; cư trú tại: Ấp Ph, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.*

3. Bà Nguyễn Kim Thiên Tr; cư trú tại: Đường Ng, Khu phố Q, phường B, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.
4. Ông Đào Chí C; cư trú tại: Đường Ng, Khu phố Q, phường B, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

*- Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Trương Minh T.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Nguyên đơn ông Trương Minh T có yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngày 06/9/2011, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 175m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 35m giáp đường 769), thửa 1680, tờ bản đồ 08,

xã Ph, huyện N của vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H, giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã đặt cọc 500.000.000 đồng; thỏa thuận ngày 20/9/2011 sẽ giao tiếp 200.000.000 đồng; nhưng ông S và bà H hứa có trách nhiệm chuyển mục đích sang đất thổ cư sau đó mới ký chuyển quyền; do đó, đến ngày 14/10/2011, ông mới giao thêm 200.000.000 đồng (theo yêu cầu của ông S). Tổng cộng ông T đã giao 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông S và bà H. Theo thỏa thuận, khi nào có biên nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của huyện thì ông T thanh toán hết số tiền còn lại, ông S và bà H chịu trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền, ông chịu thuế và lệ phí.

Việc chuyển nhượng sau đó không thực hiện được, do ông S và bà H không tiến hành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư và ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Hiện nay, không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng; bởi vì, thời gian thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 06/9/2011 đến nay đã quá lâu; thửa đất trên đã bị kê biên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*) liên quan đến thửa đất nói trên do người khác đang giữ.

Ông khởi kiện, yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên;
- Buộc ông S và bà H phải trả lại 700.000.000 đồng, bồi thường 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng; bởi vì, theo cam kết tại hợp đồng: “*Nếu bên A vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận*”. Về đất không cần định giá tài sản, lấy giá thực tế giao dịch để làm căn cứ giải quyết vụ án.

2. *Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông bà xác định ngày 06/9/2011, có tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như ông Trương Minh T trình bày. Ông T đã thanh toán cho ông bà 700.000.000 đồng theo hai đợt. Ông bà xác định có cam kết chuyển đất thổ cư nhưng sau đó ông bà không thực hiện được, cũng không làm thủ tục chuyển quyền cho ông T được; bởi vì, đầu năm 2009, ông bà đã thế chấp bản chính giấy chứng nhận của thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại cho ông T 700.000.000 đồng,

- Không đồng ý bồi thường 700.000.000 đồng mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông bà có làm đơn khởi kiện phản tố, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011; tuy nhiên, ngày 08/8/2017, ông bà đã làm đơn xin rút yêu cầu phản tố.

### 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

#### 3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện N (sau đây gọi tắt là Chi cục THA) trình bày:

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2014/DS-ST ngày 15/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện N; đối với thửa đất 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, huyện N, Chi cục THA đã ban hành Thông báo về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng số: 40/TB-CCTHA ngày 29/8/2014, nhằm tránh trường hợp người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H tẩu tán tài sản trong khi chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ cho đương sự khác. Hiện nay, Chi cục THA chưa tiến hành kê biên đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích đất 1.200m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1680 nêu trên và chưa tiến hành thủ tục đấu giá. Chi cục THA không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị không tham gia các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án.

#### 3.2. Bà Vương Kim Th trình bày:

Bà là vợ ông Trương Minh T, nội dung hợp đồng ngày 06/9/2011 như ông T trình bày là đúng. Thỏa thuận là vợ chồng ông S và bà H chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất xong, sẽ làm thủ tục chuyển quyền cho vợ chồng bà. Cùng ngày 06/9/2011, vợ chồng bà có đặt cọc 500.000.000 đồng; hai bên có thỏa thuận đến ngày 20/9/2011 sẽ thanh toán tiếp với số tiền 200.000.000 đồng ngay sau khi ông S và bà H có biên nhận làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, từ cây lâu năm lên đất thổ cư; số tiền còn lại 350.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi có biên nhận chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Đến ngày 20/9/2011, vợ chồng ông S bà H vẫn chưa có biên nhận chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên; nên bà chưa đồng ý thanh toán số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 14/10/2011, vợ chồng ông S và bà H có nắn nỉ vợ chồng bà cho nhận số tiền 200.000.000 đồng là tiền thanh toán đợt hai; mặc dù, vẫn chưa có biên nhận làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng vợ chồng bà vẫn đồng ý thanh toán tiếp 200.000.000 đồng. Như vậy, đến ngày

14/10/2014, vợ chồng bà đã thanh toán cho vợ chồng ông S và bà H với số tiền 700.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, ông S và bà H cũng không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; qua nhiều lần thúc giục ông S và bà H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, vợ chồng bà mới biết ông S và bà H đã cầm cố giấy chứng nhận cho người khác; do đó, ông S và bà H có hành vi gian dối, không trung thực trong việc chuyển nhượng; nên bà thông nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T. Tiền chuyển nhượng đất là của chung vợ chồng; tuy nhiên, bà để ông T khởi kiện và quyết định mọi vấn đề, bà không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án này; giữa bà với ông T sẽ tự thỏa thuận.

### *3.3. Bà Nguyễn Kim Thiên Trình bày:*

Bà có quan hệ làm ăn và đã nhiều lần cho vợ chồng ông S và bà H vay tiền từ năm 2009. Ông S và bà H đã thế chấp cho bà giấy chứng nhận số AN 320954 diện tích 1.200m<sup>2</sup>, thửa đất 1680, tờ bản đồ số 8, xã Ph. Đến ngày 01/11/2012, thì hai bên chốt lại nợ, vợ chồng ông S và bà H còn nợ bà 700.000.000 đồng; hai bên có lập giấy “Xin thỏa thuận tín chấp mượn tiền”, với lãi suất 3%/tháng và không thỏa thuận thời hạn vay. Đến ngày 20/11/2012, ông S và bà H tiếp tục vay số tiền 267.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S và bà H nợ bà là 967.000.000 đồng và bà vẫn đang giữ giấy chứng nhận. Bất cứ khi nào ông S và bà H cần tách thửa, bà sẽ giao lại giấy chứng nhận cho ông S và bà H. Sau đó, hai bên thỏa thuận ông S và bà H cắt 228m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất 1680, tờ bản đồ số 8, xã Ph cho bà để cấn trừ nợ; bà có trả thêm cho 401.000.000 đồng để đủ số tiền nhận chuyển nhượng 228m<sup>2</sup> đất. Nay giữa bà và ông S và bà H không còn nợ gì nữa.

Trong vụ án này, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án; bà cam kết không thắc mắc hay khiếu nại gì đối với quyết định, bản án của Tòa án.

### *3.4. Ông Đào Chí C trình bày:*

Ông với bà Nguyễn Kim Thiên Tr là vợ chồng; việc ông S và bà H có mượn vợ chồng ông số tiền 967.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận như bà Tr đã trình bày. Hiện nay, các bên có thỏa thuận ông S và bà H cắt 228m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông để cấn trừ nợ, ông bà có trả thêm 401.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng ông trả để nhận chuyển nhượng 228m<sup>2</sup> đất là 1.368.000.000 đồng. Nay giữa các bên không còn nợ gì nữa. Hiện nay, ông bà vẫn đang giữ giấy chứng nhận nêu trên vì thủ tục sang tên giữa vợ chồng ông và

ông S và bà H chưa hoàn tất. Nếu sau này ông T và ông S vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông sẵn sàng đưa giấy chứng nhận để ông S tách thửa sang tên cho ông T.

Trong vụ án này, ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì; do đó, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Ông cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì quyết định, bản án của Tòa án.

*4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 34/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:*

Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông S và bà H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông T đối với bị đơn ông S và bà H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011 giữa ông T với vợ chồng ông S và bà H.
- Buộc ông S và bà H phải trả cho ông Trương Minh T số tiền 700.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bị đơn ông S và bà H bồi thường số tiền 700.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

### *5. Kháng cáo:*

Ngày 09 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn - ông Trương Minh T kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông S và bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng theo thỏa thuận cho nguyên đơn.

*6. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T do bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Hợp đồng các bên tranh chấp là do ông S và bà H soạn thảo và đưa cho ông T ký tên; tuy nhiên, đến ngày 28/3/2013 (sau hơn 18 tháng), ông S và bà H vẫn chưa tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất; do đó, ông T phải làm đơn

khiếu nại. Tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; nhưng cho đến trước ngày xét xử sơ thẩm, ông S vẫn không thực hiện, cố tình né tránh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng, số tiền ông S và bà H đã nhận là tiền đặt cọc theo Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực hiện cam kết trong hợp đồng; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm; buộc ông S - bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H do bà Huỳnh Thị Th trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/9/2011 giữa ông S và bà H với ông T không đảm bảo về mặt hình thức do không công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 2, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu. Hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do cả hai bên và cũng không tích cực trong việc chuyển nhượng thêm diện tích đất để đủ 200m<sup>2</sup> nhằm đảm bảo điều kiện tách thửa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy hợp đồng nêu trên; bác yêu cầu của ông T yêu cầu ông S và bà H phải bồi thường 700.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của ông S và bà H đồng ý trả cho ông T số tiền 700.000.000 đồng số tiền đã nhận.

*8. Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

#### 8.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thu lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### 8.2. Quan điểm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Việc giao kết hợp đồng như các bên đã trình bày, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực (bút lục số 07). Việc chuyển nhượng sau đó không thực hiện được; do ông S và bà H không tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Hiện tại, các bên đương sự đều đồng ý hủy hợp đồng nên Tòa cấp sơ thẩm tuyên xử hủy hợp đồng là có căn cứ.

Bản án sơ thẩm nhận định hai bên đều có lỗi do không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất không đủ để tách thửa nên không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với yêu cầu đòi bồi thường 700.000.000 đồng. Nhận định này của Tòa cấp sơ thẩm là không đảm bảo tính khách quan, không đúng quy định của pháp luật và gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự; bởi lẽ: Các bên đã thỏa thuận vợ chồng ông S và bà H phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư, chính vì lẽ đó mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng 175m<sup>2</sup> đất tại địa bàn huyện N với giá 1.050.000.000 đồng; đồng thời, ông S và bà H có trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi ký hợp đồng, ông S và bà H không thực hiện, cố tình tránh né mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu (các bút lục số 02, 11 và 12), cụ thể:

+ Tại Biên bản hòa giải lần thứ nhất ngày 10/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S và bà H không có mặt;

+ Biên bản hòa giải lần hai ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng sau đó vẫn không thực hiện;

+ Vào ngày 10/7/2013, Ủy ban nhân dân xã Ph tiếp tục mời ông S và bà H lên làm việc nhưng vợ chồng ông S vẫn cố tình vắng mặt.

Ngoài ra, ông S và bà H đã thừa nhận, tại thời điểm ký hợp đồng, vào năm 2009, vợ chồng ông đã thế chấp thửa đất 1680, tờ bản đồ số 08, xã Ph, huyện N cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay số tiền 200.000.000 đồng; bà Tr giữ bản chính giấy chứng nhận; nên cũng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T được; đồng thời, tại thời điểm đó, không thể chuyển đổi đất lên thổ cư được (bút lục 234 và 235).

Như vậy, ông S và bà H là người có lỗi, không thực hiện đúng thỏa thuận làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Căn cứ Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định tại Mục 2.3, Điểm c.3; xác định về thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể: “...Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đặt cọc và các bên không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”.

Từ những phân tích trên; xét hợp đồng có thỏa thuận ông T đặt cọc 700.000.000 đồng, hai bên cam kết nếu bên ông T không mua thì mất tiền cọc; ông S và bà H không bán thì phải bồi thường gấp đôi tiền cọc. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T là có căn cứ, cần buộc ông S và bà H ngoài việc phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận, còn phải bồi thường cho ông T 700.000.000 đồng tương ứng với số tiền cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Trương Minh T và sửa bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đat hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng có ý kiến về việc đề nghị được vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nội dung tranh chấp và các chứng cứ liên quan:

Ngày 06/9/2011, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H (Bên A) với ông Trương Minh T (Bên B) có giao kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như các bên trình bày. Diện tích đất chuyển nhượng 175m<sup>2</sup>, thửa 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, huyện N, giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Tổng cộng, ông T đã giao 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông S và bà H (bút lục số 7). Các bên thỏa thuận: Khi nào có biên nhận huyễn (biên nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Các cam kết: bên B đổi ý không mua thì mất tiền cọc; bên A đổi ý không bán thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận;

nếu như sau này vì bất cứ lý do gì bên A cũng như người thân trong gia đình đưa ra để không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì coi như vi phạm hợp đồng và chịu trách nhiệm bồi thường như đã cam kết; bên bán chịu trách nhiệm làm hồ sơ chuyển quyền; bên mua chịu trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền, trước bạ và thuế chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư; đất không tranh chấp và không quy hoạch. Tại phiên tòa, ông S thừa nhận: Nội dung ghi bằng viết mục trong hợp đồng do ông S ghi; đồng thời, ông S có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư.

Sau khi xem xét nội dung hợp đồng nêu trên và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định như sau:

- Diện tích đất  $175m^2$  nêu trên không phải là thửa riêng mà nằm chung trong tổng diện tích  $1.200m^2$ , thửa 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph; theo giấy chứng nhận số: AN 320954, Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 19/12/2008 cho ông Nguyễn Văn A; cập nhật ông Nguyễn Văn S là chủ sử dụng đất ngày 16/01/2009.

- Căn cứ Điểm b, Điều 4 của Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thể hiện: Diện tích đất hai bên chuyển nhượng chỉ có  $175m^2$ , loại đất trồng cây lâu năm; nên thời điểm chuyển nhượng 2011 không tiến hành tách thửa được; do hạn mức tách thửa phải đủ  $500m^2$  trở lên. Do đó, khi giao kết hợp đồng, các bên có thỏa thuận bên ông S và bà H phải chuyển mục đích sử dụng đất sang nhượng sang đất thổ cư (ông T chịu thuế) và sau đó làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T; thỏa thuận này phù hợp với Điểm a, Điều 4 của Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND nêu trên, cụ thể đối với đất thổ cư: “các xã thuộc huyện N diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng sáu mươi lăm mét vuông ( $65m^2$ )”. Ông S và bà H không thực hiện việc này là vi phạm thỏa thuận đã cam kết.

- Tại phiên tòa, ông S cung cấp “Đơn đề nghị tách thửa đất” ghi ngày 02/02/2015, thể hiện nội dung trả lời của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N như sau: Đất tranh chấp thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn và đất giao thông; thửa 1680 nêu trên đủ điều kiện tách thửa với điều kiện bằng hoặc lớn hơn  $200m^2$  theo Điểm a, Khoản 2, Điều 5 Quyết định số: 51/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Xét văn bản này không áp dụng được vào thời điểm các bên giao dịch 2011 được; bởi vì, Quyết định số: 51/2014/QĐ-UBND nêu trên được ban hành

vào năm 2014. Như đã nhận định ở trên, vào thời điểm giao dịch, căn cứ Quyết định số: 68/2009/QĐ-UBND, ông S và bà H hoàn toàn có thể chuyển mục đích sử dụng đất; sau đó, tách thửa đối với diện tích đất 175m<sup>2</sup>.

- Tại Công văn số: 778/VPĐK ngày 02/8/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (bút lục số 330), cung cấp thông tin đối với tranh chấp giữa các bên như sau: “*thửa đất trên nếu không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất, chưa có quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Ph ngày 24/5/2017 (bút lục số 280), thể hiện: “*Hiện nay, diện tích đất này (các bên sang nhượng) không nằm trong dự án quy hoạch giải tỏa nào của nhà nước*”.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã ban hành Thông báo về việc kê biên tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng số: 40/TB-CCTHA ngày 29/8/2014 đối với thửa đất số 1680, tờ bản đồ 08, xã Ph, áp dụng biện pháp ngăn chặn, không giải quyết các yêu cầu về chuyển dịch, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp... nhằm tránh trường hợp người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H tẩu tán tài sản trong khi chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ cho đương sự khác (các bút lục số 116, 117 và 263). Do đó, sau ngày 29/8/2014, các bên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo Báo cáo số 129/BC-UBND ngày 12/7/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph (bút lục số 02), thể hiện: “*Ngày 23/4/2013, UBND xã đã mời hai bên lên lần II. Khi đến tham dự buổi hòa giải lần II, ông T yêu cầu vợ chồng ông S thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 06/9/2011. Phía vợ chồng ông S yêu cầu ông T cho ông hẹn lại 02 tháng tính từ ngày hòa giải, ông S sẽ thực hiện theo hợp đồng đã ký với ông T. Ông T đồng ý theo yêu cầu của ông S. Nhưng sau 02 tháng vợ chồng ông S không thực hiện đúng theo biên bản hòa giải ngày 23/4/2013. Ông T yêu cầu UBND xã mời làm việc lần III. Ngày 10/7/2013 UBND xã mời làm việc lần III. Phía vợ chồng ông S cố tình tránh mặt không tham dự buổi làm việc*”.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25/12/2013 (bút lục số 36) của Tòa án cấp sơ thẩm, ông S và bà H trình bày: “*Chúng tôi xác định có cam kết chuyển đất thổ cư nhưng sau đó vợ chồng không thực hiện được và cũng không làm thủ tục chuyển quyền cho ông T được vì đầu năm 2009 chúng tôi đã thế chấp bản chính giấy đỏ của thửa đất trên cho người bên quận w, Tp. Hồ Chí Minh tên Nguyễn Kim Thiên Tr*”.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 25/12/2013 (bút lục số 90) của Tòa án cấp sơ thẩm, ông S và bà H trình bày: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vợ chồng tôi đang thế chấp cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay tiền (chúng tôi thế chấp từ khoảng năm 2009-2010)*”.

- Vào thời điểm giao kết hợp đồng ngày 06/9/2011, bản chính giấy chứng nhận nêu trên ông S đã thế chấp cho bà Nguyễn Kim Thiên Tr để vay tiền, việc thế chấp này không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ông T không thể biết được; ông S lại không thông báo nội dung này cho ông T biết; vẫn giao kết hợp đồng để nhận tiền là thể hiện sự lừa dối trong giao dịch dân sự. Ông S cho rằng có thông báo cho ông T biết việc thế chấp giấy chứng nhận khi giao dịch nhưng không được ông T thừa nhận; việc này, ông S cũng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 23/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Ph, ông S hẹn 02 tháng tính từ ngày hòa giải, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; tuy nhiên, sau đó, ông S mặc dù đã được nhận tiền từ ông T nhưng không thỏa thuận với bà Tr để nhận lại giấy chứng nhận và tiến hành các thủ tục như đã thỏa thuận và quy định nêu trên; đồng thời, thừa nhận không đến tìm gặp ông T để làm thủ tục chuyển nhượng (bút lục số 90); do đó, được xem như là vi phạm thỏa thuận, thiếu thiện chí, đồi ý và không sang nhượng nữa.

Từ những nhận định trên, theo quy định của pháp luật, nếu muốn chuyển nhượng, ông S phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư và tách thửa đổi với diện tích đất 175m<sup>2</sup>; sau đó, ông S mới có đủ điều kiện và các bên mới có thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Do đó, hợp đồng ngày 06/9/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H với ông Trương Minh T thể hiện là giao dịch dân sự về thỏa thuận đề nghị giao kết hợp đồng giữa các bên theo Điều 390 của Bộ luật Dân sự năm 2005; được giao kết trước khi các bên có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng này bị vô hiệu do bị lừa dối.

### [3] Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

- Căn cứ Điều c, Tiêu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều a và b, Tiêu mục 2.4, Mục 2, Phần I của Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thỏa thuận của các bên trong hợp đồng;

### 3.1. Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có hành vi lừa dối nêu trên, làm cho ông Trương Minh T nhầm tưởng là đã có đủ điều kiện để thực hiện đàm phán hợp đồng; do đó, bên ông S và bà H là người có lỗi và phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

### 3.2. Xác định thiệt hại:

Các bên thỏa thuận: “*bên B đổi ý không mua thì mất tiền cọc; bên A đổi ý không bán thì bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận; nếu như sau này vì bất cứ lý do gì bên A cũng như người thân trong gia đình đưa ra để không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì coi như vi phạm hợp đồng và chịu trách nhiệm bồi thường như đã cam kết*”. Điều này thể hiện các bên có thỏa thuận phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại; căn cứ Điều c.3, Tiêu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải: “*bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận*”.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H nhận 700.000.000 đồng của ông Trương Minh T từ năm 2011 cho đến nay là đã quá lâu và được hưởng lợi từ số tiền này. Nếu tính theo mức lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khoản tiền lãi là không nhỏ. Do đó, xét về lẽ công bằng, việc này rất thiệt hại cho ông Trương Minh T.

#### [4] Về kháng cáo của nguyên đơn:

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng, chỉ buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H trả lại tiền gốc đã nhận mà không buộc bồi thường là không phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T là có cơ sở; nên được chấp nhận.

#### [5] Chi phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.098.000 đồng và đã nộp xong. Phản này không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

#### [6] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

##### 6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Minh T không phải chịu. Hoàn trả lại ông T tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu; và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản và bồi thường; cụ thể:

+ Án phí không có giá ngạch: 200.000 đồng;

+ Án phí có giá ngạch:  $36.000.000 \text{ đồng} + 3\%(1.400.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 54.000.000 \text{ đồng}$ ;

+ Tổng cộng: 54.200.000 đồng; được trừ vào tạm ứng án đã nộp. Ông S và bà H có đơn xin miễn, giảm án phí vì hoàn cảnh gia đình khó khăn (bút lục số 152), đơn được Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận nội dung. Căn cứ Khoản 1, Điều 14 của Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; giảm một phần án phí, buộc ông S và bà H phải nộp 44.200.000 đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh T kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu. Hoàn trả lại ông T tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Đối với phần trình bày của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đối với phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trương Minh T do bà Nguyễn Thị A trình bày phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

- Đối với phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H do bà Huỳnh Thị Th trình bày không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên không được chấp nhận.

- Đối với phần phát biểu đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2017/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 34/2017/QĐ-SCBSQĐ ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

Áp dụng các Điều 121, 122, 132, 137 và 390 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai 2003; Điểm c, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a và b, Tiểu mục 2.4, Mục 2, Phần I của Nghị Quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Trương Minh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H;

- Tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/9/2011, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H với ông Trương Minh T.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Trương Minh T: 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) số tiền đã nhận, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Tổng cộng buộc ông S và bà H phải thanh toán cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Trương Minh T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.098.000 đồng (một triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) và đã nộp xong.

#### 4. Án phí:

##### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H phải chịu 44.200.000 đồng (bốn mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng); được trừ vào tạm ứng án phí đã

nộp 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006080 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; ông S và bà H còn phải nộp tiếp 35.450.000 đồng (ba mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Trương Minh T không phải chịu án phí; trả lại ông T 37.000.0000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng), theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 07128 ngày 02/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Minh T không phải chịu; trả lại ông T 300.0000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001837 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

#### 5. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được nêu tại Mục 1., phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

##### **Noi nhận:**

- Tòa án nhân dân huyện N;
- Viên Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

##### **Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN CHÂU  
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 76/2018/DS - ST

Ngày: 26- 9 - 2018

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

V/v “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố  
giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối”

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cái Thị Minh Tâm.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Việt Hùng
2. Bà Mai Thị Kim Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phú là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu , tỉnh Tây Ninh** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 281/2017/TLST- DS ngày 20 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2018/QĐXX- ST ngày 03 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1970; trú tại: 109/19, đường D, phường 1, Quận 8, TP H. Cốm mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Dương K , sinh năm 1972 và bà Cao Thị Mỹ L , sinh năm 1975; cùng trú tại: Nhà số 09A, ấp L, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Ông K có mặt, bà L vắng mặt ủy quyền cho ông K tham dự.

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

1/ Ông Mai Văn N, sinh năm 1966. Hiện không xác định được địa chỉ. Đang làm việc tại Công ty C. Vắng mặt không có lý do.

2/ Ông Trương Văn H, sinh năm 1967; trú tại: Ấp H, xã A, huyện T, tỉnh N. Ông H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 13-10-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M trình bày:*

Năm 2004 ông Nguyễn Dương K (là em ruột bà) và vợ là Cao Thị Mỹ L có sang nhượng cho bà một phần đất có diện tích 465,50m<sup>2</sup> (có chiều ngang là 10m, dài hết đất), đất tọa lạc tại thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm các bên làm thủ tục sang nhượng phần đất trên thì bà giao toàn bộ cho ông K, bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình làm thủ tục thì bà L tự ký tên thay cho ông Nguyễn Dương K (chồng bà L), bà Nguyễn Thị Xuân M, ông Mai Văn N (đóng giả là chồng bà, chồng thật của bà là Trương Văn H). Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hộ gia đình với diện tích là 465,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 35, thửa số 39, giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB(HL) do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 04/5/2004. Đến năm 2017 bà M có nhu cầu mua nhà đầy tại TP Hồ Chí Minh nên cần bán phần đất mua của ông K, bà L nêu trên thì được biết đất được cấp cho hộ gia đình và tại thời điểm mua đất năm 2004 thì ông Mai Văn N (do bà Linh ký tên thay) là chồng bà M nên không thể bán phần đất trên được.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và vợ chồng ông K, bà L được lập ngày 08/4/2004 do UBND thị trấn Tân Châu là vô hiệu do có sự lừa dối.

*Theo bị đơn ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L (ông K đại diện ủy quyền của bà L) trình bày:*

Ngày 15/01/2004, anh cùng vợ là Cao Thị Mỹ L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Xuân M theo diện tích đất nêu trên với số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Sau khi nhận tiền xong các bên tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Thời điểm này ông Trương Văn H là chồng bà Mai đang chấp hành án phạt tù, bà M thì ở TP Hồ Chí Minh, bản thân ông K thì đang đi tập huấn nghiệp vụ tại TP Hồ Chí Minh, nên không có mặt ở Tây Ninh. Vợ ông là bà L có nhờ anh B địa chính thị trấn Tân Châu giúp đỡ hướng dẫn cho bà L đưa ông Mai Văn N làm chồng bà M và chính bà L ký tên dùm cho ông K, ông N và bà M. Sau khi làm hợp đồng thì bà M được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình xong. Nay bà M có nhu cầu chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì không làm thủ tục chuyển nhượng được do cấp cho hộ gia đình mà ông N không phải là chồng bà M nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, ông K nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông và bà M không đúng theo quy định của pháp luật vì có sự lừa dối nên ông và vợ ông bà Linh cùng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà, bà M, ông N lập ngày 08/4/2004 là vô hiệu.

*Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày:*

Ông là chồng cũ bà M, thời điểm năm 2004 bà M vẫn là vợ ông nhưng nay đã ly hôn. Khi bà M mua phần đất trên thì ông H không có nhà. Phần đất này là tài sản riêng của bà M không liên quan đến ông và ông cũng không ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cũng không biết diện tích đất mua

là bao nhiêu, chỉ biết mua đất ở Tân Châu. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M, ông không tranh chấp gì về phần đất này, đó là tài sản riêng của bà M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn N không có lời khai.

\* *Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về thẩm quyền: Vụ án được thụ lý, giải quyết không đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về nội dung vụ án:

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Châu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND huyện Tân Châu chứng thực ngày 08/4/2004 là không thuộc thẩm quyền của Tòa án do: Bà M nhờ ông K, bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K thì bà đã biết rõ là việc làm trên không đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì các bên phải có mặt và cùng ký tên vào trong hợp đồng chuyển nhượng, do đó bà M cho rằng việc bà L ký thay chữ ký của bà và tự ý đưa tên ông Mai Văn N vào trong hợp đồng có sự lừa dối là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông K, bà L cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên nên không có tranh chấp xảy ra.

Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01697 ngày 04/5/2004 cho bà Mai đứng tên không đúng quy định ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M thì bà M có quyền khởi kiện theo thủ tục giải quyết vụ án hành chính hoặc đề nghị UBND huyện Tân Châu điều chỉnh lại theo đúng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ sự phân tích trên đề nghị Tòa án định chỉ giải quyết vụ án theo đúng quy định tại điểm g, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Mai Văn N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, theo địa chỉ của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thì qua xác minh, làm việc với địa phương thì ông N không đăng ký tạm trú tại địa phương và nơi ông N đang làm việc là Công ty C, nhiều lần Tòa án đến Công ty liên hệ làm việc với ông N nhưng ông N không hợp tác. Tòa án đã tiến hành tổng đat các văn bản tố tụng của Tòa cho ông N và xét xử vắng mặt ông N theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đây là tranh chấp giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối xảy ra tại thời điểm giao dịch là ngày 08/4/2004 nội dung phù hợp với quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2005, nay là Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối là 2 năm tính đến nay thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc... Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử và xem xét yêu cầu khởi kiện của bà M.

[2] Về nội dung vụ án: Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà M, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà L không thông báo cho bà M về để ký vào hợp đồng, bà L tự ý điền tên ông Mai Văn N là một người xa lạ làm chồng bà M và bà L tự ký tên cho ông N cho bà M là có sự lừa dối đối với bà M làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà M. Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án ông K bà L cũng thừa nhận việc ký tên và đưa ông N vào làm chồng bà M là sai nên cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu, nhưng do ông Mai Văn N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có lời khai, không đến Tòa nên các bên không thỏa thuận được. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chồng bà M là ông Trương Văn H (ông H đã xác nhận và có bản án của Tòa án về việc ly hôn của ông H, bà M bút lục số 38,39) chứ không phải là ông Mai Văn N, bà M cũng không biết ông N là ai và có tham gia trong giao dịch dân sự nêu trên. Các chủ thể tham gia ký kết giao dịch không đúng, có sự lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối. Do đó Hội đồng xét xử xem thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân Mai đối với ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất chỉ yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối mà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M là phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) do UBND huyện Tân Châu cấp ngày 04/5/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân M không có giá trị và bị vô hiệu nên cần thu hồi giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) đã cấp cho bà M .

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân M về tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối đối với ông Nguyễn Dương K , bà Cao Thị Mỹ L và ông Mai Văn N .

Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/HĐ-CN do UBND thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 08/4/2004 là vô hiệu do bị lừa dối.

- Đề nghị UBND huyện Tân Châu thu hồi giấy CNQSDĐ số 01697QSDĐ/817/QĐ-UB (HL) do UBND huyện Tân Châu cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân M ngày 04/5/2004.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Dương K và bà Cao Thị Mỹ L phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Xuân M không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hòa trả cho bà M số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0024779 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

5/ Các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng

mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Noi nhậm:*

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ xét xử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Cái Thị Minh Tâm**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 28/2018/DSPT

Ngày: 27/7/2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”  
**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Châu.

**Các Thẩm phán:** Ông Đoàn Ngọc Thiện.  
Ông Trương Văn Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Lê Văn Thiện – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/ DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2018/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 và Thông báo thay đổi lịch xét xử số 12/TB-TA ngày 28 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm: 1938 (đã chết).

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A gồm:*

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 “vắng mặt”.
- Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1964 “vắng mặt”.
- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968 “vắng mặt”.
- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 “vắng mặt”.
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 “có mặt”.

Cùng trú tại: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Bà M, ông Q, ông M, ông T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L theo các Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2011 “Bà L có mặt”.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1974; Hộ khẩu thường trú: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng*

Tàu; Chỗ ở: Số 53 T, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt” (*Theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2018*).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 và ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Chí N:* Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”.

(*Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 5 năm 2018*)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Ngô Thị H1:* Luật sư Lê Quang M – Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1973 và ông Ngô Văn T2, sinh năm 1974 “ông T2, bà H2 đều có mặt”.

Cùng trú tại: Tô 16, Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Ngô Thị B, sinh năm 1971 “vắng mặt”.

Trú tại: Tô 1, Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ngô Thị B, bà Hoàng Thị H2, ông Ngô Văn T2:* Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”

(*Theo 03 văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 5 năm 2018*)

- Ông Ngô Văn P, sinh năm 1977 “vắng mặt”.

Địa chỉ: Tô 14, khu phố 7, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Ngô Văn P:* Ngô Thị H1, sinh năm 1969 “có mặt”

(*Theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 7 năm 2018*).

4. Người kháng cáo: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A là bà Nguyễn Thị L.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người được ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/9/2002, bà Trần Thị A chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất có kích thước khoảng 20m x 70m tại thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/ 1mét chiều ngang x 70m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển

nhiệm. Bà A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị A cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H1 lập hợp đồng theo mẫu và tự ý ghi vào hợp đồng 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và không đưa hợp đồng cho bà A ký nên bà A không biết. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 diện tích là 1.545m<sup>2</sup> và trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A nhưng bà A không kiểm tra việc điều chỉnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A. Năm 2005, bà A mới phát hiện bà H1 đã cắt 200m<sup>2</sup> đất thổ cư sang tên chuyển nhượng cho bà H1 nên bà A chỉ còn lại 100m<sup>2</sup> đất thổ cư. Bà A yêu cầu bà H1 trả lại cho bà A 150m<sup>2</sup> đất thổ cư.

*Sau khi bà A chết thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A trình bày:* Diện tích đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của bà A và ông N1. Ông N1 chết không để lại di chúc nhưng bà A không hỏi ý kiến của những người thừa kế theo pháp luật của ông N1 nên việc chuyển nhượng đất giữa bà A và bà H1 là không đúng. Bà A không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Ngô Thị H1 là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà H1 phải trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L theo giá quy định của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 192.000.000đồng.

*2. Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Ngô Thị H1 trình bày:*

Ngày 20/9/2002, vợ chồng bà Ngô Thị H1 (H1 - N), vợ chồng ông Ngô Văn T2 (T2 - H2), bà Ngô Thị B và ông Ngô Văn P cùng nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị A diện tích đất có kích thước khoảng 20m x 70m thuộc thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/1mét chiều ngang x 20m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển nhượng. Các chị em của bà H1 thỏa thuận miệng với nhau là để cho bà H1 đứng tên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà A. Ngày 10/01/2003, bà H1 và bà A đến UBND xã Bình Châu làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì có ghi vào hợp đồng tổng diện tích chuyển nhượng trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư; bà A ký vào hợp đồng. Tháng 4/2003, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các chị em của bà H1 tự phân chia đất. Bà B và vợ chồng ông T2 đã xây nhà trên đất được chia để ở cho đến nay. Bà H1 không đồng ý trả lại cho bà M, ông Q, ông T1, ông M, bà L 150m<sup>2</sup> đất thổ cư như yêu cầu của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P, bà Ngô Thị B, ông Ngô Văn T2, bà Hoàng Thị H2 trình bày:*

Bà B, ông T2, ông P là em ruột của bà H1. Vào năm 2002, bà B, ông T2, ông P góp tiền cùng bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A và để cho bà H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Đất chuyển nhượng có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B, ông T2, ông P, bà H1 đã tự phân chia đất và bà B, vợ chồng ông T2 đã làm nhà ở trên đất cho đến nay. Nay bà B, ông T2, bà H2, ông P đều không đồng ý trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà M, ông Q, ông T1, ông M, bà L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L đối với bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí giám định, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

Ngày 12 tháng 3 năm 2018, bà Nguyễn Thị L kháng cáo Bản án sơ thẩm với những lý do sau:

Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 có hiệu lực là không xem xét kết quả 02 lần giám định chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị A trong hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 vô hiệu toàn bộ. Bà Ngô Thị H1 phải trả lại cho các đồng thừa kế của bà Trần Thị A giá trị 200m<sup>2</sup> đất ở theo Bảng giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành theo quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 với số tiền 192.000.000đồng (960.000đồng/m<sup>2</sup>).

Tại Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải thanh toán cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A trị giá 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thừa 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc theo mức giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A giá trị 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thừa số 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc; các đương sự không thỏa thuận với nhau về vấn đề tranh chấp. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H1:* Tại Kết luận giám định số 1443/C54B ngày 24 tháng 8 năm 2012 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận không tiến hành giám định được chữ ký của bà A nên kết luận giám định số 573/GĐ(PC54) ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không có giá trị pháp lý để xem xét đánh giá chứng cứ. Bà A không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt người đại diện của UBND xã Bình Châu thì người đại diện của UBND xã Bình Châu sẽ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn cho rằng đất bà A chuyển nhượng cho bà H1 là gồm có di sản của ông N1 nhưng trong hồ sơ vụ án không có giấy đăng ký kết hôn giữa ông N1 với bà A thì cơ sở nào để cho rằng ông N1 và bà A là vợ chồng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải thanh toán cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị A trị giá 150m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa số 94, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc theo mức giá do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tranh tụng tại phiên tòa;*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tranh chấp được ký kết tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc và đất tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc nên Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý sơ thẩm để giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với bà Ngô Thị H1 được xác lập vào ngày 20 tháng 9 năm 2002 và được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu

lực nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch này là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

[5]. Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L và bà L có mặt tại phiên tòa. Ông Nguyễn Chí N là đồng bị đơn vắng mặt nhưng ông N đã ủy quyền cho bà Ngô Thị H1; ông Ngô Văn P, bà Ngô Thị B, ông Ngô Văn T2, bà Hoàng Thị H2 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Ngô Thị H1 và bà H1 có mặt tại phiên tòa nên phiên tòa xét xử vắng mặt bà M, ông Q, ông M, ông T1, ông N, ông P, bà B, bà H2, ông T2 là phù hợp với Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[6]. Theo giấy tay cam kết hợp đồng sang nhượng đất ghi ngày 20/9/2002 thì bà Trần Thị A chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất có tứ cát: Đông giáp đất còn lại của bà A, Tây giáp đất còn lại của bà A, Nam giáp Bung; Bắc giáp đường Bàu Sen với giá 60.000.000đồng. Bà H1 trả trước cho bà A 30.000.000đồng và số tiền còn lại thì sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà H1 trả đủ cho bà A.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà A, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A và bà H1 đều xác nhận bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 có kích thước khoảng 20m x 70m thuộc thửa số 94, 133 tờ bản đồ số 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc và không ghi rõ loại đất chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.000.000đồng/1mét chiều ngang x 70m. Bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bà H1 phải chịu thuế, lệ phí chuyển nhượng. Bà A đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà A cho bà H1 để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất. Bà H1 đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số 00068/QSDD/0621 ngày 11 tháng 4 năm 2003 với diện tích 1.545m<sup>2</sup> (có 200m<sup>2</sup> đất ỏ) thuộc thửa số 619, 620 tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 đã trả đủ tiền cho bà A và bà A đã giao đất cho bà H1 sử dụng. Về diện tích chuyển nhượng, ranh giới và giá cả chuyển nhượng thì các bên đương sự không tranh chấp nên không xem xét.

[7]. Các bên đương sự chỉ tranh chấp nhau về mục đích sử dụng 200m<sup>2</sup> thổ cư trong tổng diện tích đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1. Phía nguyên đơn cho rằng trong tổng diện tích mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 không có đất thổ cư. Sổ đỏ cấp cho bà H1 có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà H1 lập hợp đồng theo mẫu và tự ý ghi vào 200m<sup>2</sup> đất thổ cư và không đưa hợp đồng cho bà A ký nên bà A không biết. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà H1 được cấp sổ đỏ thì bà H1 trả lại sổ đỏ của bà A cho bà A nhưng bà A không kiểm tra. Năm 2005, bà A chia đất cho các con của bà A thì mới phát hiện bà H1 đã cắt 200m<sup>2</sup>

đất thô cư sang tên chuyển nhượng cho bà H1 nên bà A chỉ còn 100m<sup>2</sup> đất thô cư.

Bà H1 cho rằng việc bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 có 200m<sup>2</sup> đất thô cư là tự nguyện và bà A đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 198 CN ngày 10 tháng 01 năm 2003 lập tại UBND xã Bình Châu (Hợp đồng số 198 CN).

[8]. Tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà A trong Hợp đồng số 198 CN. Tại kết luận giám định số 573/GĐ(PC54) ngày 25 tháng 8 năm 2010 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết luận chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị A trong Hợp đồng số 198 CN so với các mẫu so sánh thì không phải do một người ký và viết ra. Không chấp nhận kết luận giám định này nên bà H1 yêu cầu trưng cầu giám định tại Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại Kết luận giám định số 1443/C54B ngày 24 tháng 8 năm 2012 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký, chữ viết cần giám định mang tên Trần Thị A ký, viết dạng đơn giản, độ điêu luyện thấp; còn chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định với chữ ký, chữ viết trên tài liệu mẫu so sánh cách xa do đó không đủ cơ sở giám định. Việc giám định có nhiều cấp nên khi các đương sự không chấp nhận kết quả giám định thì có quyền đề nghị cơ quan giám định cấp trên giám định lại và kết luận giám định của cơ quan giám định cấp cao nhất có giá trị pháp lý để xem xét, đánh giá chứng cứ. Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh trả lời không thể giám định được vì thế kết luận giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không được xem trong việc đánh giá chứng cứ của vụ án.

Không thể giám định được chữ ký, chữ viết của bà A trong Hợp đồng số 198 CN thì cần xem xét các chứng cứ khác và diễn biến của sự việc để đánh giá, kết luận. Phía nguyên đơn không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh là bà A không ký vào Hợp đồng số 198 CN. Không có lý do gì để bà H1 phải giả chữ ký của bà A bởi vì bà A rất tin tưởng bà H1. Bà A đưa sổ đỏ cho bà H1 để bà H1 tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và khi bà H1 sang tên sổ đỏ xong thì bà H1 trả lại sổ đỏ cho bà A nhưng bà A cũng không kiểm tra việc điều chỉnh đất chuyển nhượng cho bà H1 trong sổ đỏ của bà A. Bà A biết rõ là nếu bà A không ký vào hợp đồng thì bà H1 không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng sau khi bà H1 được cấp sổ đỏ thì bà H1 trả lại sổ đỏ cho bà A và bà A không có ý kiến gì. Vì vậy, phía nguyên đơn cho rằng bà A không ký vào Hợp đồng số 198 CN là không có căn cứ thuyết phục.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 đã hoàn thành vào ngày 11/4/2003. Bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L đều ở chung địa chỉ của bà A. Bà H1 đã trả đủ tiền cho bà A; bà A đã giao đất cho bà H1 từ năm 2002 và vợ chồng ông T1, bà B đã làm nhà ở trên đất từ năm 2003 nhưng bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L không có ý kiến gì và không tranh chấp với bà A về số tiền mà bà A đã nhận từ bà H1.

Án lệ số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06

tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.*

Vì vậy, bà M, ông Q, ông M, ông T1 và bà L cho rằng đất mà bà A chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản chung của ông N1 và bà A nhưng ông N1 chết nên đất này là một phần di sản của ông N1 chưa chia. Bà A chuyển nhượng đất không hỏi ý kiến của bà M, ông Q, ông M, ông T1, bà L nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H1 vô hiệu là không có căn cứ. Hơn nữa, sau khi bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 thì diện tích đất còn lại bà A đứng tên trong sổ đỏ là gần 5.000m<sup>2</sup>. Vì thế, việc bà A chuyển nhượng đất cho bà H1 không ảnh hưởng đến di sản thừa kế của ông N1.

[9]. Về nguyên tắc thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 2003 phải ký kết trước mặt người đại diện UBND xã nhưng Hợp đồng số 198 CN lập ngày 10/01/2003 và đến ngày 14/01/2003 thì UBND xã Bình Châu mới ký xác nhận; điều này chứng tỏ hợp đồng này đã được viết trước khi người đại diện UBND xã Bình Châu ký xác nhận là 04 ngày. Trình độ học vấn của bà A thì chỉ biết viết tên của bà A; phía bà H1 cung cấp hợp đồng theo mẫu và bà A đã ký vào hợp đồng còn việc viết các cột mục trong hợp đồng là do phía bà H1 viết. Bà H1 thừa nhận khi viết giấy tay chuyển nhượng thì có con bà A tham gia và con bà A là ông Nguyễn Văn T1 ký thay bà A; còn khi đến UBND xã Bình Châu để lập hợp đồng theo mẫu thì không có con bà A tham gia mà chỉ có một mình bà A. Do bà A quá tin tưởng bà H1 nên bà A nghĩ rằng hợp đồng theo mẫu cũng sẽ ghi theo giấy tay cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2002 nên bà A ký vào hợp đồng mẫu. Theo giấy tay cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2002 thì bà A không thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H1 200m<sup>2</sup> đất thổ cư mà chỉ thỏa thuận mỗi mét ngang đất chuyển nhượng là 3.000.000đồng. Giá trị đất thổ cư lúc nào cũng cao hơn giá trị đất nông nghiệp; trong khi đó bà H1 không trả thêm tiền cho bà A thì không dễ gì bà A lại đồng ý chuyển nhượng cho bà H1 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Hơn nữa, sau khi đã chuyển nhượng đất cho bà H1 thì bà A còn lại gần 5.000m<sup>2</sup> đất có nhà ở, vật kiến trúc do bà A đang ở và bà A còn có 05 người con nên bà A không thể chuyển nhượng hết diện tích 200m<sup>2</sup> đất thổ cư cho bà H1. Như vậy, bà A và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A cho rằng trong Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư là do bà H1 đã lợi dụng lòng tin của bà A để ghi vào Hợp đồng số 198 CN có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư nên phần hợp đồng này vô hiệu do bà H1 lừa dối bà A.

[10]. Theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định từ Điều 130 đến Điều 134 là 02

năm. Hợp đồng số 198 CN lập ngày 10/01/2003 cho đến ngày 11/4/2003 thì bà H1 được cấp sổ đỏ nhưng không xác định được bà H1 nhận sổ đỏ vào thời gian nào và bà H1 trả lại sổ đỏ của bà A cho bà A vào thời gian nào. Tháng 11/2005, bà A phát hiện bị bà H1 lừa đổi sang tên 200m<sup>2</sup> đất thổ cư thì ngày 20/12/2005, bà A có đơn khiếu nại bà H1 tại UBND xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Sau khi UBND xã Bình Châu hòa giải không thành thì ngày 21/3/2006, UBND xã Bình Châu chuyển hồ sơ tranh chấp của bà A đối với bà H1 đến Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhưng đến ngày 10/5/2007, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc mới thụ lý vụ án để giải quyết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*”. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét về thời hiệu.

[11]. Như vậy, áp dụng Điều 132 và Điều 135 của Bộ luật dân sự để tuyên Hợp đồng số 198 CN vô hiệu một phần. Do phía nguyên đơn không tranh chấp về quyền sử dụng đất chuyển nhượng mà đất thổ cư gắn với tổng diện tích đất chuyển nhượng nên không thể buộc bà H1 phải trả cho phía bà A 200m<sup>2</sup> đất thổ cư trên thực địa. Hơn nữa, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H1, ông N trả lại giá trị 150m<sup>2</sup> đất ở theo giá mà UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định nên buộc bà H1 trả lại cho phía bà A giá trị 150m<sup>2</sup> đất ở để phía bà A chuyển mục đích đất nông nghiệp của phía bà A đang sang đất thổ cư là phù hợp.

Tại Phần B, Phụ lục 05 ban hành kèm theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì thửa đất số 620, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc do bà H1 nhận chuyển nhượng từ bà A giáp với đường giao thông nông thôn trải nhựa rộng trên 7,5m có giá là 960.000đồng/m<sup>2</sup>. Tại Mục 16, Phụ lục 05 của Quyết định 43/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2018 thì hệ số giá của đất ở mà bà H1 phải trả cho phía bà A là: 150m<sup>2</sup> x 960.000đồng /m<sup>2</sup> x 1,25 = 180.000.000đồng

[12]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên, đất chuyển nhượng và sổ đỏ cấp cho bà H1. Bà H1, ông N, bà B, ông T2, bà H2, ông P cho rằng bà H1, ông N, bà B, ông T2, bà H2, ông P chung nhau nhận chuyển nhượng đất nhưng không tranh chấp với nhau về quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất chuyển nhượng nên Tòa án không xem xét.

[13]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà L, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận để sửa Bản án sơ thẩm 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Chi phí giám định là 700.000đồng nhưng không giám định được nên bà H1 phải chịu và bà H1 đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 180.000.000đồng x 5% = 9.000.000đồng thì bà H1, ông N phải nộp vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 5.200.000đồng thì bà A đã nộp đủ. Trong bản án sơ thẩm có nhận định về chi phí này nhưng trong phần quyết định không tuyên là sai sót, cần rút kinh nghiệm. Do yêu cầu khởi kiện của phía bà A được chấp nhận nên bà H1, ông N phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản. Do đó, bà H1 và ông N phải hoàn trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A số tiền 5.200.000đồng (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá.

Án phí dân sự phúc thẩm thì bà L không phải nộp.

Vì các lý do:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các điều 26, 35, 39; khoản 2 Điều 148; các điều 184, 271, 272, 273, 278, 279, 280; khoản 2 Điều 308 và Điều 688 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 132, 135, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 27, Điều 30 của Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và nội dung của Quyết định kháng nghị số 209/QĐ-KNPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc như sau:

- Buộc bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L giá trị đất thổ cư 150m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ 35 tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc là 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

- Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải chịu 700.000đồng (Bảy trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định nhưng bà H1, ông N đã nộp đủ.

- Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L số tiền 5.200.000đồng (Năm triệu hai trăm ngàn đồng) chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì 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 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Ngô Thị H1 và ông Nguyễn Chí N phải nộp 9.000.000đồng (Chín triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 725.000đồng (Bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng) mà bà Trần Thị A đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02353 ngày 10 tháng 5 năm 2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0007615 ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THA tỉnh Bà rịa - Vũng Tàu;
- Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Tỉnh HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Minh Châu**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2018/DSPT

Ngày: 17-7-2018.

V/v Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn.

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

**FDVN LAW FIRM  
Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán chủ toạ phiên tòa:* Ông Y Thông Kbuôr.

Các thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến, bà Lưu Thị Thu Hường.

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Thành - CBTA.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lăk* tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 17/7/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lăk xét xử phúc thẩm vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 04/2018/TLPT-HNGĐ ngày 29/01/2018 về việc “Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn”. Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 18/2017/HNGĐ-ST ngày 04/13/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H bị đơn Ngân hàng N kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2018/QĐ-PT ngày 13/3/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lăk. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn N.

Địa chỉ: Đội 10, xã H, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Ngọc

N

Địa chỉ: Số 02 B, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lăk. Có mặt.

2. *Đồng bị đơn:*

- Bà Trần Thị T.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lăk. Xin xét xử vắng mặt

- Ngân hàng N.

Địa chỉ: 02 H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Hiển T- Chức vụ: Phó phòng phụ trách Phòng khách hàng hộ sản xuất và cá nhân - Chi nhánh T(nay là chi nhánh B).

Địa chỉ: Số nhà 37 C, Tp. H, tỉnh Đắk Lăk theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2017. Có mặt.

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

- Chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá V.

Địa chỉ: Số 190 đường L, Tp. H, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H- Chức vụ: Phó giám đốc.

Địa chỉ: Số nhà 190 đường L, Tp. H, tỉnh Đăk Lăk theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2017. Xin xét xử vắng mặt.

- Chi cục thi hành án thị xã H, tỉnh Đăk Lăk.

Địa chỉ: Số nhà 1079 đường H, phường A, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk. Xin xét xử vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thanh S- Chức vụ: Chấp hành viên;

Địa chỉ: Số 1079 H, phường A, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017.

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện K (Nay là UBND phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk).

Địa chỉ: Buôn Kli A, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y C Mlô – Chức vụ: Chủ tịch HĐND phường Đ, thị xã H.

Địa chỉ: Buôn Kli A, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2016. Vắng mặt.

- Chị Đoàn Thị Thu V.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk. Xin xét xử vắng mặt.

- Anh Đoàn Quốc V.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt

- Ông Huỳnh Văn H.

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

- Ông Đặng Minh C.

Địa chỉ: Tổ dân phố L, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H- đại diện theo pháp luật: ông Y C Knul - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: 13 L, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* **Nguyên đơn Ông Đoàn Văn N trình bày:** Tôi và cô Trần Thị T sống chung với nhau vào năm 1989, chúng tôi có 2 con chung là Đoàn Thị Thu V- sinh 1990, và Đoàn Quốc V- sinh 1995. Đến ngày 23/9/1994 chúng tôi mới đăng ký kết hôn. Về mâu thuẫn vợ chồng nguyên nhân là do tính tình hai người không hợp nhau và chúng tôi đã sống ly thân nhau từ nhiều năm nay, nay tôi xét thấy mâu thuẫn vợ chồng đã đến mức trầm trọng, mục đích hôn nhân không đạt được, vì vậy tôi xin được ly hôn với cô T.

Về con chung: Cháu Đoàn Thị Thu V - sinh năm 1990 đã có gia đình riêng, còn cháu Đoàn Quốc V- sinh năm 1995 đã đến tuổi trưởng thành nên cháu ở với ai tùy cháu.

Về tài sản chung gồm 2 lô đất:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 31a, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.120 m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư tọa lạc tại xã P, huyện K, tỉnh

Đăk Lăk. Do Ủy ban nhân dân huyện K(nay là UBND thị xã H) cấp GCNQSDĐ số B 149354 ngày 08/01/1993 cho Bà Trần Thị T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.580 m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư tọa lạc tại xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Do Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSDĐ số B 926924 ngày 25/8/1993 cho Bà Trần Thị T.

- 02 lô đất mà Bà Trần Thị T đứng tên là tài sản chung của vợ chồng tôi, vì trước đây tôi chưa có hộ khẩu ở huyện K nên tôi để một mình bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc hai lô đất trên là vợ chồng tôi làm rồi gom tiền lại mua chứ không ai cho cả. Ngoài ra vợ chồng tôi không còn tài sản chung nào khác. Việc bà T thế chấp bìa đỏ để vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh Ttôi không biết vì lúc đó tôi đang đi làm ăn ở Quảng Ngãi, bà T nợ nần của những người khác tôi cũng không biết, tôi chỉ biết bà T buôn bán cà phê vì tôi đi làm ăn khoảng 2-3 tháng tôi mới về nhà sau đó lại đi.

Hiện nay cơ quan Thi hành án đã bán tài sản chung của tôi và bà T để thi hành khoản nợ mà bà T đã nợ. Tôi xác nhận tôi không vay nợ ngân hàng và cũng không ký thế chấp tài sản cho ngân hàng.

Nay tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT chi nhánh T (nay là chi nhánh B) vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại cho tôi ½ số tiền mà chi cục Thi hành án dân sự thị xã H đã thi hành cho Ngân hàng (cụ thể 150.087.500đ cả gốc và lãi) và đề nghị buộc Chi cục Thi hành án thị xã H trả lại số tiền là 132.933.550 đồng hiện nay đang tạm giữ của tôi. Tôi có trách nhiệm hoàn trả tiền công sức cho con gái tôi là Đoàn Thị Thu V trong thời gian chăm sóc rẫy cà phê.

#### \* **Bị đơn Bà Trần Thị T trình bày:**

- Về quan hệ hôn nhân và con chung như ông N trình bày là đúng.

Về mâu thuẫn vợ chồng do tính tình hai bên không hợp nên chúng tôi đã sống ly thân từ nhiều năm nay. Nay ông N xin ly hôn, tôi xét thấy tình cảm vợ chồng không còn nên tôi đồng ý ly hôn với Ông Đoàn Văn N.

- Về con chung: Chúng tôi có 2 con chung cháu Đoàn Thị Thu V đã có gia đình riêng, còn cháu Đoàn Quốc V đã đến tuổi trưởng thành nên cháu ở với ai tùy cháu.

- Về tài sản chung gồm 2 lô đất do tôi đứng tên là tài sản chung của vợ chồng tôi, vì trước đây ông N chưa có hộ khẩu ở huyện K nên để một mình tôi đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc hai lô đất trên là vợ chồng tôi làm rồi mua chứ không ai cho cả. Việc tôi thế chấp bìa đỏ để vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh T ông N không biết, vì lúc đó ông N đang đi làm ăn ở Quảng Ngãi, và việc tôi nợ nần của một số người ông N cũng không biết do tôi buôn bán thua lỗ nên dẫn đến nợ nần. Ngoài ra vợ chồng tôi không còn tài sản chung nào khác. Lý do bìa đỏ chỉ ghi một mình tên tôi là do lúc đó HTX Tân Lập và HTX Đạt Hiếu đo đạc chung và hỏi tên rồi họ ghi vào nên sau này giấy CNQSDĐ chỉ có một mình tên tôi chứ tôi không làm kê khai diện tích. Bản

thân tôi phải thi hành một số bản án, quyết định của Tòa án, hiện nay Chi cục Thi hành án thị xã H đã bán đấu giá 2 lô đất trên mà chưa chia phần cho ông N là không đúng vì đây là tài sản chung. Vì vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết chia phần tài sản của ông N theo quy định của pháp luật.

Về hợp đồng thế chấp ngày 8/3/2007 tôi có làm hợp đồng thế chấp QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng Chi nhánh T với số tiền 200.000.000đ, khi vay tôi thế chấp 2 thửa đất gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số B 926924 , B149354 do UBND huyện K cấp ngày 25/8/1993 và ngày 08/01/1993 đứng tên tôi Trần Thị T.

Ngày 28/11/2012, Ngân hàng mới làm lại hợp đồng tín dụng cho tôi vay với tiền 200.000.000đ. Năm 2007, tôi vay cũng có hợp đồng nhưng hàng năm trả đáo hạn hợp đồng, nhưng cán bộ ngân hàng bảo tôi về và gửi hợp đồng cho tôi nhưng không gửi. Đến năm 2012 ngân hàng làm lại hợp đồng thế chấp sau đó họ mới cho hợp đồng số 5219-LAV-2012-00604.

**\* *Bị đơn Ngân hàng N- Chi nhánh T (nay là chi nhánh B), đại diện theo ủy quyền Ông Dương Hiển T trình bày:***

Ngày 28/12/2012 Bà Trần Thị T ký kết hợp đồng tín dụng số 5219LAV201200604 vay Ngân hàng N- Chi nhánh T Đăk Lăk (gọi tắt là Agribank T) số tiền 200.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ cuối cùng 28/11/2013, mục đích vay vốn chăm sóc cà phê, mua sắm vật dụng gia đình.

Bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thế chấp số 1359/TC ngày 08/3/2007 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 92811/12PLHĐ ngày 28/11/2012. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 19, 31a; tờ bản đồ số 02, 02; địa chỉ đất: xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, (nay là phường Đ, thị xã H, tỉnh Đăk Lăk) diện tích 6.700m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926924; B149354 ngày 25/8/1993; ngày 08/01/1993 do UBND huyện K cấp cho Bà Trần Thị T.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 1359/TC đã được UBND xã E, huyện K chứng thực ngày 09/3/2007 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ngày 09/3/2007.

Ngày 21/4/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H chuyển cho Agribank T số tiền 300.175.000đ, đồng thời có công văn số 292/CCTHA-TH ngày 21/4/2016 đề nghị Agribank T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị T để xử lý thi hành án.

Ngày 28/4/2016, Agribank T đã tiến hành thu khoản nợ vay của Bà Trần Thị T số tiền 300.175.000đ do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H chuyển trả.

Ngày 06/5/2016 đại diện Agribank T bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926924; B149354 cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã H.

Về nội dung đơn kiện, Ông Đoàn Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê chấp tài sản giữa Bà Trần Thị T và Ngân hàng N- Chi nhánh T vô hiệu, Agribank T có ý kiến: Bà T vay Agribank số tiền 200.000.000đ, mục đích chăm sóc cà phê, mua sắm vật dụng gia đình là dùng tiền vay cho mục đích chung của hộ gia đình bà T. Việc bà T dùng tài sản là quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận B926924; B149354 để thế chấp vay vốn ngân hàng đã được các cơ quan chức năng chứng thực hợp đồng và chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, như vậy việc giao kết hợp đồng thuê chấp đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do UBND huyện K cấp cho Bà Trần Thị T, không cấp cho hộ, không có tên Ông Đoàn Văn N. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tên Ông Đoàn Văn N trong sổ hộ khẩu của Bà Trần Thị T, không có đăng ký kết hôn giữa bà T và ông N, bà T được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm đối với tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926924; B149354. Trong năm 2016 cơ quan thi hành án đã xử lý hết tài sản của Bà Trần Thị T chuyển tiền cho Agribank T thu hồi nợ cho vay. Do đó Agribank B không đồng ý việc Ông Đoàn Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê chấp tài sản giữa Bà Trần Thị T và Ngân hàng N- Chi nhánh T vô hiệu.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H đại diện theo ủy quyền Ông Hoàng Thanh S trình bày:*** Sau khi nhận được các yêu cầu khởi kiện của Ông Đoàn Văn N, Chi cục Thi hành án có ý kiến như sau:

Theo các Quyết định số 94/QĐST-DS ngày 02/6/2011 của Tòa án nhân thị xã H; Bản án số 80/DS-PT ngày 27/5/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk; Quyết định Thi hành án số 493/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2011; Quyết định số 510/QĐ-CCTHA ngày 14/6/2011; Quyết định số 483/QĐ-CCTHA ngày 17/7/2013; Quyết định số 117/QĐ-CCTHA ngày 18/11/2013 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đăk Lăk; thì Bà Trần Thị T vợ Ông Đoàn Văn N có nghĩa vụ phải thi hành tổng số tiền là 246.749.780 đồng và 22.186,3 kg cà phê nhân xô.

Trong đó: Các khoản tiền án phí nộp ngân sách nhà nước: 26.749.780 đồng.

Các khoản trả nợ cho cá nhân gồm:

Trả cho ông Lê Đình C và bà Văn Thị C số tiền 220.000.000 đồng và 10.444 kg cà phê nhân xô;

Trả cho Ông Huỳnh Văn H và bà Đỗ Thị R là 11.742,3kg cà phê nhân xô. Sau khi thụ lý và tổ chức thi hành án đối với Bà Trần Thị T, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H đã tổng đài đủ các Quyết định, văn bản về thi hành án cho bà T tự nguyện thi hành án, hết thời gian tự nguyện, bà T không thi hành.

Qua thông tin do người được thi hành án cung cấp và kết quả xác minh về điều kiện thi hành án của Bà Trần Thị T, được biết bà T có các loại tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 31a, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.120 m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư tọa lạc tại xã P, huyện K, do UBND huyện K cấp (nay là UBND thị xã H) GCNQSDĐ số B 149354 ngày 08/01/1993 cho Bà Trần Thị T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 02 diện tích 5.580 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tọa lạc tại xã P, huyện K, do UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số B 926924 ngày 25/8/1993 cho Bà Trần Thị T.

Các tài sản này được ngân hàng cung cấp đã thế chấp tại Chi nhánh Ngân hàng NN&PTNT T để vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất tính đến nay hơn 40.000.000 đồng. Tại buổi làm việc đại diện Ngân hàng thống nhất phối hợp với cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thu hồi nợ cho ngân hàng và đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Xét thấy, Bà Trần Thị T có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành. Chấp hành viên đã xác định phần tài sản của Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T theo Thông báo số 350/TB-CCTHA ngày 20/11/2013 và đã thông báo hợp lệ cho Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T trong thời hạn 30 ngày, nếu không đồng ý với việc xác định phần tài sản của Chấp hành viên thì ông, bà có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản chung của vợ chồng. Hết thời hạn trên, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại Tòa án nhân dân thị xã H thì được biết Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T không thực hiện việc khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản chung của vợ chồng. Một khía cạnh khác chấp hành viên cũng xác định toàn bộ tài sản của ông N, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản. Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên số 03/QĐ-CCTHA ngày 10/12/2013 và tiến hành kê biên toàn bộ tài sản trên của vợ chồng Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T, để đảm bảo thi hành án và thanh toán nợ cho Ngân hàng. Khoản 1 Điều 90 Luật Thi hành án dân sự quy định “*Trường hợp người phải thi hành án không còn tài sản nào khác hoặc có tài sản nhưng không đủ để thi hành án, Chấp hành viên có quyền kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án đang cầm cố, thế chấp nếu giá trị của tài sản đó lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm và chi phí cưỡng chế thi hành án*”.

Tại buổi kê biên tài sản ngày 24 và 25/12/2013, Chấp hành viên đã hướng dẫn cho các bên đương sự quyền thỏa thuận về giá trị tài sản kê biên; quyền thỏa thuận tổ chức thẩm định giá, để thẩm định giá tài sản kê biên nhưng

các bên đương sự không thỏa thuận mà để nghị Chấp hành viên ký hợp đồng thẩm định giá tài sản kê biên theo quy định của pháp luật. Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 98 Luật Thi hành án dân sự “*Đương sự không thoả thuận được về giá và không thoả thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá*”. Chấp hành viên ký hợp đồng dịch vụ với Công ty Cổ phần thẩm định giá Đ- Địa chỉ: 14 Đ, phường L, thành phố M, tỉnh Đăk Lăk, để thẩm định giá toàn bộ tài sản đã kê biên của ông N, bà T. Sau khi có kết quả thẩm định giá, Chấp hành viên ban hành thông báo số 23/TB-CCTHA ngày 17/01/2014 hướng dẫn cho ông N, bà T và người được thi hành án quyền yêu cầu định giá lại tài sản kê biên; quyền thỏa thuận về tổ chức bán đấu giá tài sản nhưng ông, bà và người được thi hành án không thực hiện theo hướng dẫn của Chấp hành viên.

Căn cứ khoản 3 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên thông báo cho Ông Đoàn Văn N trong thời hạn 03 tháng để thực hiện quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án trong khối tài sản thuộc sở hữu chung nhưng hết thời hạn thông báo Ông Đoàn Văn N vẫn không thực hiện quyền ưu tiên mua tài sản. Vì vậy, Chấp hành viên đã tiến hành ký hợp đồng với Chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá V để tổ chức bán đấu giá các tài sản kê biên. Trước khi mở cuộc bán đấu giá, Chấp hành viên đã thông báo cho bà T quyền được nhận lại tài sản trước khi mở cuộc đấu giá 01 (Một) ngày nếu nộp đủ tiền thi hành án và các chi phí thực tế hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế, tổ chức bán đấu giá nhưng bà T vẫn không thi hành.

Theo các Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 20, 21/HĐ-MB.TSDG ngày 03/6/2015, thì tài sản kê biên của ông N và bà T đã được tổ chức bán đấu giá thành với tổng giá trị 550.988.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu chín trăm tám mươi tám nghìn đồng*). Chấp hành viên đã cưỡng chế giao xong tài sản cho người mua đấu giá tài sản là Ông Huỳnh Văn H và ông Đặng Minh C theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản sau khi thanh toán cho Ngân hàng, số tiền còn lại được Chấp hành viên phân chia cho ông N, bà T mỗi người được  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản với số tiền là 132.933.550 đồng, số tiền của bà T đã được xử lý để thi hành án, còn số tiền của ông N được thông báo hợp lệ nhưng ông N không đến nhận, nên cơ quan thi hành án đã gửi tiết kiệm tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Như vậy, Chấp hành viên tổ chức cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thuộc sở hữu chung của ông và bà T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đấu giá V tại Đăk Lăk đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Mạnh H trình bày:*** Chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá V chỉ thực hiện việc ủy quyền bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 49/2014/HĐ-BĐG ngày 04/08/2014 và Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 50/2014/HĐ-BĐG ngày 04/08/2014 giữa Chi cục

Thi hành án dân sự thị xã H và Chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá V. Ngày 03/06/2015 Chi nhánh Công ty Cổ phần đấu giá V đã bán đấu giá cả hai tài sản trên theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 20/HĐ-MB.TSDG ngày 03/06/2015 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 21/HĐ-MB.TSDG ngày 03/06/2015. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H đã tiến hành bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E - Nay là UBND phường Đ, thị xã H đại diện theo ủy quyền Ông Y C Mlô trình bày:***  
Vào ngày 09/3/2007 Bà Trần Thị T có đến xã E (nay là phường Đ) yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1359/TC ngày 08/3/2007 để vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp T. Sau khi bộ phận tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đầy đủ thủ tục và ký nháy vào tờ chứng thực thì chuyển lên cho tôi ký chứng thực vào hợp đồng thế chấp trên. Trong thời điểm bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bìa đỏ của bà T đều mang tên Trần Thị T, vì vậy sau khi kiểm tra thì một mình bà T ký vào bên thế chấp là đúng quy định pháp luật. Việc Ông Đoàn Văn N khiếu nại ông không ký vào hợp đồng thế chấp tôi xác định chữ ký và Việt Đoàn Văn N viết sau khi tôi đã chứng thực.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Văn H trình bày:***  
Vào ngày 03/6/2016, tôi có tham gia mua đấu giá 01 lô đất 1.120m<sup>2</sup> thuộc Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã H của Công ty Cổ phần đấu giá V tại Đăk Lăk, trên đất có một căn nhà cấp 4. Nay Ông Đoàn Văn N yêu cầu chia tài sản trên tôi không đồng ý, nhà đất tôi mua của Chi cục Thi hành án thị xã H, hiện nay tôi đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh C trình bày:***  
Ngày 03/6/2015, tôi có tham gia mua đấu giá một lô đất diện tích là 5.580m<sup>2</sup> tại thôn 11, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk của Công ty Cổ phần đấu giá V tại Đăk Lăk. Trên đất có 580 cây cà phê đang kinh doanh. Nay Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T yêu cầu chia tài sản trên thì tôi không đồng ý vì tôi mua lô đất trên của Công ty Cổ phần đấu giá V tại Đăk Lăk và Chi cục thi hành án đã bàn giao tài sản cho gia đình tôi và gia đình tôi đang quản lý, hiện nay tôi đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thu V trình bày:***  
Hiện nay ba, mẹ tôi là ông N, bà T xin ly hôn thì tôi không có ý kiến gì.

Về tài sản chung của ba, mẹ có 02 lô đất trên thì tôi không có đóng góp công sức gì để mua hai lô đất trên, tuy nhiên tôi có bỏ công sức và tiền bạc vào để chăm sóc, cụ thể từ năm 2009 đến năm 2015 mẹ tôi suy sụp tinh thần không đủ sức khỏe lao động nên ba, mẹ tôi đã giao cho tôi chăm sóc và canh tác nhưng khi Thi hành án bán mà không thông báo cho tôi và ba tôi. Nay tôi đề nghị Tòa

án giải quyết quyền lợi cho tôi, tôi đồng ý với ý kiến ông N có trách nhiệm hoàn trả tiền công sức cho tôi trong thời gian chăm sóc rẫy cà phê.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Đoàn Quốc V trình bày:***

Tôi là con của Bà Trần Thị T và Ông Đoàn Văn N, tôi đồng ý với ý kiến của mẹ tôi. Về tài sản chung của bố, mẹ tôi thì tôi không có ý kiến gì vì lúc đó tôi còn nhỏ không có công sức đóng góp gì, nên tôi không có yêu cầu gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai ông Y C Knul trình bày:*** Ngày 09/9/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H có nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị T, tại thời điểm đ/c Nguyễn Thị T là Phó giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được phân công phụ trách đăng ký thế chấp giữa Bà Trần Thị T và Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT T.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xét thấy quy trình, trình tự việc tiếp nhận và đăng ký thế chấp đúng theo hướng dẫn của Thông tư liên tịch số 05/2006/TTLT/BTP-BTNMT, ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với việc đăng ký thế chấp trên là đúng theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 18/2017/HNGĐ-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định:**

- Áp dụng khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các điều 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122, 123, 127, 132, 137, 317, khoản 2 Điều 318, 319 Bộ luật dân sự 2005.

- Áp dụng Điều 33, 35, 37 khoản 1 Điều 51 và Điều 55 Luật hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng khoản 8 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1.Về quan hệ hôn nhân: Công nhận thuận tình ly hôn giữa Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T.

2.Về con chung: Các cháu Đoàn Thị Thu V - sinh 1990, và Đoàn Quốc V- sinh 1995 hiện nay đã trưởng thành nên không đặt ra giải quyết.

3.Về tài sản chung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1359/TC ngày 08/3/2007 giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N vô hiệu. Buộc Ngân hàng N phải có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 150.087.500đ.

Ngân hàng N có quyền khởi kiện bà T thành vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Đối với số tiền 132.933.550đ hiện Chi cục Thi hành án thị xã H đang gửi tại Ngân hàng, ông N liên hệ với Chi cục Thi hành án thị xã H để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp số 1359/TC ngày 08/3/2007 giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N bị tuyên bố vô hiệu, Ngân hàng có quyền khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí giám định, chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong, ngày 18/12/2017 bị đơn Ngân hàng N kháng cáo một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Ngân hàng N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, nguyên đơn Ông Đoàn Văn N vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk phát biểu quan điểm khẳng định HĐXX, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Ngân hàng N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2017/HNGD-ST ngày 04/12/2017 của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Đăk Lăk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Ngân hàng N cho rằng Ngân hàng N- Chi nhánh T Đăk Lăk thu nợ, xuất kho tài sản thế chấp, bàn giao tài sản thế chấp cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H là đúng quy định pháp luật; Việc Tòa án nhân dân thị xã H thụ lý bổ sung theo đơn khởi kiện của Ông Đoàn Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N- Chi nhánh T vô hiệu, buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là không đúng theo quy định pháp luật; Việc bản án tuyên hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 vô hiệu, buộc Ngân hàng N- Chi nhánh B Đăk Lăk trả cho Ông Đoàn Văn N số tiền 150.087.500đ và chịu tiền án phí, phí giám định là không đúng nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn; về nghiệp vụ thu nợ và giải chấp tài sản đã được hạch toán vào cân đối kê toán năm 2016 của Ngân hàng N- Chi nhánh T trực thuộc Chi nhánh B Đăk Lăk, ngoài thẩm quyền xử lý của Ngân hàng N- Chi nhánh B Đăk Lăk.

[2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại bản tự khai ngày 30 tháng 7 năm 2017 (Bút lục 27) Bà Trần Thị T xác định về quan hệ hôn nhân giữa bà và Ông Đoàn Văn N lấy nhau từ năm 1989; tại Giấy khai sinh xác định Đoàn Thị Thu V, sinh ngày 10/10/1990 có cha là Ông Đoàn Văn N và Mẹ là Bà Trần Thị T (Bút lục 16); tại biên bản ghi lời khai ông N, bà T ngày 06 tháng 8 năm 2018 (Bút lục 29, 30) đều xác định tài sản mà bà T thế chấp vay tại Ngân hàng N- Chi nhánh T, là tài sản chung của hai vợ chồng; tại Biên bản hòa giải ngày 06/8/2017 (Bút lục 34) của Tòa án nhân dân thị xã H, bà T xác định khi bà làm thủ tục vay Ngân hàng thì ông N không biết, vì ông N đi làm ăn ở Quảng Ngãi; tại Bản tự khai ngày 02/8/2017 (Bút lục 238) Bà Trần Thị T xác định chỉ một mình bà ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số B926924, B149354 do UBND huyện K cấp ngày 25/8/1993, ngày 08/01/1993.

Tại Kết luận giám định số 03/PC54 ngày 30/11/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đăk Lăk (Bút lục 311) kết luận giám định “chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn N trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 08 tháng 3 năm 2007 (kí hiệu A1) so với chữ kí, chữ viết đứng tên Đoàn Văn N trong các tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2, M3, là không phải do cùng một người kí và viết ra”.

[2.3] Vậy, Ngân hàng N kháng cáo không đồng ý với Tòa án nhân dân thị xã Thủ lý bổ sung đơn khởi kiện, bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 vô hiệu, buộc Ngân hàng N- Chi nhánh B Đăk Lăk trả cho Ông Đoàn Văn N số tiền 150.087.500đ và chịu tiền án phí, phí giám định là không có căn cứ. Bởi vì, Ông Đoàn Văn N làm đơn khởi kiện bổ sung đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; quá trình Bà Trần Thị T làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng N- Chi nhánh T là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T; mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mang tên Bà Trần Thị T nhưng vợ chồng ông N bà T sinh sống với nhau và có con chung từ năm 1990 (Cháu V) và các tài sản này là nguồn sống của gia đình ông bà trong suốt quá trình dài từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi bán đấu giá, tài sản này ông N bà T đều xác định là tài sản chung phù hợp quy định tại Điều 33 và Điều 35 Luật hôn nhân gia đình; tại hợp đồng thế chấp không có ý kiến của ông N, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đề ngày 08 tháng 3 năm 2007 không phải do ông N ký nên bản án tuyên xử hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 vô hiệu do có sự lừa dối vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên Ngân hàng N phải chịu chi phí giám định, án phí là đúng theo quy định pháp luật.

[2.4] Việc Ngân hàng N kháng cáo cho rằng: Chi nhánh T Đăk Lăk thu nợ, xuất kho tài sản thế chấp, bàn giao tài sản thế chấp cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H là đúng quy định pháp luật; về nghiệp vụ thu nợ và giải chấp tài sản đã được hạch toán vào cân đối kế toán năm 2016 của Ngân hàng N- Chi nhánh T thuộc Chi nhánh B Đăk Lăk, ngoài thẩm quyền xử lý của Ngân hàng N- Chi nhánh B Đăk Lăk

là quy trình nghiệp vụ của ngành ngân hàng, thi hành án đã được quy theo pháp luật ngân hàng, pháp luật thi hành án. Về bản chất nội dung tranh chấp trong vụ án của các bên đương sự ngoài vấn đề ly hôn còn vấn đề tài sản là hợp đồng thế chấp số 1359TC ngày 08/3/2007 đã bị vô hiệu do có sự lừa dối theo phân tích trên. Do đó, kháng cáo này của Ngân hàng N không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Đối với quan hệ hôn nhân, con chung, các bên đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N không được chấp nhận nên Ngân hàng N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Ngân hàng N.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/HNGD-ST ngày 04/12/2017 của Toà án nhân dân thị xã H, tỉnh Đăk Lăk.

#### **Tuyên xử:**

1. Về quan hệ hôn nhân: Công nhận thuận tình ly hôn giữa Ông Đoàn Văn N và Bà Trần Thị T.

2. Về con chung: Các cháu Đoàn Thị Thu V - sinh 1990, và Đoàn Quốc V- sinh 1995 hiện nay đã trưởng thành nên không đặt ra giải quyết.

3. Về tài sản chung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1359/TC ngày 08/3/2007 giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N vô hiệu. Buộc Ngân hàng N phải có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 150.087.500đ.

Ngân hàng N có quyền khởi kiện bà T thành vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Đối với số tiền 132.933.550 hiện Chi cục Thi hành án thị xã H đang gửi tại Ngân hàng, ông N liên hệ với Chi cục Thi hành án thị xã H để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp số 1359/TC ngày 08/3/2007 giữa Bà Trần Thị T với Ngân hàng N bị tuyên bố vô hiệu, Ngân hàng có quyền khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu có yêu cầu.

4. Về tiền chi phí giám định: Ông Đoàn Văn N tự nguyện chịu  $\frac{1}{2}$  được khấu trừ vào số tiền 9.320.000đ. Ngân hàng N phải chịu tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 4.660.000đ. Hoàn trả cho ông N 4.660.000đ sau khi thu được của Ngân hàng N.

5. Về tiền chi phí thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Văn N phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ được khấu trừ vào số tiền mà ông N đã nộp.

**6. Về án phí sơ thẩm:** Ông Đoàn Văn N phải chịu 200.000đ án phí ly hôn sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 4.574.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2013/31686 ngày 15/7/2015, ông Nđược nhận lại 4.374.000đ tiền tạm ứng án phí thừa và 600.000đ án phí theo biên lai số AA/2016/0003814 ngày 05/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Ngân hàng N phải chịu 7.504.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

**7. Về án phí phúc thẩm:** Ngân hàng N phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ Ngân hàng N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0003940 ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)  
**Y Thông Kbuôr**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Số: 09/2018/DS-ST

Ngày: 01-02-2018

Về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

**Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Bà Đinh Thị Châm

*Các Hội thẩm nhân dân :* Ông Vũ Xuân Miện

Ông Đặng Song Hoàn

**Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Đinh Thị Hồng Hà- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hiên – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 02 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã mở phiên tòa công khai giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2018/VDSST ngày 08/01/2018 để giải quyết việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 giữa:

*1. Nguyên đơn:* Cụ Lê TT, sinh năm 1924;

Địa chỉ: số ... đường B, phường B, thành phố V, tỉnh B (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương QP, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: số ... đường B, phường B, thành phố V, tỉnh B (Có mặt)

*2. Bị đơn:* Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Địa chỉ: số ... đường T, phường T, thành phố V, tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Huy Q – Trưởng Văn phòng Công chứng TN (Vắng mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn TH, sinh năm: 1972 (Có mặt);

3.2. Anh Trương QT, sinh năm: 1996 (Có mặt);

3.3. Chị Trương NM, sinh ngày 23/4/2001 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số ... đường B, phường B, thành phố V, tỉnh B

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo “Đơn yêu cầu” đề ngày 05 tháng 01 năm 2018 và quá trình tố tụng phía nguyên đơn cụ Lê TT và ông Trương QP- người đại diện theo ủy quyền của cụ T trình bày:*

Ngày 26/4/2017 ông Trương QD lập “Di chúc” có xác nhận của Phòng Công chứng số K, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung để lại ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thừa đất số K tờ bản đồ số M tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001) cho những người thừa kế di sản là cụ Lê TT (Mẹ ruột); các con của ông D là Trương QT; Trương NM. Ngày 31/5/2017 ông D mất. Ngày 17/12/2017 gia đình mở di chúc của ông D và có lập văn bản về việc mở di chúc.

Tuy nhiên, trước khi mở di chúc thì ngày 17/11/2017 cụ T, anh T, cháu M đã ký vào “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với nội dung cụ T, anh T, cháu M đồng ý tặng cho bà Nguyễn Thu Hòa là vợ ông Trương QD toàn bộ phần di sản thừa kế mà Trương QD để lại không kèm theo điều kiện gì. Như vậy, bà Nguyễn TH được hưởng toàn bộ di sản do chồng để lại.

Nội dung của “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017 không thể hiện đúng ý chí của cụ T vì cụ T không xem kỹ nội dung vì bà H nói ký văn bản thỏa thuận để bà H làm thủ tục nhận tiền bảo hiểm của ông D vì trong “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có thỏa thuận về việc cho bà H được hưởng toàn bộ di sản của ông Trương QD để lại là quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (và số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010).

Do đó, cụ T yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 vì cụ T đã bị lừa dối khi ký vào nội dung văn bản này.

*Theo nội dung Văn bản số 10/VPCCTN ngày 19 tháng 01 năm 2018 của bị đơn- Văn phòng công chứng TN thể hiện: Trong quá trình thực hiện việc chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản, Công chứng viên đã làm đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại các Điều 41; 44; 48; 57 Luật Công chứng năm 2014; Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan.*

Trong quá trình thực hiện việc công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra về nguồn gốc di sản thừa kế, các đồng thừa kế đều thống nhất yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Văn phòng công chứng cũng đã làm đúng thủ tục thông báo về việc thỏa thuận phân chia di sản và không nhận được bất kỳ thắc mắc, khiếu nại hay tố cáo liên quan đến nội dung thông báo. Tại thời điểm công chứng, cụ Lê TT có sức khỏe tinh thần minh mẫn, sáng suốt, cụ T và các đồng thừa kế đã đồng ý tự nguyện ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

Văn phòng công chứng TN luôn thiện chí, tạo điều kiện để các đồng thừa kế sửa đổi, bổ sung văn bản thỏa thuận theo đúng ý chí và nguyện vọng của mình. Tuy nhiên, do Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với việc cụ Lê TT yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng 5516 quyền số K1 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 17/11/2017 vô hiệu.

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

1. *Anh Trương QT trình bày:* Ngày 17/11/2017, mẹ anh là bà Nguyễn TH nói cần bà nội anh là cụ T, anh và em gái ruột anh là Trương NM ký văn bản công chứng để mẹ anh được nhận tiền bảo hiểm của bố anh là ông Trương QD. Do đó, anh đã cùng mẹ và em My tới nhà cô ruột anh là Trương Thị H tại địa chỉ A đường N, phường C, thành phố Vũng Tàu để ký các giấy tờ. Do tin tưởng mẹ nên anh chỉ đọc lướt qua văn bản và có dùng điện thoại chụp ảnh các văn bản đã ký. Sau đó khoảng 1 tháng, anh kiểm tra lại nội dung văn bản trong điện thoại thì mới biết anh, bà nội (cụ T), em My đã ký văn bản từ chối hưởng di sản là  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là di sản mà bố anh để lại. Vì nội dung “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017 do Văn phòng công chứng TN chứng nhận không thể hiện đúng ý chí của anh nên anh đồng ý với ý kiến của bà nội (cụ T) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng này vô hiệu.

2. *Cháu Trương NM trình bày:* Yêu cầu Tòa án tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017 vô hiệu vì tại thời điểm ký văn bản cháu chưa hiểu hết nội dung văn bản.

3. *Bà Nguyễn TH trình bày:* Tại thời điểm ký “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017 do gia đình chưa có sự bàn bạc thống nhất phân chia di sản nên dẫn tới tình cảm gia đình hiện tại bị ảnh hưởng xấu. Bà đồng ý với yêu cầu của mẹ chồng (cụ T) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 vô hiệu do nhầm lẫn.

*Tại phiên tòa:*

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê TT – ông Trương QP phát biểu ý kiến:*

Sau khi biết về nội dung “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017, gia đình đã yêu cầu bà H cùng cháu Trí, cháu M, cụ T tới Văn phòng công chứng TN để hủy nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên. Tại thời điểm đó, bà H đề nghị hủy phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia  $\frac{1}{2}$  tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001). Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 bà H đề nghị được giữ nguyên. Vì tại thời điểm đó gia đình ông quá bức xúc với bà H nên đã không đồng ý với ý kiến này của bà H. Tại phiên tòa hôm nay, ông đại diện cho cụ T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên vô hiệu 1 phần “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 là phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia  $\frac{1}{2}$  tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 cụ T không yêu cầu hủy vì đồng ý để số tiền đó cho bà H sử dụng để trang trải sinh hoạt cho cháu Trí, cháu M.

Ông cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến địa điểm lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” vì đã ghi địa điểm công chứng tại địa chỉ số I đường N, phường M, thành phố Vũng Tàu là không đúng, trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không tồn tại địa chỉ này. Hơn nữa cụ T đã rất già, yếu bị gãy xương đùi nên 02 năm nay ít khi đi ra khỏi nhà nên khi công chứng văn bản đã không có mặt tại Văn phòng công chứng.

*Ý kiến của anh Truong QT; cháu Truong NM:* Khi dẫn anh T và cháu M đi ký “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản”, bà H chỉ nói đi ký văn bản để cho bà H được hưởng tiền bảo hiểm của ông D. Tại thời điểm ký văn bản, có sự chứng kiến của Công chứng viên nhưng Công chứng viên không giải thích nội dung văn bản cho mọi người nghe, anh T, cháu M cũng tin tưởng mẹ nên không kiểm tra kỹ nội dung văn bản cho mọi người nghe, anh T, cháu M cũng tin tưởng mẹ nên không kiểm tra kỹ nội dung văn bản thỏa thuận vì cho rằng ký văn bản để mẹ được hưởng tiền bảo hiểm của bố. Nay anh T, cháu M đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của cụ T thừa nhận phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 là hợp pháp. Anh T, cháu M đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số K0 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu.

*Ý kiến của bà H:* Bà đồng ý với ý kiến của ông P, anh T, cháu M đã trình bày. Do tại thời điểm đề nghị Văn phòng công chứng TN chứng nhận “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” bà nghĩ rằng các con còn nhỏ, việc bà đứng tên trên giấy tờ nhà đất sẽ quản lý tài sản cho các con tốt hơn. Hơn nữa, do trước đó cụ T cũng sống chung cùng bà và đã từng nói sẽ để lại tài sản được hưởng từ ông D cho lại các cháu là Trí và My. Do đó, bà chưa trao đổi rõ ràng với cụ T và 02 con Trí, My mà đã vội vàng đề nghị Công chứng viên chứng nhận “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 17/11/2017 với nội dung bà được hưởng toàn bộ di sản của ông D để lại. Sau khi ký thỏa thuận này phía gia đình nhà chồng và các con đã có sự hiểu lầm bà khiến gia đình bất hòa nên bà đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của cụ T, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố phần thỏa thuận liên quan đến việc phân chia ½ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vô hiệu do nhầm lẫn, lừa dối. Đối với phần thỏa thuận liên quan đến số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010 là hợp pháp, bà đã sử dụng số tiền bảo hiểm để trang trải sinh hoạt cho các con nên không đồng ý hủy phần thỏa thuận này.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1]. Về tố tụng:

*Về quan hệ pháp luật và địa vị tố tụng của đương sự:* Cụ Lê TT có “Đơn yêu cầu” Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Căn cứ quy định tại các Điều 27; 361; 362; 363; 398 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tiến hành thụ lý hồ sơ việc dân sự sơ thẩm về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” với người yêu cầu là Lê TT; người bị yêu cầu là Văn phòng Công chứng TN.

Trong quá trình giải quyết vụ án do Văn phòng Công chứng TN xác định đã làm đúng quy định pháp luật về việc công chứng hồ sơ nên không đồng ý với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của cụ T, vì vậy đã xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” và là tranh chấp dân sự với nguyên đơn là Lê TT; bị đơn là Văn phòng công chứng TN.

*Về sự vắng mặt của đương sự:* Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng TN có Đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt, Hội đồng xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng TN theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

### 2. Về nội dung:

“Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 liên quan đến thỏa thuận phân chia 02 di sản của ông D để lại là  $\frac{1}{2}$  quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là nhà đất tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và thỏa thuận về số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010.

Tại phiên tòa, ông P, anh T, cháu M thừa nhận về việc gia đình đã đồng ý cho bà Nguyễn TH được hưởng số tiền bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng bảo hiểm số 090003450862008UL-A1 giao kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bảo hiểm nhân thọ A ngày 22/3/2010, Văn phòng công chứng TN đã công chứng việc thỏa thuận đúng ý chí, nguyện vọng của họ nên không yêu cầu Tòa án xem xét đến nội dung thỏa thuận này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đến nội dung thỏa thuận này.

Xét về tính hợp pháp của “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Phòng công chứng TN đê ngày 17/11/2017 đối với thỏa thuận đê cho bà Nguyễn TH quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là  $\frac{1}{2}$  tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thừa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001) thì thấy:

*[2.1]. Xét về thẩm quyền công chứng:* Điều 42 Luật Công chứng quy định Công chứng viên chỉ được công chứng hợp đồng giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở. Vì vậy, Công chứng viên của Văn phòng công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có đủ thẩm quyền để chứng nhận “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” liên quan đến việc thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung thuộc thừa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

[2.2]. Xét về địa điểm công chứng: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định Công chứng viên đã đến chỗ cụ T ở tại địa chỉ A đường N, phường C, thành phố Vũng Tàu để chứng nhận văn bản. Theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng thì việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu không thể đi lại được. Tại thời điểm công chứng, cụ T đã hơn 94 tuổi, đi lại rất khó khăn nên việc Công chứng viên chứng nhận hồ sơ lại nhà là đúng quy định. Việc ghi sai tên đường “N” thành đường “M” trong văn bản công chứng chỉ là sai sót nhỏ, không phải là căn cứ để hủy văn bản công chứng.

[2.3]. Xét về trình tự, thủ tục, hình thức của văn bản công chứng: Hồ sơ về việc thực hiện chứng nhận “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” đã đáp ứng các giấy tờ, thủ tục quy định tại các Điều 40; Điều 41 Luật Công chứng; Điều 18 Nghị định 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015.

[2.4]. Xét về lời chứng của công chứng viên: Lời chứng của Công chứng viên trong “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Phòng công chứng TN đê ngày 17/11/2017 đúng quy định của khoản 1 Điều 46 Luật Công chứng.

[2.5]. Xét về sự tự nguyện của chủ thể tham gia giao dịch thì thấy:

Khi ký văn bản thỏa thuận, cụ T, anh T, cháu M đã tin rằng chỉ ký thỏa thuận về việc cho bà H được hưởng tiền bảo hiểm mà không biết đến nội dung thỏa thuận tặng cho bà H phần di sản là  $\frac{1}{2}$  quyền sở hữu, sử dụng tài sản trong tài sản chung của ông D đê lại; người được thụ hưởng tài sản là bà Nguyễn TH cũng đồng ý về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố phần nội dung thỏa thuận này vô hiệu vì xác định cụ T, anh T, cháu M chưa đọc kỹ, chưa hiểu rõ khi ký kết văn bản trên. Căn cứ quy định tại Điều 117; Điều 122; Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T về việc tuyên bố phần thỏa thuận đê cho bà Nguyễn TH quyền sở hữu, sử dụng tài sản chung của vợ chồng là  $\frac{1}{2}$  tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có chứng nhận của Văn phòng công chứng TN ngày 17/11/2017 vô hiệu do bị lừa dối.

Án phí dân sự không có giá ngạch: Cụ Lê TT tự nguyện nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê TT:

Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” có xác nhận của Văn phòng Công chứng TN, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 17/11/2017 vô hiệu 1 phần là thỏa thuận liên quan đến  $\frac{1}{2}$  tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông D là quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của vợ chồng thuộc thửa đất số 523A tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ K, B, phường B3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 720103151 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 18/5/2001).

[2]. Án phí: Cụ Lê TT tự nguyện nộp 300.000đ án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng ái phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000242 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai) để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7, Điều 7b 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.

### **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Đinh Thị Châm**

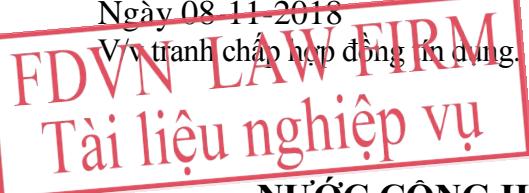
**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN CHÂU  
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 104/2018/DS-ST

Ngày 08/11/2018

Về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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



**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lý Thị Mỹ Diệu;

Bà Thị AMiNa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Du – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2012/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2012 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T;

Địa chỉ: Đường 785, ấp T, xã TH, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã TH, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 284/GUQ, ký ngày 18-10-2016) có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Thô Sa M, sinh năm 1969;

2. Bà Chang T, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: Tô 2, ấp K, xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (ông M, bà T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Tô 6, ấp Đ, xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

2. Bà Lâm N, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Tô 2, áp K, xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 3 năm 2012; đơn khởi kiện bổ sung ngày 24 tháng 02 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị Đỗ Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Thô Sa M và bà Chang T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 266/2007/HĐTD, ngày 21-3-2007 với Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T (gọi tắt là Quỹ tín dụng). Nội dung hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận như:

- Số tiền vay gốc: 25.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Mua xe gắn máy và sửa nhà.
- Thời hạn vay: 36 tháng, kể từ ngày 21-3-2007 đến ngày 21-3-2010.
- Lãi suất cho vay trong hạn: 1,35%/tháng, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng hoặc tại thời điểm phát sinh tiền vay (nếu cho vay theo hạn mức tín dụng); trong trường hợp cần thiết sẽ được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và thỏa thuận của hai bên.

- Lãi suất nợ quá hạn: 2,025%/tháng. Trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất nợ quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh.

- Phương thức trả nợ gốc: Thanh toán nợ gốc vào ngày 21-3-2010.
- Phương thức trả lãi vay: Thanh toán theo định kỳ hàng quý.

Tài sản để đảm bảo cho nợ vay: Ông Thô Sa M và bà Chang T có thể chấp Quyền sử dụng đất diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, 17 thửa đất số 15, 60, 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDD/324/QĐ-UB(HL) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 103/2007/HĐTC, ngày 21-3-2007. Việc thế chấp được UBND xã T chứng thực và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Châu theo đúng quy định của pháp luật.

Từ khi ký kết hợp đồng tín dụng ông Thô Sa M và bà Chang T có trả cho Quỹ tín dụng được tiền vay gốc 7.500.000 đồng và tiền lãi suất 7.671.200 đồng, sau đó không tiếp tục trả tiền nợ gốc còn lại và tiền lãi suất cho đến nay.

Do ông Thô Sa M và bà Chang T đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nên Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T yêu cầu ông Thô Sa M và bà Chang T có nghĩa vụ trả tiền vay gốc 17.500.000 đồng và tiền lãi suất trong hạn đến ngày 21-3-2010; lãi quá hạn từ ngày 22-3-2010 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08-11-2018), thành tiền 41.095.500 đồng. Tổng cộng gốc và lãi suất 58.595.500 đồng; ngoài ra yêu cầu ông Thô Sa M và bà Chang T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 266/2007/HĐTD, ngày 21-3-2007 cho đến khi trả xong tiền vay gốc.

Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo cho tiền vay thì yêu cầu Tòa án xử lý như sau: Sau khi ông Thô Sa M và bà Chang T trả tất nợ cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng có trách nhiệm trả lại cho ông Thô Sa M và bà Chang T Quyền sử dụng đất diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, 17 thửa đất số 15, 60, 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng. Nếu ông Thô Sa M và bà Chang T không trả được số tiền trên cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng có quyền phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ.

*Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Thô Sa M có ý kiến về yêu cầu của nguyên đơn như sau:*

Vào khoảng năm 2007 ông có nhờ bà Lâm N và bà Dương Thị H hướng dẫn làm thủ tục vay vốn và có ký hợp đồng tín dụng số 266/2007/HĐTD, ngày 21-3-2007 với Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T để vay số tiền 10.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, mục đích ông vay tiền là để mua đất. Khi vay tiền ông có đến Quỹ tín dụng lăn dấu vân tay vào hợp đồng tín dụng, nhưng do ông không biết chữ nên không có đọc hợp đồng và cũng không có ai đọc lại hợp đồng cho ông nghe.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên ông và bà Chang T có thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, 17 thửa đất số 15, 60, 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông đứng tên đăng ký sử dụng. Việc thế chấp Quyền sử dụng đất được thực hiện tại nhà bà N và có mặt bà H chứng kiến.

Sau khi làm xong thủ tục ông nhận 10.000.000 đồng từ bà N và bà H chứ không nhận tại Quỹ tín dụng, sau khi nhận tiền ông cho bà H, bà N 500.000 đồng. Khi đến hạn trả tiền nợ gốc và tiền lãi suất thì bà N là người đi thu tiền này; vợ chồng ông có trả cho bà N 3.000.000 đồng tiền gốc và 1.680.000 đồng tiền lãi suất của 04 quý (mỗi quý 420.000 đồng), nhưng bà N không có ghi biên lai thu cho ông, sau đó ông không biết vì sao Quỹ tín dụng không cho bà N thu tiền nữa nên ông cùng các hộ vay chung đến trực tiếp Quỹ tín dụng để trả số tiền gốc và lãi các lần cụ thể: Ngày 25-5-2009 trả gốc 3.000.000 đồng và tiền lãi 1.588.500 đồng; ngày 27-10-2009 trả gốc 2.000.000 đồng (02 lần) và tiền lãi 279.000 đồng; ngày 15-01-2010 trả gốc 2.000.000 đồng và tiền lãi 72.000 đồng, ngoài ra không trả thêm số tiền nào nữa cả.

Như vậy, tổng cộng ông đã trả cho Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T số tiền nợ gốc 10.000.000 đồng và tiền lãi suất 3.619.500 đồng. Nay Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 cho rằng ông và bà Chang T còn nợ lại tiền gốc là 17.500.000 đồng và tiền lãi đến ngày 13-11-2016 là 32.531.400 đồng, tổng cộng 50.031.400 đồng thì ông không đồng ý, vì vợ chồng ông chỉ vay số tiền 10.000.000 đồng và đã trả xong số tiền nợ gốc và tiền lãi suất cho Quỹ tín dụng nên hiện nay vợ chồng ông không còn nợ Quỹ tín dụng số tiền nào nữa cả. Từ khi ông trả xong nợ cho Quỹ tín dụng nhưng Quỹ tín dụng chưa trả cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế

chấp, do đó ông yêu cầu Quỹ tín dụng phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Quỹ tín dụng để đảm bảo số tiền vay.

*Bị đơn bà Chang T có ý kiến:* Bà là vợ của ông Thô Sa M, bà thông nhất lời trình bày của ông Thô Sa M không bổ sung gì thêm.

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

- *Bà Lâm N có ý kiến:* Khoảng tháng 3-2007, người tên Tuấn là nhân viên của doanh nghiệp tư nhân Sơn Thành Tân (gọi là Doanh nghiệp) đến gặp bà và nhờ thông báo cho các hộ người dân tộc nào cần vay tiền để mua xe, sửa nhà thì giới thiệu để Tuấn làm thủ tục, bà đã giới thiệu cho hộ Thô Sa M, bà Chang T và một số hộ dân khác mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến để làm thủ tục vay tiền. Anh Tuấn mang hồ sơ đến tại nhà bà để các hộ vay đến lăn dấu vân tay và mang hồ sơ đến UBND xã T chứng thực, khoảng 10 ngày sau anh Tuấn thông báo cho bà và bà H đưa các hộ vay là người dân tộc và người kinh đến Quỹ tín dụng làm thủ tục nhận tiền, nhưng sau khi ông Thô Sa M và bà Chang T cùng các hộ vay lăn dấu vân tay xong tại Quỹ tín dụng thì ra về chứ không nhận tiền vì chưa có tiền.

Sau đó khoảng 02 ngày ông Thành là chủ doanh nghiệp Sơn Thành Tân (doanh nghiệp không còn hoạt động, chủ doanh nghiệp đã chết) thông báo cho bà và bà H đến nhận tiền từ ông Thành, số tiền ông Thành giao bao nhiêu bà không nhớ và cũng không làm giấy biên nhận. Hộ vay 10.000.000 đồng phải trả tiền công đi làm hồ sơ cho nhân viên của Doanh nghiệp 500.000 đồng và 50.000 đồng làm thẻ thành viên vay vốn nên hộ ông Thô Sa M, bà Chang T đến nhà bà nhận được số tiền 9.450.000 đồng. Khi đến hạn trả lãi suất bà có đến nhà ông Thô Sa M thu tiền lãi suất (số tiền bao nhiêu bà không nhớ) nhưng bà không trực tiếp đi trả tiền lãi mà giao lại cho bà H đi nộp thay, còn bà H có nộp không bà không biết; đối với số tiền nợ gốc do bà H thu và nộp cho Quỹ tín dụng, chứ bà không trực tiếp thu tiền nợ gốc của các hộ vay.

- *Bà Dương Thị H có ý kiến:* Khoảng tháng 3-2007, bà có giới thiệu một số hộ người kinh đến Doanh nghiệp Sơn Thành Tân để vay tiền mua xe. Trước khi đến Quỹ tín dụng vay tiền, thì người tên Tuấn là nhân viên của Doanh nghiệp mang hồ sơ đến nhà bà N cho các hộ vay là người dân tộc lăn dấu vân tay, còn các hộ người kinh đến lăn dấu vân tay vào hồ sơ tại nhà bà, tất cả hợp đồng vay vốn sau đó anh Tuấn mang đến UBND xã T chứng thực. Khoảng 10 ngày sau, anh Tuấn thông báo cho bà và bà N đưa những người có hồ sơ vay tiền đến Quỹ tín dụng làm thủ tục nhận tiền, nhưng sau khi các hộ vay lăn dấu vân tay xong thì ra về, còn người tên Tuấn ở lại nhận tiền, khoảng 02 ngày sau ông Thành thông báo cho bà và bà N đến Doanh nghiệp nhận tiền cho các hộ vay. Trước khi giao tiền, đối với hộ vay 10.000.000 đồng thì Tuấn trừ tiền công đi làm hồ sơ 500.000 đồng và 50.000 đồng làm thẻ thành viên vay vốn nên hộ ông Thô Sa M chỉ nhận được số tiền vay 9.450.000 đồng. Sau khi vay tiền, hộ ông Thô Sa M có trực tiếp giao cho bà N 3.000.000 đồng để trả tiền vay cho Quỹ tín dụng, lúc này có mặt bà và bà cùng bà N đến trả cho Quỹ tín dụng nhưng Quỹ tín dụng trừ vào tiền lãi suất.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về việc giải quyết vụ án: Giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T thống nhất là ông có ký Hợp đồng tín dụng số 266/2007/HĐTD, ngày 21-3-2007 là đúng, nhưng ông Thô Sa M thừa nhận vợ chồng ông chỉ vay số tiền 10.000.000 đồng chứ không vay số tiền 25.000.000 đồng như đã ghi trong hợp đồng tín dụng. Quỹ tín dụng cũng thừa nhận có sai sót trong quá trình cho vay và hiện nay ông Thô Sa M, bà Chang T có trả cho Quỹ tín dụng số tiền gốc và lãi suất 15.171.200 đồng. Nếu tính lãi suất 1,35%/tháng đối với số tiền 10.000.000 đồng thì ông Thô Sa M đã trả lãi suất từ ngày 21-3-2007 đến 15-01-2010 là 4.590.000 đồng, như vậy ông Thô Sa M đã trả đủ số tiền đã nhận 10.000.000 đồng và tiền lãi suất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng. Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 121, Điều 132, Điều 135, Điều 137, Điều 471 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, xử theo hướng:

+ Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 vô hiệu một phần do bị lừa dối đối với số tiền 15.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T đối với số tiền 58.595.500 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T phải chịu theo quy định của pháp luật.

## 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Thô Sa M, bà Chang T là bị đơn; bà Dương Thị H, bà Lâm N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Thô Sa M, bà Chang T, bà H và bà N.

[2] Về nội dung vụ án: Xét thấy, ngày 21-3-2007 giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T và ông Thô Sa M, bà Chang T có thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, theo hợp đồng thì ông Thô Sa M, bà Chang T vay số tiền 25.000.000 đồng; mục đích vay mua xe gắn máy và sửa nhà; thời hạn vay 36 tháng, kể từ ngày từ ngày 21-3-2007 đến ngày 21-3-2010; trong hợp đồng hai bên còn có thỏa thuận lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, thời gian Th toán nợ gốc và phương thức trả lãi suất; do không biết chữ nên ông Thô Sa M, bà Chang T lăn dấu vân tay vào hợp đồng.

Tài sản để đảm bảo cho nợ vay: Ông Thô Sa M và bà Chang T có thể chấp Quyền sử dụng đất diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, 17 thửa đất số 15, 60, 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 103/2007/HĐTC, ngày 21-3-2007. Việc thế chấp được UBND xã T chứng thực và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Châu theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T yêu cầu ông Thô Sa M và bà Chang T trả số tiền vay còn nợ 17.500.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 2,025%/ tháng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08-11-2018) là 41.095.500 đồng, tổng cộng gốc và lãi suất 58.595.500 đồng và tiếp tục trả tiền lãi suất theo hợp đồng cho đến khi trả xong nợ gốc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm năm 2007, Quỹ tín dụng khi tiến hành thủ tục cho khách hàng vay vốn đã thực hiện không đúng theo Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 13/QĐ-HĐQT, ngày 23-02-2005 của Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T như “Người trực tiếp giao dịch với khách hàng khi làm thủ tục vay không phải là cán bộ tín dụng của Quỹ tín dụng; không xác định nhu cầu vốn vay của khách hàng, nên số tiền vay trong hợp đồng và số tiền khách hàng thực nhận khác nhau, do không biết chữ, nhưng trước khi lăn dấu vân tay vào hợp đồng không được ai đọc lại nội dung; người không vay tiền nhưng được nhận tiền tại kho quỹ của Quỹ tín dụng, còn khách hàng nhận tiền vay tại nhà bà Lâm N và bà Dương Thị H; các hợp đồng tín dụng đều có mức tiền vay từ 20.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng, nhưng không có dự án, phương án sản xuất, kinh doanh v.v”.

Tại Kết luận Th tra số 36/KL-TNI<sub>5</sub>, ngày 19-01-2009 của Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Tây Ninh kết luận (BL số 175): “Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T thực hiện cho vay 03 đợt đối với 31 hộ dân tộc Khmer số tiền vay 705.000.000 đồng không đúng quy trình cho vay, thông qua người môi giới để người môi giới chiếm dụng vốn vay của khách hàng. Do các hộ vay không biết chữ và không nói thông thạo tiếng Việt nên thông qua 02 người môi giới (phiên dịch) tạo điều kiện cho 02 người môi giới lợi dụng chiếm dụng vốn vay của các hộ dân tộc 504.000.000 đồng, Giám đốc chỉ đạo kế toán và thủ quỹ lập thu khống số tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn số tiền 379.000.000 đồng bằng với số tiền giải ngân nhận nợ cho 18 hộ vay vốn (trong đó 13 hộ dân tộc) để mua xe tại DNTN Sơn Thành Tân, sửa nhà nhưng thực tế người vay chỉ ký nhận trên phiếu chi không nhận tiền vay tại Quỹ. Khi người vay nhận tiền tại DNTN Sơn Thành Tân thông qua người môi giới, 02 đối tượng môi giới chiếm dụng một phần vốn vay... người môi giới thu tiền phí quan hệ và hồ sơ vay vốn mỗi hộ từ 500.000 đồng đến 800.000 đồng”. Do đó, theo Kết luận Th tra chỉ ra “Điều hành của Giám đốc còn bộc lộ một số sai phạm nghiêm trọng trong quản lý như: Chỉ đạo cán bộ nghiệp vụ làm sai quy định, không báo cáo kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh, che dấu các tồn tại, sai sót... đặc biệt là chỉ đạo cán bộ nghiệp vụ làm sai quy định tạo điều kiện cho một số đối tượng bên ngoài vay mượn chiếm dụng, lừa đảo khách hàng vay vốn tại Quỹ”.

Cũng tại bảng kê chi tiết các hộ vay bị chiếm dụng (BL số 159); Công văn số 190/CV-QTD, ngày 11-10-2011 (BL số 128); Công văn số 143/CV-QTD, ngày 07-7-2014 (BL số 192) Quỹ tín dụng thừa nhận các hộ vay người dân tộc, người kinh bị chiếm dụng vốn, trong đó hộ ông Thô Sa M theo hợp đồng tín dụng vay 25.000.000 đồng, nhưng thực nhận 10.000.000 đồng, bị chiếm dụng 15.000.000 đồng, ông Thô Sa M đã trả được số tiền 15.171.200 đồng (gốc 7.500.000 đồng, tiền lãi 7.671.200 đồng) và tại các biên bản giải quyết tại Công an xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 11-5-2010 và ngày 04-8-2010 (BL số 148, 150, 151) bà Dương Thị H và bà Lâm N cũng thừa nhận chiếm dụng số tiền của 23 hộ vay vốn là người dân tộc, người kinh tại Quỹ tín dụng số tiền 383.500.000 đồng, trong đó số tiền bà H chiếm dụng 237.000.000 đồng, bà Lâm N chiếm dụng 146.500.000 đồng.

[4] Từ những chứng cứ trên cho thấy, Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 ký kết giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là vô hiệu do bị lừa dối, vì theo Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó*”. Do đó giao dịch giữa Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là bị vô hiệu ngay từ khi xác lập hợp đồng là ngày 21-3-2007 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Nhu vậy ông Thô Sa M đã nhận số tiền 10.000.000 đồng từ nguồn tiền của Quỹ tín dụng nên có trách nhiệm trả lại số tiền này cho Quỹ tín dụng, nhưng theo phiếu thu mà Quỹ tín dụng cung cấp đã xác định hộ ông Thô Sa M đã trả được số tiền 15.171.200 đồng (trong đó trả tiền gốc 7.500.000 đồng, tiền lãi 7.671.200 đồng) nhiều hơn số tiền đã nhận là 5.171.200 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Thô Sa M và bà Chang T không yêu cầu trả lại số tiền 5.171.200 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 103/07/HĐTC, ngày 21 tháng 3 năm 2007 giữa Quỹ tín dụng với ông Thô Sa M và bà Chang T, thấy rằng: Để đảm bảo cho số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 266/2007/HĐTD, ngày 21 tháng 3 năm 2007 thì ông Thô Sa M và bà Chang T đã thế Quyền sử dụng đất diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, 17 thừa đất số 15, 60, 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất trên thừa đất số 15 (thửa đất mới 169), tờ bản đồ 15 (tờ bản đồ mới 40) có diện tích 2.910 m<sup>2</sup>; thừa đất số 60 (thửa đất mới 200), tờ bản đồ số 15 (tờ bản đồ mới 39) có diện tích 3.282 m<sup>2</sup> và thừa đất số 33 (thửa đất mới 17), tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ mới 49) có diện tích 4.452,3 m<sup>2</sup>; trên đất có các tài sản khác như nhà và cây cao su do ông Thô Sa M và bà Chang T đang quản lý, sử dụng. Khi thế chấp tài sản trên giữa Quỹ tín dụng với ông Thô Sa M và bà Chang T có lập văn bản thế chấp được UBND xã T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

chứng thực và đăng ký thê chấp đúng theo quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm, được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 11/2012/NĐ-CP, tuy nhiên Hợp đồng thê chấp tài sản này là nhằm để đảm bảo cho số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD nhưng do Hợp đồng tín dụng bị vô hiệu ngay từ ký xác lập nên Hợp đồng thê chấp tài sản số 103/07/HĐTC, ngày 21 tháng 3 năm 2007 giữa Quỹ tín dụng với ông Thô Sa M và bà Chang T không còn hiệu lực từ khi Hợp đồng tín dụng vô hiệu. Do đó Quỹ tín dụng có trách nhiệm trả cho ông Thô Sa M và bà Chang T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL), diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 (tờ bản đồ mới 39, 40), 17 (tờ bản đồ mới 49) thuộc thửa đất số 15 (mới 169), 60 (mới 200), 33 (mới 17) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T đối với ông Thô Sa M và bà Chang T về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với số tiền vay gốc 17.500.000 đồng và tiền lãi suất 41.095.500 đồng, tổng cộng 58.595.500 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T phải chịu 500.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận Quỹ tín dụng đã nộp xong theo biên bản giao nhận ngày 28-8-2018.

[6.2] Chi phí phiên dịch: Ghi nhận đã được xử lý xong tại Bản án số 94/2018/DS-ST, ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 132, Điều 137, Điều 355, Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

**1.** Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 266/07/HĐTD, ngày 21-3-2007 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Công ty T với ông Thô Sa M, bà Chang T là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T đối với ông Thô Sa M và bà Chang T về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với số tiền vay gốc 17.500.000 đồng và tiền lãi suất 41.095.500 đồng, tổng cộng 58.595.500 (năm mươi tám triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng.

Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T có trách nhiệm trả cho ông Thô Sa M và bà Chang T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00216 QSDĐ/324/QĐ-UB(HL), diện tích 10.519 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 (tờ bản đồ mới 39, 40), 17 (tờ bản đồ mới 49) thuộc thửa đất số 15 (thửa mới 169), 60 (thửa mới 200), 33 (thửa mới 17) được UBND huyện Tân Châu cấp ngày 16-8-2001 do ông Thô Sa M đứng tên đăng ký sử dụng.

**2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:**

**2.1. Về chi phí tố tụng:**

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T phải chịu 500.000 đồng. Ghi nhận Quỹ tín dụng đã nộp xong theo biên bản giao nhận ngày 28-8-2018.

- Chi phí phiên dịch: Ghi nhận đã được xử lý xong tại Bản án số 94/2018/DS-ST, ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T phải chịu 2.929.500 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 1.250.000 đồng tại biên lai thu số 0008666 ngày 04 tháng 4 năm 2012 và biên lai thu số 0023984 ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T còn phải nộp thêm 1.679.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**3. Về quyền kháng cáo:** Quỹ tín dụng Nhân dân Công ty T có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Thô Sa M, bà Chang T, bà Lâm N, bà Dương Thị H có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**4. 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 pH 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 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:**

- TAND tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Trần Thanh Quốc**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẤT ĐỎ  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 04-01-2018

V/v: Tranh chấp “Tuyên vô hiệu hợp đồng  
và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

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

**NHÂN DANH**

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa:* Bà Trần Thị Mỹ Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:*              Bà Trần Thị Chúc

Ông Lê Minh Quan

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2017/QĐST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thu T, sinh năm: 1953 “có mặt”

Hộ khẩu thường trú: 70A khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: 32 M, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Thái Thanh T, sinh năm: 1992, “vắng mặt”

Địa chỉ: Tô 6 ấp G, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 11-04-2017 tại UBND phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1976, “có mặt”

Địa chỉ: 54A, khu phố 2, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 25-10-2017 tại UBND phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1956, “có mặt”

Hộ khẩu thường trú: 3Ô2/30 khu phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chỗ ở hiện nay: Tô 5 áp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Bà Ngô Thị Thanh H, sinh năm: 1975, “vắng mặt”

Địa chỉ: 863 tổ 12 khu phố S, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Đinh Thị T, sinh năm: 1937, “vắng mặt”

3.2. Ông Hồ Quốc B, sinh năm: 1973, “vắng mặt”

Địa chỉ: ấp H, xã G, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Bà Lý Thị N, sinh năm: 1972, “vắng mặt”

Hộ khẩu thường trú: Tô 5 áp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2017 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thu T trình bày:*

Ngày 10-5-2016, bà Ngô Thị Thanh T đi cùng bà Nguyễn Thị H đến nhà bà Nguyễn Thu T và bà H đã giả mạo bà Đinh Thị T vay của bà T số tiền 60.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay là 02 tháng. Khi vay, bà H có viết giấy tay ghi “Giấy vay nợ”, đẻ tên người vay Đinh Thị T và ký tên xác nhận. Để đảm bảo khoản vay, bà H có thể chấp cho bà T các giấy tờ gồm: Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 05-10-2015 mang tên bà Đinh Thị T. Tuy nhiên, từ khi vay đến nay bà H không trả nợ gốc và nợ lãi như thỏa thuận.

Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà H và bà T phải trả cho bà T số tiền gốc 60.000.000đồng và tiền lãi 33.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Ngô Thị Thanh T.

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi 33.000.000đồng.
- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Đinh Thị T vô hiệu do bị lừa dối và buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 60.000.000đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Hiện nay bà T đang giữ giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị T. Qua yêu cầu độc lập của bà T, bà T đồng ý trả lại toàn bộ giấy tờ nêu trên cho bà T sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*2. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Thông nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

*3. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H thừa nhận chính bà H đã giả mạo bà Đinh Thị T để vay của bà Nguyễn Thu T số tiền 60.000.000đồng và có thể chấp các giấy tờ nêu trên như bà T trình bày, thừa nhận chứng cứ bà T cung cấp là có thật, không có ý kiến phản đối. Tuy nhiên, việc bà H mạo danh bà T là theo sự sắp xếp của bà Lý Thị N, cụ thể vào ngày 10-5-2016, bà Lý Thị N đến nhà bà H và nhờ bà H mạo danh bà Đinh Thị T đến nhà bà Nguyễn Thu T để vay số tiền 60.000.000đồng và hứa sẽ trả công cho bà H số tiền 3.000.000đồng. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H đồng ý làm theo lời của bà N, để đảm bảo bà T không nghi ngờ bà N đưa trước cho bà H sổ hộ khẩu của bà Đinh Thị T để bà H đọc nắm thông tin cá nhân của bà T thuận tiện cho việc vay tiền. Buổi chiều cùng ngày, bà N thuê một chiếc xe ôm chở bà H đến quán cafe ở gần Dinh Cố, huyện Long Điền, tại đây bà H được bà T chở đến bà Nguyễn Thu T ở thị trấn Đ, huyện Đ để vay tiền. Tại nhà bà T, bà H giới thiệu với bà T mình là Đinh Thị T, đồng thời bà H đưa cho bà T giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để thê chấp nhận bà T đã tin tưởng đồng ý cho bà H vay số tiền 60.000.000đồng. Khi bà T giao số tiền 60.000.000đồng, bà T đếm dùm và lấy tiền công môi giới chở đi vay là 6.000.000đồng, số tiền còn lại đưa cho bà H. Sau đó, bà T chở bà H đến quán cà phê gấp bà N để giao số tiền 54.000.000đồng và nhận tiền công là 3.000.000đồng. Việc giao tiền cho bà T và bà N không có lập biên bản giao nhận và cũng không có ai chứng kiến nên không thể cung cấp tài liệu

chứng cứ cho Tòa án.

Nay qua yêu cầu của bà T, bà H chấp nhận tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu do bị lừa dối, nhưng không chấp nhận trả lại cho bà T 60.000.000đồng vì bà H chỉ là người đi vay dùm bà N, số tiền vay bà H đã giao cho bà N nên bà N phải có trách nhiệm trả lại cho bà T.

Về yêu cầu độc lập của bà T, bà H không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*4. Tại các biên bản làm việc và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị Thanh T trình bày:*

Bà T thống nhất như lời trình bày của bà H và bà T về quá trình vay tiền. Tuy nhiên, bà T khẳng định chỉ là người môi giới chở bà H đến nhà bà T vay tiền, còn việc bà H mạo danh bà T đi vay tiền dùm bà N và việc bà H giao tiền vay cho bà N, bà T không biết và không chứng kiến. Bà H là người vay nợ và cũng là người nhận tiền vay, bà T không có nhận tiền vay từ bà T nên bà T yêu cầu bà T cùng bà H trả nợ, bà T không đồng ý.

Bà T thừa nhận có nhận tiền công là 3.000.000đồng, không phải 6.000.000đồng như bà H trình bày. Về yêu cầu độc lập của bà T, bà T không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*5. Tại biên bản làm việc, bà Đinh Thị T trình bày:*

Ông Hồ Quốc B có quan hệ là con ruột của bà T. Vào khoảng năm 2013, ông B đã tự ý đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do UBND huyện Đ cấp ngày 05-10-2005 của bà T thế chấp cho bà Ng (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) ở xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để vay số tiền 7.000.000đồng. Việc thế chấp này bà T không biết và cũng không có sự đồng ý của bà T. Nay, qua tìm hiểu được biết bà Nguyễn Thu T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Bà T khẳng định không đem cầm cố hay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để vay tiền. Do vậy, việc bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là trái pháp luật.

Vì vậy, bà T có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thu T phải trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05-10-2005 mang tên bà Đinh Thị T.

*6. Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Quốc B trình bày:*

Bà Đinh Thị T có quan hệ là mẹ ruột của ông B. Vào khoảng năm 2013, ông B có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do UBND huyện Đ cấp

ngày 05-10-2005, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Đinh Thị T để thế chấp cho bà Ng (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) ở xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vay số tiền 7.000.000đồng, lãi suất 70%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Việc vay tiền và thế chấp các giấy tờ nêu trên cho bà Ng không lập thành văn bản. Sau khi vay, ông B trả lãi được 03 tháng thì không trả nữa, khoảng hơn 01 năm sau ông B điện thoại cho bà Ng để xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 10.000.000đồng nhưng bà Ng không đồng ý mà yêu cầu số tiền 20.000.000đồng. Do không thỏa thuận được việc trả nợ nên từ đó đến nay ông B không gặp bà Ng và bà Ng cũng không gặp ông B yêu cầu trả nợ.

Việc ông B thế chấp các giấy tờ nêu trên để vay tiền bà Ng, bà T không biết. Về “Giấy vay nợ” do nguyên đơn cung cấp, ông B khẳng định không phải chữ viết, chữ ký của bà T. Ai là người đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thế chấp cho bà T, ông B không biết. Ông B biết bà Ng là do bà L (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) giới thiệu, chỉ biết tên Ng, không biết họ tên cụ thể và nơi cư trú của bà Ng nên không thể cung cấp thông tin của bà Ng cho Tòa án được.

Bà T nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người thế chấp không phải là bà T nên việc nhận thế chấp là trái pháp luật. Vì vậy, bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập và giấy triệu tập bà N đến Tòa án để ghi nhận ý kiến đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án liên quan đến bà N nhưng bà N không đến và cũng không có văn bản ghi ý kiến của mình, không có yêu cầu độc lập.

8. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:*

\* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử tuyên án:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện các quy định nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

+ Nguyên đơn: Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, bà Ngô Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc B, bà Đinh Thị T không tham gia tố tụng hoặc không tham gia đầy đủ các phiên hòa giải, vi phạm nghĩa vụ tại Điều 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T, ông B và bà T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Bà Lý Thị N không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa sơ thẩm. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bà N là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

\* Về nội dung vụ án:

- Về tư cách tham gia tố tụng của bà Lý Thị N: Tại phiên tòa ngày 27-9-2017, đại diện theo ủy quyền của bà T, bà H và bà T yêu cầu đưa bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sẽ cung cấp chứng cứ. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà H khai bà N yêu cầu bà H giả làm bà T, viết và ký giấy vay nợ để vay tiền của bà T, sau khi vay tiền bà H đã đưa cho bà N số tiền vay 54.000.000đồng và nhận tiền công 3.000.000đồng nhưng việc giao tiền cho bà N cũng không có chứng cứ. Bà T khai chỉ gặp bà H ở nhà bà N và môi giới chở bà H đi vay tiền, bà T cũng không chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà N nên không có căn cứ xác định bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ có thể là người làm chứng.

- Tại phiên tòa bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng việc thay đổi yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên có cơ sở chấp nhận.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và đối với khoản tiền lãi 33.000.000đồng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều

244 Bộ Luật Tố tụng dân sự để định chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

- Về khởi kiện còn lại của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận, tuyên hợp đồng vay tài sản giữa bà T và bà T vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005, buộc bà H hoàn trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 60.000.000đồng. Bà T thừa nhận có nhận của bà H số tiền 3.000.000đồng, tiền này do bà H tự đưa cho bà T, nay bà T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T nên bà T không có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T 3.000.000đồng. Bà H có quyền khởi kiện ở một vụ án khác để yêu cầu bà T trả số tiền này.

- Về yêu cầu độc lập của bà T: Tại phiên tòa, bà T chấp nhận yêu cầu của bà T nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của bà T. Ông B khai vào năm 2013 đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thế chấp cho bà Ng (không rõ họ) ở xã L, thành phố R để vay số tiền 7.000.000đồng, việc thế chấp này bà T không biết và bà H không cung cấp được chứng cứ người đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để thế chấp cho bà T nên việc thế chấp của ông B là trái pháp luật, do đó bà T có quyền nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ng có quyền khởi kiện ông B để đòi tiền vay trong một vụ án khác nếu có chứng cứ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Đát Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Ngô Thị Thanh T có nơi cư trú tại huyện Đát Đỏ nên Tòa án nhân dân huyện Đát Đỏ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự:

- Bị đơn bà Ngô Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc B, bà Đinh Thị T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T, ông B và bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS) xét xử vắng mặt bà N.

[3] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bà H và bà T phải trả cho bà T số tiền gốc 60.000.000đồng và tiền lãi 33.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Ngô Thị Thanh T; Rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi 33.000.000đồng; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu do bị lừa dối và buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận là 60.000.000đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà T tại phiên tòa không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu được thể hiện trong đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà T.

[4] Về quan hệ tranh chấp: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T tại phiên tòa được xác định là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối” theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005; Yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T được xác định là “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch dân sự giữa các bên đã được thực hiện xong trước ngày 01-01-2017 (ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật) và có tranh chấp nên căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự (viết tắt BLDS) năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[6] Về tư cách tham gia tố tụng của bà Lý Thị N: Tại phiên tòa ngày 27-9-2017, bà H trình bày việc bà H giả mạo bà T để vay tiền của bà T là theo yêu cầu của bà Lý Thị N, sau khi nhận tiền vay bà H đưa cho bà T 6.000.000đồng, đưa cho bà N 54.000.000đồng và được bà N trả công là 3.000.000đồng. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà H và bà T yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để đưa bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sẽ cung cấp chứng cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà N đều vắng mặt và bà H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc bà N nhờ bà H giả mạo bà T đi vay tiền bà T

và việc bà N đã nhận số tiền vay nên tại phiên tòa hôm nay cần phải xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà N. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát xác định tư cách tham gia tố tụng của bà N trong vụ án là người làm chứng.

[7] Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Ngô Thị Thanh T và đối với khoản tiền lãi: Ngày 19-4-2017, bà Nguyễn Thu T có đơn khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà T số tiền 93.000.000đồng, trong đó tiền gốc 60.000.000đồng và tiền lãi 33.000.000đ. Tại phiên tòa, bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và đối với khoản tiền lãi 33.000.000đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu:

Quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy vay nợ” ngày 10-5-2016 (BL 13) được bà H xác nhận là đúng, không có ý kiến phản đối và thừa nhận chính bà H đã lừa dối bà T bằng cách giả mạo bà Đinh Thị T để ký kết hợp đồng vay tài sản với bà T. Tuy nhiên qua yêu cầu của bà T, bà H chỉ chấp nhận tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu, không chấp nhận trả lại số tiền đã nhận 60.000.000đồng cho bà T mà yêu cầu bà N phải trả số tiền này cho bà T.

Xét tính pháp lý của hợp đồng vay tài sản: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua sự thừa nhận của bà H đã có cơ sở xác định vào ngày 10-5-2016, với mục đích muôn vay tiền của bà T nên bà H đã có hành vi cố ý cung cấp những thông tin sai lệch về bản thân bằng cách đưa cho bà T các giấy tờ như: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T nhằm làm cho bà T tin tưởng chính bà H là bà Đinh Thị T để giao kết hợp đồng vay tài sản. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà T và bà T được ký kết do bị lừa dối nên vô hiệu ngay từ khi ký kết theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà T và bà T vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005. Tại

phiên tòa, bà H thừa nhận có nhận tiền của bà T nhưng sau đó bà T đã lấy tiền công 6.000.000đồng, số tiền còn lại đã giao cho bà N và được bà N trả công 3.000.000đồng. Tuy nhiên, lời trình bày của bà H không được bà T thừa nhận, bà T chỉ thừa nhận có nhận số tiền 3.000.000đồng là tiền công môi giới chở bà H đi vay tiền, còn việc bà N nhờ bà H mạo danh bà T để vay tiền bà T và giao tiền vay cho bà N, bà T không biết và không có chứng kiến. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đat hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà N đến Tòa án làm việc nhưng bà N không đến và cũng không gởi văn bản ghi nhận ý kiến của mình đối với yêu cầu của bà H, do đó lời trình bày của bà H không có sự thừa nhận của bà N. Ngoài ra, đến thời điểm hiện nay bà H cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc đã giao cho bà T số tiền 6.000.000đồng và về việc đi vay tiền dùm bà N cũng như đã giao cho bà N số tiền 54.000.000đồng, do đó lời trình bày của bà H không có cơ sở để chấp nhận. Bà H đã nhận số tiền 60.000.000đồng của bà T nên bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T số tiền này.

Tuy bà T có nhận số tiền 3.000.000đồng nhưng tiền này do bà H tự nguyện giao cho bà T, không liên quan đến bà T và tại phiên tòa, bà T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T nên bà T không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà T. Vì vậy, dành quyền khởi kiện cho bà H ở vụ án khác để yêu cầu bà T trả lại số tiền này.

Tại phiên tòa, bà T không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

#### [9] Xét yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T:

Các bên thực hiện việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05-10-2005 mang tên bà Đinh Thị T không thông qua công chứng, chứng thực; bên thế chấp không phải là chủ sở hữu tài sản, vi phạm điều 342, 343 Bộ luật Dân sự và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng thế chấp giấy quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T vô hiệu.

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, xác định ông Hồ Quốc B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho một người tên Ng (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) ở xã L, thành phố R để vay tiền, không phải thế chấp cho bà T và việc thế chấp này bà T không biết. Đồng thời, bà H cũng không chứng minh được ai là người đưa các giấy tờ nêu trên cho bà H đem thế chấp cho bà T. Do đó, việc bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là trái quy định của pháp luật nên bà T được quyền nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T chấp nhận yêu cầu của bà T, đồng ý trả lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho bà T sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận này giữa bà T và bà T.

[10] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà H phải chịu tiền án phí, bà H không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền án phí nên căn cứ các Điều 12, 13 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000đồng (60.000.000đ x 5%). Như vậy, tổng số tiền án phí bà H phải chịu là 3.300.000đồng.

- Yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa án chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận. Bà T là người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của bà T nên phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà T được chấp nhận. Bà T không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền án phí nên căn cứ các Điều 12, 13 và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, bà T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.325.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003442 ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.025.000đồng.

- Yêu cầu độc lập của bà T được Tòa án chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lý do,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 273; điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 132, 137, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 12, 13 và khoản 2, khoản 4, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đinh chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T đối với khoản tiền lãi 33.000.000đồng (Ba mươi ba triệu đồng).

2. Đinh chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T đối với bà Ngô Thị Thanh T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T.

- Tuyên bố hợp đồng vay tài sản là “Giấy vay nợ” lập ngày 10-5-2016 giữa bà Nguyễn Thu T và bà Đinh Thị T vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thu T số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng).

4. 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 Bộ luật Dân sự.

5. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị H ở một vụ án khác đối với bà Ngô Thị Thanh T.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thu T và bà Đinh Thị T như sau: Bà Nguyễn Thu T phải giao trả lại cho bà Đinh Thị T các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05-10-2005 mang tên bà Đinh Thị T (bản gốc); Sổ hộ khẩu và giấy chứng minh nhân dân mang tên bà Đinh Thị T (bản gốc) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000đồng (Ba triệu ba trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thu T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.325.000đồng (H triệu ba trăm H mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0003442 ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.025.000đồng (H triệu không trăm H mươi lăm ngàn đồng).

- Bà Đinh Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006968 ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Người nhận:**

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Trần Thị Mỹ Dung**

Bản án số 76/2017/DS-PT  
Ngày 20/9/2017  
V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu  
cầu hủy quyết định cá biệt”

FDVN LAW FIRM  
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH  
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long và ông Nguyễn Xuân Điền  
- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Huỳnh Công Thoại - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Vinh – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/TLPT-DS ngày 21/7/2017 về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73A/2017/QĐ-PT ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1944; địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của cụ L là ông Nguyễn Xuân D (địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K ngày 28/3/2017, ông D có mặt tại phiên tòa.

2. Bi đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1978 (địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); ông N có mặt tại phiên tòa.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1965 (con cụ L; địa chỉ: USA); bà M vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1967 (địa chỉ: phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn K ngày 17/7/2015; ông D có mặt.

3.2. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1981 (vợ của ông N, địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng); bà T có mặt.

3.3. Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng (địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần V, đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân D - Trưởng phòng giao dịch quận S (địa chỉ quận S, thành phố Đà Nẵng), vắng mặt.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng - Chi nhánh tại quận S, do bà Phạm Thị T - Giám đốc làm đại diện, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng – Chi nhánh quận S theo Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2016; bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2015, thay đổi, bổ sung ngày 18/11/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (là ông Nguyễn Xuân D) trình bày:

Năm 1994, cụ Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của mẹ ruột (Phạm Thị M) một thửa đất; sau đó, một phần thửa đất bị Nhà nước giải tỏa chỉ còn lại 260m<sup>2</sup>, trên đất có một dãy gồm 7 phòng trọ do cụ L xây dựng cho thuê, lấy tiền sinh sống. Ngày 28/11/2008, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, cụ L ký Hợp đồng tặng cho, cho ông Nguyễn Văn N (cháu gọi cụ L là cô ruột, được cụ L nhận về nuôi từ nhỏ) 136,7m<sup>2</sup> đất; diện tích đất còn lại vẫn đứng tên cụ L. Tháng 4/2015, cụ L yêu cầu ông N xây nhà ở riêng trên diện tích đất cụ L đã cho năm 2008 thì ông N đề nghị cụ L hoán đổi cho ông N diện tích đất còn lại của cụ L vì có vị trí thuận lợi hơn nên cụ L đồng ý cùng ông N đến Phòng công chứng thực hiện thủ tục hoán đổi đất. Tại Phòng công chứng vì tin ông N nên khi ông N nói điểm chỉ vào đâu thì cụ L điểm chỉ vào đó mà không biết ông N đã lừa cụ điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng nốt diện tích đất còn lại cho ông N. Sau khi điểm chỉ vào Văn bản cụ L còn cho ông N 117.000.000 đồng để ông N làm nhà. Tháng 5/2015, con gái cụ L là bà Nguyễn Thị Tuyết M ở Mỹ về thăm gia đình phát hiện việc ông N lừa dối cụ L ký Hợp đồng chuyển nhượng nốt diện tích của cụ L còn lại cho ông N tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng ngày 22/4/2015.

Nay cụ L khởi kiện cho rằng việc ông N khai nhận chuyển nhượng 129,8m<sup>2</sup> đất còn lại của cụ L với giá 30 triệu đồng là không đúng, nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông N ngày 05/6/2015 đối với diện tích đất 129,8m<sup>2</sup> đất; yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thuê chấp số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 ký giữa vợ chồng ông N, bà T với Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh quận S về thuê chấp quyền sử dụng 129,8m<sup>2</sup> đất vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ L; cụ L đồng ý thanh toán cho ông N giá trị xây dựng trên diện tích

129,8m<sup>2</sup> đất, đồng thời yêu cầu ông N thanh toán cho cụ L giá trị nhà cấp 4 (theo định giá là 141.156.000 đồng).

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông là cháu gọi cụ L là cô ruột; ngày 18/6/2015 Ông được cụ L nhận làm con nuôi. Năm 2008, cụ L cho Ông 136,7m<sup>2</sup> tại thửa 209, tờ bản đồ số 26; đã hoàn thành thủ tục tặng cho theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 22/4/2015, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng có hai người làm chứng là bà Lê Thị Bích Hằng (em cùng mẹ khác cha với Anh) và ông Nguyễn Quang Tiếng (chồng bà Hằng), cụ L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Ông 129,8m<sup>2</sup> đất còn lại của cụ L với giá 30.000.000 đồng. Ông đã trả đủ 30.000.000 đồng cho cụ L, nhưng không viết biên nhận; Ông làm hoàn thành thủ tục sang tên, nhập chung vào thửa đất cụ L cho Ông trước đó nên ngày 05/6/2015 UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 cho riêng Ông (vì vợ Ông có Văn bản đồng ý để Ông đứng tên riêng).

Năm 2015, Ông xin và được UBND quận S cấp Giấy phép xây dựng số 755/GPXD nên Ông đã xây dựng xong móng nhà và phần thô bằng tiền chung của vợ chồng Ông. Hiện nay, Ông đã thế chấp toàn bộ nhà đất tại Ngân hàng V để vay 300.000.000 đồng, đã trả, chỉ còn nợ 57.000.000đ và cam kết sẽ thanh toán đúng hạn cho V.

Nay Ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của cụ L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng; cũng như không đồng ý với yêu cầu của cụ L yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 mà UBND thành phố Đà Nẵng đã cấp cho Ông ngày 05/6/2015. Đối với số tiền 110.000.000 đồng cụ L cho Ông để làm nhà thì khi mâu thuẫn Ông đã trả lại cụ L. Đối với trị giá 4 gian nhà trợ là 141.156.000đồng thì Ông đồng ý thanh toán cho cụ L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết M và đại diện theo ủy quyền của bà M thông nhất trình bày và yêu cầu của cụ L.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu T (vợ ông N) thông nhất trình bày và đề nghị của ông N.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng trình bày:* Quy trình lập hợp đồng, công chứng hợp đồng đúng quy định của pháp luật; giá ghi trên hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy Văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với Ông N lập tại Phòng ngày 22/4/2015.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng do bà Phạm Thị T (đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trình bày:* Đến thời điểm hiện tại, vợ chồng ông N, bà T còn nợ Ngân hàng 57.000.000 đồng; nếu Tòa án tuyên bố các giao

dịch giữa cụ L với ông N vô hiệu thì bên nào nhận tài sản phải có trách nhiệm dùng tài sản bảo đảm trả khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng: Các Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 132, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy quyết định cá biệt đối với ông Nguyễn Văn N.

Xử:

1. *Định chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn N ngày 28/11/2008 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.*

2. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2183/HĐGD ngày 22/4/2015 của Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.*

3. *Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 05/6/2015, điều chỉnh phần diện tích đất ông Nguyễn Văn N được sử dụng còn lại là: 136,70m<sup>2</sup> (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)).*

4. *Hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBDN-ST ngày 16/9/2015 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Thu T và Ngân hàng TMCP V là vô hiệu một phần. Phần diện tích đất thuê còn lại 136,70m<sup>2</sup> (đất ở: 80,5m<sup>2</sup>; đất khuôn viên: 56,20m<sup>2</sup>) (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)) vẫn còn hiệu lực để đảm bảo giao dịch.*

5. *Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Thu T số tiền 538.555.000 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).*

6. *Công nhận nhà 03 tầng, 01 phòng khách, 05 phòng ngủ, 01 nhà bếp, 01 phòng thờ, 01 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép tọa lạc trên phần diện tích đất còn lại 129,80m<sup>2</sup> (đất ở: 36,70m<sup>2</sup>, đất khuôn viên 93,10m<sup>2</sup>), thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị L. (Thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận QSD đất số:*

3403061507 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2000 cho bà Nguyễn Thị L, đã chỉnh lý biến động một phần tặng cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008 (Cũ)).

7. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N như sau:

7.1. Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thối trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đồng (Một trăm bốn mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

7.2. Công nhận phần diện tích xây dựng là ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng: 130,7m<sup>2</sup> gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic tọa lạc trên phần diện tích 136,70m<sup>2</sup>, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 26 (cũ) tại tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn N.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền yêu cầu thi hành án, mà bên có nghĩa vụ trả tiền không thực hiện nghĩa vụ thi hành tháng còn phải trả lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

8/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận S, TP Đà Nẵng.

#### 9/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu: 25.542.200 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số: 0000646 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, TP Đà Nẵng và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 001028 ngày 03/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp: 25.042.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn N phải nộp do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của bà Nguyễn Thị L được chấp nhận là: 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do việc thối trả phần diện tích xây dựng 141.156.000 đồng là: 7.057.800 đồng, ông N phải nộp tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm: 7.357.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 001989 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, TP Đà Nẵng.

10/ Chi phí thẩm định giá tài sản và đo đạc: 13.901.089 đồng bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi xong).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được “Đơn kháng cáo” đề ngày 12/6/2017 của ông Nguyễn Văn N, nội dung ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn (do người đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Thẩm phán và Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Nguyễn Văn N là cháu gọi cụ Nguyễn Thị L là cô ruột; cụ L đã nhận ông N về nuôi, chăm sóc từ năm 1985 và xem ông N như con. Ngày 28/11/2008, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, cụ L đã ký **Hợp đồng tặng cho** ông N diện tích 136,70m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 26, tờ 8, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng và cho ông N quyền thu lợi từ việc cho thuê dãy nhà trọ trên đất. Đối với **Hợp đồng tặng cho** này lúc đầu cụ L và con gái là bà M có yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm cụ L và bà M rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định của pháp luật; sau đó các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đối với **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** lập ngày 22/4/2015, tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng thì cụ L cho rằng Ông N đề nghị Cụ hoán đổi cho ông N diện tích 129,80m<sup>2</sup> đất còn lại của Cụ tại thửa 208 (liền kề thửa 209 đã cho ông N) để ông N sử dụng thuận lợi hơn. Do tin tưởng ông N và do không biết chữ, nên Cụ đã bị ông N lừa dối điểm chỉ vào **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**; Cụ không nhận 30.000.000 đồng của ông N nên Cụ yêu cầu Tòa án tuyên bố **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** này vô hiệu thì thấy:

(1). Về giá chuyển nhượng thì ông N cho rằng cụ L chuyển nhượng cho Ông 129,80m<sup>2</sup> đất còn lại của cụ L với giá 30.000.000 đồng. Tại lời khai ngày 14/12/2016 (bút lục 335...) ông N khai “Vì quan hệ mẹ con nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giá Nhà nước quy định...”; nhưng tại phiên hòa giải ngày 18/5/2017 (bl 433) ông N lại khai giá chuyển nhượng 30.000.0000 đồng là do Công chứng viên đề xuất, được cụ L và Ông đồng ý nên ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng là khai mâu thuẫn trước sau. Hơn nữa, bất động sản là tài sản có giá trị lớn, nên nếu có việc cụ L đồng ý chuyển nhượng, ông N đồng ý nhận chuyển nhượng thì lẽ thường, trước khi đến Phòng công chứng hai bên phải bàn bạc, thống nhất giá chuyển nhượng từ trước; do đó, việc ông N khai cụ L và Ông không bàn bạc về giá mà khi đến Phòng công chứng thì Công chứng viên mới đề xuất giá để hai bên lựa chọn cũng là không phù hợp với thực tế.

(2). Về địa điểm giao tiền thì tại lời khai các ngày 23/7/2015 (bl 42, 221, 253, 332-335) ông N khai giao tiền cho cụ L tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, nhưng tại phiên hòa giải ngày 18/5/2017 (bl 434 ) ông N lại khai giao tiền cho cụ L tại quán nước bên ngoài Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng là khai mâu thuẫn trước sau.

(3). Nếu có việc cụ L chuyển nhượng cho ông N như trình bày của ông N thì việc cụ L chuyển nhượng đất lấy 30.000.000 đồng; trong khi ngay sau đó cụ L cho ông N 110.000.000 đồng, bà M (con gái cụ L) cho ông N 2.000 USD, ông Thùa (chú ruột ông N) cho ông N 40.000.000 đồng {những người này khai cho ông N tiền để làm nhà thờ; ông N thừa nhận có nhận, nhưng khi mâu thuẫn đã trả lại - bl 432, 434) là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, theo ông N cụ L chuyển nhượng 129,80m<sup>2</sup> đất cho Ông với giá 30.000.000 đồng là không phù hợp với giá đất thị trường thời điểm chuyên nhượng (năm 2015) tại địa chỉ khu đất ở phường P, quận S, Đà Nẵng.

(4). Ông N không cung cấp được biên nhận chứng minh đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho cụ L. Năm 2008, cụ L đã cho ông Nhận ½ diện tích nhà đất của Cụ, Cụ chỉ còn sử dụng ½ nhà đất và cụ L còn có con gái là bà Nguyễn Thị Tuyết M nên việc ông N cho rằng năm 2015 cụ L tự nguyện chuyển nhượng nốt nhà đất cho Ông mà không được sự đồng ý của bà M là không phù hợp với thực tế vì dẫn tới tình trạng cụ L không còn nhà đất để ở.

(5). Cụ L không biết chữ nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng có 2 người làm chứng là bà Lê Thị Bích H (em cùng mẹ khác cha với ông N) và ông Nguyễn Quang T (chồng bà H). Tuy nhiên, nội dung các điều khoản trong Hợp đồng không thể hiện cụ L đã được nghe đọc lại nội dung Hợp đồng và đồng ý điểm chỉ vào Hợp đồng nên không có cơ sở xác định thông qua 2 người làm chứng thì cụ L biết Văn bản mà cụ được đề nghị điểm chỉ có nội dung Cụ chuyển nhượng đất cho ông N và Cụ đồng ý điểm chỉ. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2017 (bl 413), ông Tiếng khai vợ chồng Ông “được anh Nhân gọi ra Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng để làm chứng việc bà Lụa minh mẫn hay không trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra, tôi không biết gì về việc mua bán, giá tiền mua bán giữa bà Lụa và ông N”; như vậy, không có cơ sở xác định cụ L đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N với giá 30.000.000 đồng.

Với các căn cứ từ (1)-(5) nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố **Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất** lập ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do Hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lụa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông N ngày 05/6/2015 về phần diện tích 129,8m<sup>2</sup> đất; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại Giấy chứng nhận đã cấp cho ông N (ông N chỉ còn quyền sử dụng 136,70m<sup>2</sup> đất, 129,80m<sup>2</sup> đất còn lại thuộc quyền sử dụng của cụ L) là đúng pháp luật.

+ Về giá trị ngôi nhà cấp 4 do cụ L bỏ tiền xây dựng, trên diện tích 136,70m<sup>2</sup> đất cụ L đã cho ông N năm 2008 (gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh, tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic) là 141.156.000 đồng, ông N đồng ý thanh toán lại cho cụ L nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật. Về giá trị nhà 3 tầng do vợ chồng ông N bỏ tiền xây dựng trên diện tích đất phải giao trả cụ L thì Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá tháng 02/2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân (giá 538.555.000 đồng), để buộc cụ L thanh toán lại cho vợ chồng ông N là có cơ sở, cụ L không kháng cáo.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBĐN-ST ký ngày 16/9/2015 giữa vợ chồng ông N với Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh quận S về phần thuê chấp diện tích 129,80m<sup>2</sup> đất của cụ L là có cơ sở, đúng pháp luật vì diện tích đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ L và khoản vay của Ngân hàng vẫn còn được bảo đảm bằng quyền sử dụng 136,70m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N và Ngân hàng chưa yêu cầu vợ chồng anh Nhân trả ngay 57.000.000 đồng.

+ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2015 của Tòa án nhân dân quận S có nội dung cấm ông N thay đổi hiện trạng nhà đất tranh chấp, sẽ hết hiệu lực sau khi ông N tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án giao nhà đất xong cho cụ L.

+ Về án phí sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N chịu án phí đối với giá trị quyền sử dụng diện tích đất phải trả cụ L, cụ L phải chịu án phí đối với giá trị xây dựng nhà 3 tầng là đúng quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc ông N nộp án phí. Về chi phí Thẩm định giá tài sản và đo đạc là 13.901.089 đồng, bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong nên Tòa sơ thẩm ghi nhận là đúng.

+ Về án phí phúc thẩm: Ông N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 132, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### Tuyên xử:

I/ Giữ nguyên các quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

+ Đinh chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị L

với ông Nguyễn Văn N ngày 28/11/2008 được Công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2183/HĐGD ngày 22/4/2015 của Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa cụ Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 05/6/2015, điều chỉnh phần diện tích đất ông Nguyễn Văn N được sử dụng còn lại là: 136,70m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)).

+ Hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất số 151/15/TC/VCBĐN-ST ngày 16/9/2015 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Thu T và Ngân hàng TMCP V là vô hiệu một phần. Phần diện tích đất thuê còn lại 136,70m<sup>2</sup> (đất ở: 80,5m<sup>2</sup>; đất khuôn viên: 56,20m<sup>2</sup>) (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận SơnTrà, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008; Thửa số: 209, tờ bản đồ số 26 (Cũ)) vẫn còn hiệu lực để đảm bảo giao dịch.

+ Cụ Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Thu T số tiền 538.555.000 đồng (Năm trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

+ Công nhận nhà 03 tầng, 01 phòng khách, 05 phòng ngủ, 01 nhà bếp, 01 phòng thờ, 01 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép tọa lạc trên phần diện tích đất còn lại 129,80m<sup>2</sup> (đất ở: 36,70m<sup>2</sup>, đất khuôn viên 93,10m<sup>2</sup>), thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26, địa chỉ tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 810796 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ Nguyễn Thị L. {Thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận QSD đất số: 3403061507 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2000 cho cụ Nguyễn Thị L, đã chỉnh lý biến động một phần tặng cho ông N ngày 30/12/2008 (cũ)}.

+ Công nhận sự thỏa thuận của cụ L và ông N như sau:

Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thối trả cho cụ Nguyễn Thị L số tiền đồng (Một trăm bốn mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng)

Công nhận phần diện tích xây dựng là ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 130,7m<sup>2</sup> gồm 04 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà bếp, 04 nhà vệ sinh có kết cấu: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền lát gạch ceramic tọa lạc trên phần diện tích 136,70m<sup>2</sup>, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 26 (cũ) tại tổ 8, phường P, quận S, TP Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AN 693891 do Ủy ban nhân dân quận S, TP Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 30/12/2008) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn N.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất

theo quy định của pháp luật.

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Nguyễn Thị L phải chịu 38.158.499 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000646 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001028 ngày 03/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nên bà Lụa còn phải nộp 33.158.499 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của cụ Nguyễn Thị L được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm do việc thối trả phần diện tích xây dựng 141.156.000 đồng là 7.057.800 đồng; tổng cộng ông N phải nộp 7.357.800 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001989 ngày 20/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

+ Chi phí thẩm định giá tài sản và đo đạc 13.901.089 đồng bà Nguyễn Thị Tuyết M tự nguyện chịu (đã nộp, đã chi xong).

+ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 74-2/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2015 của Tòa án nhân dân quận S; Quyết định này hết hiệu lực sau khi ông N tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án bàn giao nhà đất xong cho cụ L.

II/ Về án phí phúc thẩm: Ông N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 001129 ngày 23/6/2017 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương 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 theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự; nếu bên có nghĩa vụ trả tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi theo lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

#### CÁC THẨM PHÁN

#### CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long    Nguyễn Xuân Diền

Đặng Kim Nhân

Bản án số: 60 /2017/DS-ST

Ngày: 26/9/2017

V/v Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế

**FDVN LAW FIRM**  
**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**  
**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tân Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Dũng

Bà Trần Thị Thu Huyền

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng Cán bộ Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:  
Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2016/TLST-DS ngày 22/8/2016 về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2017/QĐXXST-DS ngày 07/9/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2017/QĐST-DS ngày 14/9/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2017/QĐST-DS ngày 22/9/2017 giữa:

\* Nguyên đơn: bà Ngô Thị T, sinh năm 1968 - Địa chỉ: 9915 B, R.La 70814, USA

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Q, sinh năm 1975 - Địa chỉ: 69 N, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền ngày 16/5/2016 lập tại Hoa Kỳ). Có mặt.

\* Bị đơn: Bà Ngô Thị T1 – sinh năm: 1970 – Địa chỉ: H137/2/K112 T, tổ 76 phường T, quận T, TP Đà Nẵng. Có mặt.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ma Thị M (Ma Thị T) – sinh năm: 1941 – Địa chỉ: K20/27 H, tổ 57, phường T, quận T, TP Đà Nẵng. Có mặt.

2. Ông Ngô Quý H – sinh năm: 1972 – Địa chỉ: K20/27 H, tổ 57, phường T, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

3. Ông Ngô Xuân T – sinh năm: 1966 – Địa chỉ: Tổ 30, phường K, quận C, TP Đà Nẵng. Có mặt.

4. Bà **Ngô Thị Quý H** – sinh năm: 1974 – Địa chỉ: Tô 43, phường K, quận C, TP Đà Nẵng. Có mặt.

5. Ông **Nguyễn Anh Q** – sinh năm: 1975 – Địa chỉ: 82 N, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

6. Bà **Nguyễn Thuỳ L** – sinh năm: 1976 - Địa chỉ: K115/36C Ô, phường T, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 7. Văn Phòng Công Chứng T

Địa chỉ: 323 N, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 8. Văn Phòng Công Chứng B

Địa chỉ: 50 H, quận H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 9. Phòng Công Chứng X thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: 209 Đ, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 10. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận T, TP Đà Nẵng

Địa chỉ: 503 T, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 11. Uỷ ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: 225 L, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 12. Uỷ ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: 56 T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

### 13. Ủy ban nhân dân quận T, TP Đà Nẵng

Địa chỉ: 503 T, quận T, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

\* Theo trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị T là ông Trần Q trình bày:

Cha mẹ của bà Ngô Thị T là ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002 không để lại di chúc) và bà Ma Thị M (Ma Thị M), sinh năm 1941 có tạo lập được tài sản chung là nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng được Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/8/2003. Giữa ông L và bà M có với nhau 05 người con chung gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.

Ngoài những người con trên thì ông L và bà M không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác.

Năm 2003, bà Ma Thị M tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2005, bà Ngô Thị T1 lừa dối anh chị em bà T1 lập tờ khai di sản thừa kế là ½ giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng của ông L để lại sang tên cho bà Ma Thị M đứng tên. Khi kê khai di sản thừa kế thì bà T1 không kê khai tên bà Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế, để ông Ngô Quý H (bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị cầm bẩm sinh) lăn tay vào tờ kê khai di sản thừa kế là không đúng. Bà T1 tiếp tục lừa dối anh chị em trong gia đình là sau

khi bà M được toàn quyền thừa kế thì bà T1 đã lừa dối bà M lập thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên để vay mượn tiền của ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L.

Năm 2012 đến năm 2013, để vay mượn tiền của ông Q, bà L nên bà T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhằm che đậy việc mượn tiền. Tháng 11/2014, vì bà T1 không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận T và Tòa án đã quyết định buộc bà Ngô Thị T1 phải trả cho ông Q, bà L số tiền 733.000.000 đồng.

Do đó, việc bà T1 không kê khai bà Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế, để ông Ngô Quý H (bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị cấm bẩm sinh) lăn tay vào tờ kê khai di sản thừa kế là trái quy định pháp luật.

Vì vậy, nguyên đơn bà Ngô Thị T yêu cầu Tòa án xem xét: Hủy Tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005; Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047.

**\* Theo trong bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Thị T1 trình bày:**

Cha mẹ tôi là ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002 không để lại di chúc) và bà Ma Thị M (Ma Thị M), sinh năm 1941 có tạo lập được nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/8/2003. Cha mẹ tôi có với nhau 05 người con chung gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.

Khi cha tôi qua đời để lại cho mẹ tôi nhà và đất nói trên. Đến khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ tôi thì chị tôi Ngô Thị T không ký cho mẹ tôi làm giấy. Sau đó mẹ tôi có tặng cho tôi nhà đất để tôi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi có mượn của vợ chồng ông Nguyễn Anh Q và bà Nguyễn Thùy L số tiền 400.000.000đ. Tôi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu cho bà L nhằm che đậy việc mượn tiền của ông Q, bà L. Vì tôi không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận T và Tòa án đã quyết định buộc tôi phải trả tiền cho ông Q, bà L.

Nay bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế và các văn bản liên quan thì tôi đồng ý.

**\* Theo trong bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị M trình bày:**

Tôi và chồng tôi là ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002) có tạo lập được nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402072088 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/8/2003. Tôi và ông L sinh được 05 người con gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị

T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.

Năm 2002, chồng tôi qua đời không để lại di chúc. Sau đó tôi tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2005, bà Ngô Thị T1 lừa dối mọi người trong gia đình lập tờ khai di sản thừa kế là  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng của chồng tôi để lại sang tên cho tôi đúng tên. Thủ đoạn lừa dối của bà T1 là khi đưa bản tờ khai thừa kế mà không có nội dung: không kê khai con gái tôi là Ngô Thị T1 trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Để con trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì con trai tôi Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh). Bà T1 tiếp tục lừa dối những người trong gia đình là sau khi tôi được toàn quyền thừa kế theo thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì bà T1 đã lừa dối tôi lập thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên để vay mượn tiền của ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L.

Năm 2012 đến năm 2013, để vay mượn tiền của ông Q, bà L nên bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhằm che đậy việc mượn tiền.

Tháng 11/2014, vì bà T1 không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện tại Tòa án quận T, được Tòa án giải quyết tại bản án án 46/2015/DSST ngày 28/10/2015.

Theo quy định của pháp luật thì  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là di sản thừa kế cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của chồng tôi gồm: tôi và 05 người con, mỗi người sẽ hưởng một phần bằng nhau.

Việc bà T1 thực hiện việc không kê khai con gái tôi là Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Để con trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì con Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh) là trái quy định pháp luật.

Nay con gái tôi bà Ngô Thị T1 yêu cầu Tòa án: Hủy Tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005; Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047 thì tôi hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của con gái tôi là Ngô Thị T.

**\* Theo trong bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T trình bày:**

Sinh thời, cha mẹ tôi là ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002) và bà Ma Thị M (Ma Thị M), sinh năm 1941 có tạo lập được nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402072088 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/8/2003. Cha mẹ tôi sinh được 05 người con gồm: Tôi Ngô Xuân T, sinh

năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.

Năm 2002, cha tôi chết không để lại di chúc. Sau khi cha tôi chết một thời gian thì tôi biết được mẹ tôi nhờ em tôi là bà Ngô Thị T1 tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2005, bà Ngô Thị T1 lừa dối anh chị em trong gia đình lập tờ khai di sản thừa kế là  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng của cha tôi để lại sang tên cho mẹ tôi đứng tên. Thủ đoạn lừa dối của bà T1 là khi đưa bản tờ khai thừa kế mà không có nội dung: không kê khai em tôi là Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Đề em trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì em trai tôi Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh). Bà T1 tiếp tục lừa dối những người trong gia đình là sau khi mẹ tôi được toàn quyền thừa kế theo thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì bà T1 đã lừa dối mẹ tôi lập thủ tục tăng cho nhà đất nêu trên để vay mượn tiền của ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L.

Năm 2013, để vay mượn tiền của ông Q, bà L nên bà T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhằm che đậy việc mượn tiền.

Tháng 11/2014, vì bà T1 không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện tại Tòa án quận T.

Theo quy định của pháp luật thì  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là di sản thừa kế cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cha tôi gồm: mẹ tôi và 05 anh chị em chúng tôi, mỗi người sẽ hưởng một phần bằng nhau.

Việc bà T1 thực hiện việc không kê khai em tôi là Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Đề em trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì em trai tôi Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh) là trái quy định pháp luật.

Nay em tôi bà Ngô Thị T yêu cầu Tòa án: Hủy Tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005; Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047 thì tôi hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của em tôi bà Ngô Thị T.

**\* Theo trong bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Quý H trình bày:**

Sinh thời, cha mẹ tôi là ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002) và bà Ma Thị M (Ma Thị M), sinh năm 1941 có tạo lập được nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402072088 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/8/2003. Cha mẹ tôi sinh được 05 người con gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; tôi là Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974.

Năm 2002, cha tôi chết không để lại di chúc. Sau khi cha tôi chết một thời gian thì tôi biết được mẹ tôi nhờ chị tôi là bà Ngô Thị T1 tiến hành lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2005, bà Ngô Thị T1 lừa dối anh chị em trong gia đình lập tờ khai di sản thừa kế là  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng của cha tôi để lại sang tên cho mẹ tôi đứng tên. Thủ đoạn lừa dối của bà T1 là khi đưa bản tờ khai thừa kế mà không có nội dung: không kê khai chị tôi là Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Để anh trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì anh trai tôi Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh). Bà T1 tiếp tục lừa dối những người trong gia đình là sau khi mẹ tôi được toàn quyền thừa kế theo thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì bà T1 đã lừa dối mẹ tôi lập thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên để vay mượn tiền của ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L.

Năm 2013, để vay mượn tiền của ông Q, bà L nên bà T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên nhằm che đậy việc mượn tiền.

Tháng 11/2014, vì bà T không trả được nợ cho vợ chồng ông Q, bà L nên ông Q, bà L đã khởi kiện tại Tòa án quận T.

Theo quy định của pháp luật thì  $\frac{1}{2}$  giá trị nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là di sản thừa kế cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của cha tôi gồm: mẹ tôi và 05 anh chị em chúng tôi, mỗi người sẽ hưởng một phần bằng nhau.

Việc bà T1 thực hiện việc không kê khai chị tôi là Ngô Thị T trú tại Hoa Kỳ là người đồng thừa kế; Để anh trai tôi Ngô Quý H lăn tay là không đúng (Vì anh trai tôi Ngô Quý H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị câm bẩm sinh) là trái quy định pháp luật.

Nay chị tôi bà Ngô Thị T yêu cầu Tòa án: Hủy Tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005; Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047 thì tôi hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị tôi bà Ngô Thị T.

**\* Theo trong biên bản hòa giải ngày 04/11/2016, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thùy L và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh Q trình bày:**

Bà Ngô Thị T1 có vay của vợ chồng tôi hai khoản vay, tổng cộng số tiền 600.000.000đ. Theo đó, tôi đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu bà Ngô Thị T1 trả cho vợ chồng tôi số tiền nêu trên. Theo kết quả giải quyết của Tòa án, bà Ngô Thị T1 phải trả cho vợ chồng tôi số tiền 733.000.000đ. Việc bà Ngô Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi là mục đích để đảm bảo khoản vay mà bà Ngô Thị T1 đã mượn của vợ chồng tôi. Do vậy, nay nguyên đơn và những người liên quan khác yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 4047 là vô hiệu thì tôi không đồng ý. Hiện nay tôi đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do bà Ngô Thị T1 đứng tên.

\* **Theo Văn bản số 103/CV-CC2 ngày 14/9/2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số X thành phố Đà Nẵng có nội dung:**

Công chứng viên của Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng đã thực hiện chứng nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế có số công chứng 1392 ngày 03/3/2005 đối với di sản thừa kế là nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng do ông Ngô Xuân L chết để lại và bà Ma Thị M - vợ ông L là người nhận di sản này. Việc chứng nhận Văn bản khai nhận di sản thừa kế có số công chứng 1392 ngày 03/3/2005 đã được Công chứng viên Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng thực hiện theo các trình tự thủ tục quy định pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do người yêu cầu công chứng xuất trình.

Tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005 có nội dung thỏa thuận và cam kết của người thừa kế là: “*Ngoài ra, chồng tôi không có vợ, con nuôi, cha mẹ nuôi nào khác. Cha mẹ chồng tôi đã chết từ lâu. Trước lúc chết chồng tôi không để lại di chúc (theo Tờ khai di sản thừa kế do Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 31/01/2005); các đồng thừa kế có lập văn bản thỏa thuận đồng ý để cho bà Ma Thị M được quyền dùng ngôi nhà trên thuộc quyền thừa kế của chúng tôi để thừa kế có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân phường T ngày 31/01/2005 và ngày 03/02/2005*”.

Lời chứng của Công chứng viên tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005 thể hiện nội dung người lập văn bản cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung khai nhận di sản.

Trước khi thực hiện công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005, Công chứng viên đã thực hiện việc niêm yết công khai về di sản thừa kế và những người thừa kế đối với nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng của ông Ngô Xuân L, từ ngày 03/02/2005 tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường T và đến thời điểm công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005, không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo về người thừa kế và di sản thừa kế. Việc các đồng thừa kế liên quan đến Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005 nếu có hành vi cố ý bỏ sót, giấu giếm và không khai về những người thừa kế khác của ông Ngô Xuân L thì họ phải chịu trách nhiệm với người có liên quan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cố ý giấu giếm, bỏ sót không khai này.

Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng đề nghị không tham gia và vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thực hiện tố tụng như đối chất, hòa giải và xét xử vụ án dân sự nêu trên.

\* **Theo Văn bản số 63 và 64/CV-VPCCBN ngày 25/8/2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B có nội dung:**

Văn phòng công chứng B có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4047 ngày 11/7/2013 giữa bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L. Văn phòng Công chứng B nhận thấy việc ký hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định,

các bên hoàn toàn tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, không bị lừa đồi, ép buộc. Đồng thời, Văn phòng Công chứng B không phải là người có liên quan đến vụ án tranh chấp trên và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, phiên hòa giải, cũng như các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

\* **Theo Văn bản X4B/VPCCCTT ngày 06 tháng 9 năm 2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trọng T có nội dung:**

Ngày 05 tháng 6 năm 2102, Văn phòng công chứng Trọng T có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ K20/27 H, quận T, thành phố Đà Nẵng giữa bên tặng cho là bà Ma Thị M (Ma Thị T), bên được tặng cho là bà Ngô Thị T1.

Hồ sơ các bên cung cấp gồm: Phiếu yêu cầu công chứng do bà Ma Thị M ghi rõ nội dung yêu cầu công chứng: cho con gái Ngô Thị T1 toàn bộ nhà đất K20/27 H, quận T, thành phố Đà Nẵng; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Ma Thị M và bà Ngô Thị T1; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng ở đứng tên bà Ma Thị M; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp.

Sau khi thụ lý hồ sơ, Văn phòng công chứng T thấy tài sản tặng cho không bị tranh chấp, không nằm trong diện bị kê biên phong tỏa, các bên đương sự đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, và đây là trường hợp được tặng cho theo quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng T đã thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên vào ngày 05 tháng 6 năm 2012, số công chứng 2343, quyền số TP/CC-SCC/HĐGD

Việc thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đúng theo các quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng T xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án hoàn toàn kết thúc.

\* **Theo Công văn số 545/CNVPĐKTK ngày 31/8/2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận T, thành phố Đà Nẵng có nội dung:**

Nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 20/8/2003 cho bà Ma Thị M và ông Ngô Xuân L (chết) với diện tích đất ở là 143.3m<sup>2</sup>.

Ngày 03/3/2005, bà Ma Thị M đã lập Văn bản khai nhận thửa kề về nhà đất nêu trên tại Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng và đã được Ủy ban nhân dân quận T chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/3/2005 theo đúng trình tự và thủ tục quy định. (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lúc này chưa thành lập).

Ngày 05/6/2012, bà Ma Thị M đã tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Ngô Thị T1 theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 2343 tại Văn phòng Công chứng T thành phố Đà Nẵng và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T (cũ) chỉnh lý biến động ngày 12/6/2012 theo đúng trình tự quy định.

Riêng Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047 chưa đăng ký và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận T.

Việc tranh chấp hiện nay tại nhà đất nêu trên là do bà Ma Thị M với các thành viên được nhận thừa kế phần tài sản của ông Ngô Xuân L (chết) đã kê khai không đúng sự thật.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T xin được phép vắng mặt và xin chấp hành đúng theo quy định pháp luật kết quả do Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết.

**\* Theo công văn số 176/UBND-TP ngày 10 tháng 10 năm 2016 và trong biên bản hòa giải, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng trình bày:**

Trước đây, theo thủ tục hành chính cấp phường khi ký Tờ khai di sản thừa kế, văn bản thỏa thuận, địa phương chứng thực chữ ký người có hộ khẩu tại địa phương và hồ sơ được trả lại trong ngày làm việc.

Trong Tờ khai di sản thừa kế các thừa kế (hàng thừa kế thứ nhất) là bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, ông Ngô Quý H, bà Ngô Thị Quý H, bà Ngô Thị T1 đã cam đoan ngoài những người có tên trên, chúng tôi không để sót ai trong hàng thừa kế thứ nhất, chúng tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai trên.

Trong trường hợp này, bà Ngô Thị T1 (con ông Ngô Xuân L và bà Ma Thị M) và các đồng thừa kế cố tình gian dối đối với cơ quan nhà nước bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất là bà Ngô Thị T.

Theo Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực và Thông tư số 03/2001/TP-CC ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP thì việc niêm yết do cơ quan công chứng, chứng thực thực hiện tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã để biết không bỏ sót hàng thừa kế.

**\* Theo văn bản số 1325/UBND-VP ngày 21/9/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng trình bày:**

Ủy ban nhân dân quận T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố tiến hành xét xử vắng mặt, căn cứ nội dung bản án được tuyên, Ủy ban nhân dân quận sẽ triển khai thực hiện các vấn đề liên quan (nếu có).

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng vắng mặt, không có lời khai trong hồ sơ vụ án.**

**\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về những nội dung sau:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự;

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T, tuyên hủy: Tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005; Tờ

thỏa thuận lập ngày 31/01/2005; Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T, Văn phòng công chứng B, Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận T, thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ông Ngô Quý H, ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thuỷ L, Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nhiều lần không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điều 227 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với việc đề nghị hủy tờ khai di sản thừa kế lập ngày 23/01/2005, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 31/01/2005, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Q, bị đơn bà Ngô Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị Quý H đều thống nhất xác định: Ông Ngô Xuân L (sinh năm 1933, chết năm 2002 không để lại di chúc) và bà Ma Thị M (Ma Thị M), sinh năm 1941 có tạo lập được tài sản chung là nhà đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402072088, ngày 20/8/2003. Giữa ông L và bà M có với nhau 05 người con chung gồm: ông Ngô Xuân T, sinh năm 1966; bà Ngô Thị T, sinh năm 1968; bà Ngô Thị T1, sinh năm 1970; ông Ngô Quý H, sinh năm 1972; bà Ngô Thị Quý H, sinh năm 1974. Ngoài những người con trên thì ông L và bà M không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác. Như vậy, Sau khi ông Ngô Xuân L chết, thì nhà và đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng có tổng diện tích sử dụng 112,10m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 96,30m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây, mái tôn, sàn gỗ, số tầng một + gác lửng; tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 8, diện tích 143,30m<sup>2</sup> trở thành tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Ngô Xuân L và bà Ma Thị M (Ma Thị T), bao gồm bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Xuân H, bà Ngô Thị Quý H.

Việc bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quý H, bà Ngô Thị Quý H cùng đứng ra lập tờ khai di sản thừa kế ngày 23/01/2005 có chứng

thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 31/01/2005 nhưng thiếu bà Ngô Thị T là không đúng pháp luật và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị T (hiện đang định cư tại Hoa Kỳ) nên yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy các văn bản nói trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với đề nghị hủy Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T ngày 31/01/2005; Hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 03/3/2005 có chứng thực tại phòng công chứng X thành phố Đà Nẵng; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ma Thị T và bà Ngô Thị T1 ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343; Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định trên thì việc bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quý H, bà Ngô Thị Quý H cùng đứng ra lập tờ khai di sản thừa kế lập ngày 23/01/2005 đối với nhà và đất tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng nhưng thiếu bà Ngô Thị T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị T nên Tờ thỏa thuận di sản thừa kế của bà Ma Thị M, ông Ngô Xuân T, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quý H, bà Ngô Thị Quý H lập ngày 31/01/2005, theo đó bà Ma Thị M được thừa kế toàn bộ di sản là nhà và đất của ông Ngô Xuân L để lại là không đúng pháp luật; kéo theo đó Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 03/3/2005; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ma Thị M và bà Ngô Thị T1 ngày 05/6/2012; Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 cũng không đúng pháp luật nên các giao dịch nói trên là vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đề nghị hủy các văn bản trên là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên việc giải quyết hậu quả của việc hủy giao dịch dân sự nói trên phải được Hội đồng xét xử xem xét, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường theo quy định tại điều 137 BLDS 2005. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2015/DS-ST, ngày 28/10/2015 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật thì bà Ngô Thị T1, bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q đều khai nhận thực tế việc các bên ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại K20/27 H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 là giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng vay tiền giữa bà Ngô Thị T1 với ông Nguyễn Anh Q và bà Nguyễn Thùy L. Cũng tại bản án nói trên đã quyết định buộc bà Ngô Thị T1 phải trả cho bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q số tiền

mà bà Ngô Thị T1 đã vay và được che đậy bởi hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết về hậu quả của việc hủy Hợp đồng nói trên. Việc ông Nguyễn Anh Q và bà Nguyễn Thùy L không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/7/2013 giữa bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Anh Q, bà Nguyễn Thùy L là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị T, theo đó hủy chính lý biển động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ma Thị M lập tại Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 15/3/2005; Hủy chính lý biển động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ngô Thị T1 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 12/6/2012.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Án phí DSST và chi phí tố tụng khác:

- Bà Ngô Thị T1 phải chịu án phí DSST là 200.000đ.
- Bà Ngô Thị T không phải chịu án phí DSST, hoàn cho bà Ngô Thị T 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000892 ngày 22/8/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.
- Chi phí thẩm định giá tài sản là 5.000.000đ, bà Ngô Thị T tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Điều 34, Điều 227, Điều 147, Điều 165 BLTTDS 2015;  
- Điều 121, Điều 122, Điều 129, Điều 137, Điều 674, Điều 675, Điều 676 BLDS 2005;

- Pháp lệnh về án phí lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản liên quan đến việc khai nhận di sản thừa kế*”.

Tuyên xử:

- Hủy tờ khai di sản thừa kế lập ngày 23/01/2005, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 31/01/2005.

- Hủy Tờ thỏa thuận lập ngày 31/01/2005 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 03/2/2005 và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 31/01/2005;

- Hủy Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 03/3/2005 có chứng thực tại phòng công chứng X thành phố Đà Nẵng;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ma Thị M và bà Ngô Thị T1 ngày 05/6/2012 tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng 2343;

- Hủy Hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Ngô Thị T1 với bà Nguyễn Thùy L và ông Nguyễn Anh Q ngày 11/7/2013 tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 4047.

- Hủy chính lý biên động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ma Thị M lập tại Uỷ ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng ngày 15/3/2005;

- Hủy chính lý biên động toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Ngô Thị T1 tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T thành phố Đà Nẵng ngày 12/6/2012.

2. Về án phí DSST và chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí DSST

- Bà Ngô Thị T1 phải chịu án phí DSST là 200.000đ

- Bà Ngô Thị T không phải chịu án phí DSST, hoàn trả cho bà Ngô Thị T 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000892 ngày 22/8/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

2.2. Chi phí thẩm định giá tài sản là 5.000.000đ, bà Ngô Thị T tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi xong.

3. Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

### HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

*Noi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Tân Anh**