

Bản án số: 421/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 9 - 2019

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

**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 Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 V Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 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: 318/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1947/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Kiều O, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Phan Huyền V, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 15 đường L, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 (vắng mặt).

2/ Bà Đặng Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà T, có: Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Số Q2, đường T, Phường X, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

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

1/ Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1963 (có mặt);

2/ Bà Hồ Mỹ C, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Ông Nguyễn Công T2, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Ủy ban nhân dân xã T, huyện T1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Văn T3 – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, huyện T1 (vắng mặt).

5/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6/ Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V1, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 – Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Trụ sở: Số 42B, đường P, Phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Lê Văn K, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V2, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị Kiều O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo Đơn khởi kiện ngày 12/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hồ Thị Kiều O có người đại diện là bà Huỳnh Thị A trình bày và yêu cầu:*

Ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T là chủ sử dụng: Thửa đất 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long (*sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 330*), được: Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi là: UBND*) huyện T1 ký cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là: GCN*) vào ngày 27/01/2015.

Ngày 11/9/2017, bà Hồ Thị Kiều O do bà Huỳnh Thị A đại diện có thỏa thuận với ông L và bà T để mua nhà gắn liền thửa 330 với giá là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), có làm giấy tay là “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017, sau đó bà O ký thêm “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa 330 với ông L bà T được UBND xã T chứng thực cùng ngày 11/9/2017, giá trị chuyển nhượng thửa đất 330 là 50.000.000đ (năm chục triệu đồng). Nhưng giá trị chuyển nhượng nhà gắn liền thửa đất 330 chỉ thực hiện theo giấy viết tay “Hợp đồng mua bán nhà đất” và bà O đã giao đủ 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) cho ông L bà T, bà O đã làm thủ tục sang tên thửa đất 330 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp GCN vào ngày 27/9/2017; còn phía ông L bà T không chịu giao nhà đất cho bà O nên hai bên xảy ra tranh chấp. Đến tháng 11/2017 do ông L bà T không chịu giao nhà, đất nên bà A và bà Hồ Mỹ C (con gái bà A) và cháu Nguyễn Ngọc Tiên S (5 tuổi là con của bà C) đã tự phá cửa vào chiếm nhà và ở cho đến nay, khi chiếm nhà thì bà A có làm hư Cửa nhôm nhưng đã sửa lại xong.

Nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Yêu cầu ông L và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà cấp 4 gắn liền thửa đất 330 cho bà O trọn quyền sở hữu, sử dụng.

2/ Đối với yêu cầu phản tố của ông L, bà T và yêu cầu độc lập của ông T2 về yêu cầu vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 11/9/2017 giữa bà O với ông L bà T và yêu cầu hủy GCN đã cấp cho bà O thì bà O không đồng ý. Lý do: Khi bà O mua nhà đất có sự thỏa thuận giữa bà O với ông L, bà T và ông T2, có sự chứng kiến của ông Lê Văn K (giáp ranh thửa đất 330) và ông Nguyễn Văn T5 ở gần nhà của ông L bà T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực và bà O đã làm đầy đủ thủ tục kê khai đăng ký, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp GCN vào ngày 27/9/2017.

Trường hợp yêu cầu phản tố của ông L và bà T, yêu cầu độc lập của ông T2 được Tòa án chấp nhận thì bà O cũng không yêu cầu ông L và bà T phải bồi thường thiệt hại.

** Tại Đơn phản tố ngày 20/4/2018 (BL 85) và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T do ông Nguyễn Tấn Đ đại diện trình bày và yêu cầu:*

Ông L bà T thừa nhận ngày 11/9/2017 có ký giấy tay “Hợp đồng mua bán nhà đất” như lời trình bày của bà A đại diện bà O là đúng và ông L bà T đã nhận đủ số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, do căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất 330 là tài sản chung của ông L, bà T và ông Nguyễn Công T2. Căn nhà được xây dựng vào năm 2013, chi phí xây dựng là khoảng 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), trong đó ông T2 đóng góp khoảng 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Do ông T2 không đồng ý bán nhà nên cùng ngày 11/9/2017 ông L bà T có đến tìm bà O để xin hủy hợp đồng và đồng ý trả lại số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) cho bà O

nhưng bà O không đồng ý. Ngày hôm sau (tức ngày 12/9/2017) ông L bà T có đến UBND xã T yêu cầu được hủy hợp đồng với bà O nhưng không được UBND xã T giải quyết, sau đó thì bà O được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN, hợp đồng đang tranh chấp thì tháng 11/2017 bà A, bà C (chị của bà O) tự ý phá cửa vào chiếm nhà để ở mà không được sự đồng ý của ông L bà T và ông T2 và tài sản trong nhà của ông L bà T cũng chưa được di chuyển ra, ông L bà T khiếu nại đến cơ quan Công an về hành vi hủy hoại tài sản nhưng không được giải quyết, nên phải đi thuê nhà khác để ở.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà O về buộc ông L bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà gắn liền thửa đất 330 thì ông L bà T không đồng ý. Ngược lại, ông L và bà T có yêu cầu phản tố như sau:

1/ Yêu cầu vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, lập ngày 11/9/2017 giữa ông L bà T với bà O, tại thửa đất 330.

2/ Hủy GCN số phát hành CI 884671, do bà O đứng tên tại thửa 330, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 27/9/2017.

Trường hợp yêu cầu của ông L bà T nêu trên được chấp nhận thì ông L bà T yêu cầu bà O phải bồi thường giá trị Cửa nhôm trắng sữa Đài Loan là 16.530.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba chục ngàn đồng) do gia đình bà O tự ý đập cửa để vào nhà ở. Hiện nay bà O đã sửa lại nhưng không được như hiện trạng ban đầu.

** Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 31/7/2018 (BL 126) và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 trình bày và yêu cầu:*

Ông T2 là con của ông L bà T. Thửa đất 330 nêu trên là tài sản riêng của ông L bà T. Còn căn nhà cấp 4 trên thửa đất 330 là tài sản chung của anh và ông L bà T. Căn nhà được xây dựng vào năm 2013, chi phí xây dựng là khoảng 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) trong đó ông T2 đóng góp khoảng 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Việc ông L bà T thỏa thuận bán nhà đất với bà O thì ông T2 không hay biết nên ông T2 không có ký tên vào giấy tay “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017. Nên ông T2 không đồng ý bán nhà cho bà O, vì căn nhà này là nơi ở duy nhất của gia đình. Ông T2 xác định căn nhà hiện do bà A, bà C (chị của bà O) đã tự ý phá cửa vào chiếm nhà để ở, trong khi tài sản của ông L bà T chưa di chuyển ra khỏi nhà và hiện nay gia đình ông T2 đang ở nhà thuê của ông Nguyễn Văn N.

Do căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất 330 nên việc ông L bà T chỉ chuyển nhượng thửa đất 330 cho bà O thì căn nhà cũng không sử dụng được. Do đó ông T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà O và ông T2 có yêu cầu độc lập như sau:

1/ Yêu cầu vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất”; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, lập ngày 11/9/2017 giữa ông L bà T với bà O, tại thửa đất 330.

2/ Hủy GCN số phát hành CI 884671, do bà O đứng tên tại thửa đất 330, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 27/9/2017.

Trường hợp yêu cầu của ông T2 nêu trên được chấp nhận thì ông T2 yêu cầu bà O phải bồi thường giá trị Cửa nhôm trắng sữa Đài Loan là 16.530.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba chục ngàn đồng) do gia đình bà O tự ý đập cửa để vào nhà ở. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã rút phần yêu cầu chi O bồi thường giá trị cửa Đài Loan là 16.530.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba chục ngàn đồng).

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:*

- Bà Huỳnh Thị A trình bày: Bà A thống nhất với trình bày của bà O do bà làm đại diện như trên, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

- Bà Hồ Mỹ C trình bày: Bà C thống nhất với trình bày của bà O do bà A làm đại diện như trên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Biên bản xác minh ngày 01/3/2019 (BL 180) ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Kim T4 cùng trình bày: Trước đây ông N bà T4 có thỏa thuận với ông L bà T để mua nhà đất tại thửa đất 330 và đã giao đủ số tiền mua nhà đất là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) cho ông L bà T. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do có nhiều vấn đề nên ông N bà T4 cùng ông L và bà T đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng mua bán và đã nhận lại đủ 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Do đó, ông N bà T4 không còn liên quan gì đến nhà và đất thuộc thửa 330 nên yêu cầu Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng. Trường hợp Tòa án đưa vào tham gia tố tụng thì ông N bà T4 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại Công văn số: 269/STNMT ngày 24/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có ý kiến như sau:

Phần đất thuộc thửa 330 do bà T và ông L đứng tên chủ sử dụng và được UBND huyện T1 ký cấp GCN ngày 27/01/2015.

Ngày 11/9/2017, bà T và ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O đối với phần đất nêu trên, số tiền là 50.000.000đ (năm chục triệu đồng) và được UBND xã T chứng thực.

Ngày 27/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp GCN cho bà O thửa đất 330, diện tích 360,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 12.

Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp GCN cho bà O là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L bà T với bà O được UBND xã T chứng thực ngày 11/9/2017 và thực hiện trình tự, thủ tục đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số: 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Tại Công văn số: 74/UBND ngày 11/3/2019 UBND xã T có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án căn cứ vào trình bày của ông Phạm Văn H2 và ông Thạch Sô Thanh Na R và quy định của pháp luật có liên quan để tiến hành giải quyết

vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời UBND xã T xin vắng mặt trong các phiên hòa giải và phiên tòa giải quyết vụ án.

**Những người làm chứng gồm:*

- Ông Lê Văn K trình bày: Tôi có ký tên vào “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017, nhưng tôi chỉ ký tên xác nhận các bên có giao tiền cho nhau, còn nội dung hợp đồng thì tôi không biết. Tại thời điểm ký tên chỉ có ông L, bà T, bà A, ông T5 và tôi, ngoài ra không còn ai khác.

- Ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Tôi xác định chữ ký người làm chứng Nguyễn Văn T5 trong “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017 là của tôi. Tôi không có ký xác nhận nội dung hợp đồng mà chỉ ký chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà A với ông L, bà T. Tại thời điểm giao tiền chỉ có ông L, bà T, bà A, ông K và tôi, ngoài ra không còn ai khác.

+ Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất, do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T1 lập ngày 17/01/2018 thì: Thửa 330 – 1, diện tích 140,3m² – đất CLN, trong đó có 120,5m² là nhà ở; thửa 330 – 2, diện tích 120,5m² – đất CLN, trong đó có 10,2m² thuộc hàng lang an toàn đường bộ; thửa 330 – 3, diện tích 45,1m² – đất CLN, trong đó có 34,6m² thuộc hàng lang an toàn đường bộ.

+ Về giá đất; giá nhà và vật kiến trúc khác gắn liền với đất; giá cây trồng (được ghi nhận theo Biên bản định giá ngày 19/12/2017) có tổng giá trị là 504.745.000đ (năm trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng). Sau đó các đương sự thống nhất lại giá nhà đất tranh chấp có tổng giá trị là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Ngoài ra trên đất còn có hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất 330 do bà O làm sau khi tự chiếm nhà để ở có giá trị là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm 14/2019/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26; Điều 34; Điều 37; các Điều 92, 147, 157, 165; các Điều 227, 228, 229; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 26, khoản 1 khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119; khoản 1 khoản 2 Điều 121; khoản 1 Điều 122; khoản 1 Điều 126 Luật nhà ở năm 2014; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119 và các Điều 122, 123, 129, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T2 về yêu cầu bà Hồ Thị Kiều O bồi thường giá trị Cửa nhôm trắng sữa Đài Loan là 16.530.000đ (mười sáu triệu năm trăm ba chục ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2.

2.1. Vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 11/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T với bà Hồ Thị Kiều O, đối với nhà và đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T với bà Hồ Thị Kiều O, được UBND xã T chứng thực ngày 11/9/2017, đối với thửa đất 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CI 884671, do bà Hồ Thị Kiều O đứng tên giấy chứng nhận, tại thửa 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long, được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp ngày 27/9/2017.

2.4. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T có trách nhiệm liên đới trả bà Hồ Thị Kiều O số tiền chuyển nhượng đã nhận là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

2.5. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Công T2 liên đới trả bà Hồ Thị Kiều O giá trị hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất 330 là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

2.6. Buộc bà Hồ Thị Kiều O, bà Hồ Mỹ C và bà Huỳnh Thị A có trách nhiệm di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà O, bà C và bà A để giao trả nhà và đất thuộc thửa 330 cho ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Công T2.

2.7. Công nhận hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất 330 là thuộc quyền sở hữu chung của ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Công T2.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kiều O về yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T giao thửa đất 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm và căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất 330, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/5/2019 nguyên đơn bà Hồ Thị Kiều O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nguyên đơn nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nay

nguyên đơn không nộp bổ sung thêm chứng cứ gì mới, nhưng cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không đúng nên phán quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Công T2 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng khi không quyết định rõ có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng trong hồ sơ có đầy đủ tài liệu chứng cứ qua phần hỏi thẩm tra có đủ căn cứ để xem xét nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét căn cứ như sau: Trong quá trình phản tố và yêu cầu độc lập phía bị đơn và người liên quan không đặt ra vấn đề hợp đồng chỉ có đất mà không có nhà, chỉ nêu ra việc chuyển nhượng nhà có phần đóng góp của ông T2. Tuy nhiên, không có căn cứ chứng minh căn nhà của bị đơn thì ông T2 là đồng sở hữu chủ, giấy tờ chủ quyền đất đứng tên bị đơn, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bị đơn không giao nhà cho nguyên đơn với lý do nhà đất đã giao cho người em nhưng ông N, bà T4 xác định không liên quan đến việc này. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, phần nhận định và phán xử không xét về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, phần quyết định cũng không tuyên xử chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là sai sót nghiêm trọng về tố tụng của cấp sơ thẩm nhưng đối chiếu trong vụ án này yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập gần như tương đồng với yêu cầu *phản bác* nên, xét chấp nhận yêu cầu phản tố đồng nghĩa với việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Mặt khác, bản án sơ thẩm đảm bảo được quyền kháng cáo của đương sự nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không hủy án mà nêu đề cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2] Căn cứ các chứng cứ và lời xác nhận của các bên đương sự thể hiện: Giao dịch dân sự giữa bà O và ông L, bà T là giao dịch có thật. Đối tượng giao dịch theo thỏa thuận của các chủ thể tham gia giao dịch ký kết là: (1) Quyền sử dụng thửa đất 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long; (2) Giá trị xây dựng căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất; Tổng giá của giao dịch là 700.000.000 đồng. Hình thức của giao dịch là hợp đồng mua bán tài sản (bên mua là bà O, bên bán

là ông L và bà T); Biểu hiện giao dịch là hai loại văn bản: *Thứ nhất* là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa 330 với ông L, bà T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày 11/9/2017. *Thứ hai* là “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017 do hai bên tự lập và các bên cam kết thực hiện theo. Quá trình thực hiện giao dịch các bên đã ký vào các văn bản trên có ký xác nhận của người làm chứng; bên bán ông L, bà T đã nhận đủ toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng; bên mua đã nộp các giấy tờ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 27/9/2017 cho bà O. Bên mua chưa được bên bán bàn giao đối tượng được thỏa thuận theo giao dịch gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Hiện tại tài sản này đang do sự quản lý sử dụng của người thứ ba bà A và bà C (mẹ và chị của nguyên đơn tự ý vào quản lý sử dụng không có biên bản bàn giao).

Xét thấy, theo quy định của pháp luật đối với giao dịch mua bán hàng hóa nói chung thì bên bán phải có nghĩa vụ cung cấp toàn bộ thông tin có liên quan đến đối tượng cần giao dịch (nói các khác các thông tin liên quan đến hàng hóa giao dịch). Căn cứ các chứng cứ được các bên công nhận thì đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất đứng tên của ông L và bà T và phần giá trị xây dựng căn nhà trên thửa đất (chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà) nhưng do chính ông L, bà T đang sử dụng. Trong trường hợp này nếu phần xây dựng trên không thuộc là tài sản riêng của mình thì ông L và bà T phải có nghĩa vụ cung cấp cho bên mua bà O biết trước khi ký kết giao dịch. Căn cứ lời khai nhận của ông T2, ông L, bà T thì ông T2 không biết việc ông L, bà T bán nhà. Phía bà O cho rằng khi ký các hợp đồng có mặt ông T2 và cả ông L, bà T nhưng không ai nói nhà là do ông T2 góp tiền cho ông L, bà T xây. Điểm chung của hai lời khai này đều thể hiện tại thời điểm ký kết giao dịch thì phía nguyên đơn không nhận được thông tin nào thể hiện căn nhà trên đất (chưa làm chủ quyền) là tài sản chung của ông L, bà T và ông T2.

[3] Xét tính hợp pháp của giao dịch: Đây là giao dịch dân sự tự nguyện tại thời điểm ký kết không vi phạm pháp luật và cũng không vi phạm đạo đức xã hội. Mặt khác giao dịch này còn mang tính phổ biến trong thực tiễn *đối với* trường hợp tài sản xây dựng trên đất chưa hoàn công và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Cụ thể: Các bên tiến hành giao dịch ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật hiện hành vì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Phần nhà xây dựng trên đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch về nhà ở; do vậy bên Bán có quyền *thỏa thuận* bán lại cho Mua “giá trị phần xây dựng trên đất” thông qua việc ký kết hợp đồng mua bán nhà riêng giữa hai bên. Thỏa thuận này là tự nguyện hợp pháp và không thuộc trường hợp phải qua công chứng chứng thực.

Bản án sơ thẩm nhận định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được UBND xã T chứng thực ngày 11/9/2017 là có vi phạm về thủ tục chứng thực hợp đồng, do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch không trực tiếp ký tên vào hợp đồng trước mặt người thực hiện chứng thực” là đúng. Tuy vậy,

xét về mục đích của việc quy định các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải trực tiếp ký tên vào hợp đồng trước mặt người thực hiện chứng thực là nhằm đảm bảo người tham gia giao dịch là thực, không có việc giả mạo chữ ký, giả mạo ý chí của các bên. Về nội dung của việc chứng thực theo quy định của pháp luật không cho phép chứng thực thì dù có mặt đầy đủ các bên thì cơ quan có chức năng chứng thực cũng không được phép chứng thực. Từ cơ sở này đối chiếu với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà O với ông L bà T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 11/9/2017 thì, về nội dung giao dịch vẫn được các bên công nhận và xác định chữ ký trên hợp đồng là của mình, không có sự giả mạo, hay ép buộc nên xác định giao dịch không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Việc sai về hình thức chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 11/9/2017 (các bên không ký trước mặt người chứng thực) không làm sai lệch nội dung giao dịch, bản chất của giao dịch, không có sự giả mạo chữ ký, ý chí của các bên tham gia giao dịch nên chỉ kiến nghị cơ quan thực hiện nghiêm túc rút kinh nghiệm, chứ không lấy đó làm căn cứ hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà O với ông L bà T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 11/9/2017 như án sơ thẩm nhận định.

[4] Xét yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập: Bản án sơ thẩm nhận định: “*Căn nhà cấp 4 trên thửa đất 330 được xây dựng vào năm 2013 là tài sản chung của ông L bà T và ông T2, chi phí là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) trong đó ông T2 đóng góp 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là có căn cứ, vì phù hợp với các Hóa đơn bán lẻ vào các ngày 02/10/2013, 19/10/2013, ngày 16/12/2013 và ngày 28/12/2013 (BL 118 và 119, 120, 121), tổng cộng là 567.830.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba chục ngàn đồng), bởi người trực tiếp mua vật liệu xây dựng và thanh toán tiền là ông T2. Vì vậy, xác định căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất 330 là tài sản chung của ông L, bà T và ông T2*”. Đây là nhận định chưa đúng về mặt đánh giá chứng cứ bởi:

- Xét về mặt chứng cứ thì lời khai nhận nêu trên chỉ từ một phía của những người có cùng yêu cầu (yêu cầu phản tố và độc lập trùng nhau) không có chứng cứ nào khác trong khi không được sự công nhận của bên đối lập; các hóa đơn bán lẻ về việc ông T2 mua vật tư không phải là chứng cứ chứng minh nhà là tài sản chung. Trong khi đó chưa xét đến các giấy tờ này có phát hành từ cơ sở bán hàng hay không bởi chưa có lời khai nhận chứng người bán hàng. Hơn nữa như phân tích ở trên thì tại thời điểm khi ký hợp đồng giao dịch bản thân ông L, bà T cũng không nói với bên mua phần xây dựng nhà là tiền của ông T2.

- Xét lời khai của bị đơn: “*chi phí là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) trong đó ông T2 đóng góp 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)*” là có thật đi chăng nữa thì vấn đề được đặt ra là: Căn nhà được xác định xây dựng trên thửa đất vào năm 2013 trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện T1 ký cấp cho ông L bà T vào ngày 27/01/2015 không có căn nhà. Vấn đề này là chứng cứ phản bác lại yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố cho rằng chưa có điều kiện để

hợp thức giấy tờ về căn nhà là tài sản chung. Hơn nữa, nếu nguồn tiền hình thành nên phần xây dựng căn nhà có cả phần của người không có quyền sử dụng đất thì, phần nhà chỉ được coi là tài sản chung khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận hoặc do chính người chủ đất thừa nhận. Như phân tích phần trên vào thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở năm 2015 ông L bà T không công nhận nhà là tài sản chung với ông T2. Chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2015 nhưng không ai khiếu nại kể cả ông T2. Do vậy trong trường hợp này ông L và bà T đã (đã nhận đủ tiền) về thỏa thuận bán giá trị xây dựng nhà cho người sang nhượng lại quyền sử dụng đất thì ông L bà T có trách nhiệm hoàn trả lại khoản tiền đã góp vào xây dựng nhà nếu ông T2 yêu cầu.

- Xét lời khai nguyên đơn cho rằng: “*chi phí là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) trong đó ông T2 đóng góp 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng)*” là không có thật và là sự dựng cảnh để lừa đảo nguyên đơn. Bởi lẽ, trước ngày 11/9/2017 nguyên đơn cùng với ông Nguyễn Công T2, ông L, bà T đến Ngân hàng để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền giải chấp là 200.000.000 đồng do chính nguyên đơn trả vào ngân hàng. Do vậy việc ông T2 khai không biết bị đơn đã chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn là hoàn toàn sai sự thật. Vấn đề này thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét mà hướng dẫn đương sự gửi đơn tới cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết.

Ngoài các chứng cứ đã được phân tích nêu trên thì còn xét thêm về lẽ công bằng thông qua một chứng cứ được cấp sơ thẩm nhận định là; “*Giá nhà đất theo kết quả định giá chỉ có giá là 504.745.000đ (năm trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) thấp hơn giá ban đầu và sau đó các đương sự đồng ý giá theo mua bán là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng)*”. Điều này chứng tỏ phía bị đơn có lợi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất về giá, về thực hiện giao dịch thì đã nhận tiền mà không giao “hàng hóa” như thỏa thuận. Bị đơn nêu ra lý do không giao “hàng hóa là do nhà là của con trai bỏ tiền xây” nếu lý do là có thực thì cũng không thể làm căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố. Bởi vấn đề bị đơn nêu là thông tin thuộc trách nhiệm phải thông báo cho người mua trước khi ký hợp đồng và nhận tiền. Do vậy xét về lẽ công bằng trong giao dịch dân sự thì bị đơn phải gánh chịu hậu quả pháp lý do việc làm sai của mình gây thiệt hại cho người con (nếu có). Hơn nữa, không thể chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn và con trai bị đơn vì không đảm bảo lẽ công bằng trong giao dịch dân sự, mà còn tạo tiền lệ xấu cho những giao dịch dân sự ngay tại địa phương. Bên cạnh đó cũng cần phòng ngừa những việc lợi dụng quy định của pháp luật về hình thức ký kết hợp đồng để phá bỏ giao dịch ngay tình trong cộng đồng dân cư.

[5] Nhận định thêm của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm: Giao dịch dân sự bên mua là bà O, bên bán là ông L và bà T. Biểu hiện giao dịch là hai loại văn bản: Thứ nhất là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa 330 với ông L bà T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày 11/9/2017. Thứ hai là “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 11/9/2017 do hai bên tự lập xác định

nội dung đúng của toàn bộ giao dịch và các bên cam kết thực hiện theo. Quá trình thực hiện giao dịch các bên đã ký vào các văn bản trên có ký xác nhận của người làm chứng; bên bán ông L bà T đã nhận đủ toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng; bên mua đã nộp các giấy tờ theo quy định và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa 330 với ông L bà T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực 11/9/2017 cho cơ quan chức năng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 27/9/2017 cho bà O. Bên bà O chưa được ông L, bà T bàn giao đối tượng được thỏa thuận theo giao dịch là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Hiện tại tài sản này đang thuộc quản lý sử dụng của người thứ ba bà A và bà C.

Do vậy buộc phía bị đơn ông L, bà T, ông T2, bà A, bà C chuyển những vật dụng của mình ra khỏi nhà để bàn giao quyền sử dụng đất và phần xây dựng của căn nhà cho nguyên đơn bà Hồ Thị Kiều O.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Kiều O. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Hồ Thị Kiều O

1.1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự là các “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T với chị Hồ Thị Kiều O, được UBND xã T chứng thực ngày 11/9/2017, đối với thửa đất 330, tờ bản đồ số 12, diện tích 306,2m² – đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long và thỏa thuận mua bán nhà trên đất thông qua “Hợp đồng mua bán nhà đất” lập ngày 11/9/2017.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Công T2, bà Huỳnh Thị A, bà Hồ Mỹ C phải di dời vật dụng cá nhân để bàn giao đất và căn nhà xây dựng trên đất tọa lạc tại thửa 330, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp O, xã T, huyện T1, tỉnh Vĩnh Long cho bà Hồ Thị Kiều O.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2.

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T2 về yêu cầu chị Hồ Thị Kiều O bồi thường giá trị Cửa nhôm trắng sữa Đài Loan là 16.530.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm ba chục ngàn đồng).

4/ Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T phải chịu. Buộc ông L, bà T trả lại cho bà Hồ Thị Kiều O 2.811.000 đồng (hai triệu tám trăm mười một ngàn đồng) chi phí tạm ứng mà bà O đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Kiều O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014174 ngày 23/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Công T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0014580 ngày 02/5/2018, số 0014792 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1, tỉnh Vĩnh Long.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Kiều O không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001322 ngày 03/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (7);
- Lưu (10) 25b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên