

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số 269/2024/DS-PT
Ngày 19 - 12 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2024/TLPT-DS ngày 02/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 291/2024/QĐ-PT ngày 22/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Anh T, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp E, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Văn Q, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị M, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1991 (vắng mặt); bà Võ Thị Xuân T2, sinh năm 1995 (vắng mặt) và ông Võ Văn H, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T1, bà Võ Thị Xuân T2 và ông Võ Văn H: Ông Trần Hữu T3, sinh năm 1994; địa chỉ: Số B T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện X.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1934 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Người làm chứng:** Bà Lâm Thị Hồng H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:**

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959; là nguyên đơn trong vụ án.

2. Ông Võ Văn H, sinh năm 1997; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn T4 (sinh năm 1962, chết ngày 05/7/1999) chung sống với nhau từ năm 1982 nhưng không đăng ký kết hôn, có bốn con chung gồm: Võ Minh H2 (sinh năm 1988, chết ngày 21/8/2007); Võ Thị T1, sinh năm 1991; Võ Thị Xuân T2, sinh năm 1995 và Võ Văn H, sinh năm 1997.

Ông Võ Văn T4 là chủ sử dụng thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 ngày 16/01/1996 đứng tên ông Võ Văn T4.

Năm 2002, hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn, bà Nguyễn Thị L vay ông Võ Văn Q (ông Q là em ruột của ông Võ Văn T4; ông Q có thửa đất giáp ranh gia đình bà L, ông T4) số tiền 11.000.000đ (Mười một triệu đồng); bà L cầm cố giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 cho ông Q sau khi ông Q đưa cho bà L số tiền 11.000.000 đồng. Kể từ năm 2002 cho đến nay,

bà L không sử dụng thửa đất số 1010 và cũng không biết ai đang quản lý, sử dụng thửa đất này.

Do cuộc sống khó khăn nên bà L chưa trả tiền cho ông Q và chưa chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 về. Đến năm 2021, bà L biết được thông tin cơ quan Nhà nước đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X từ ông Võ Văn T4 sang tên ông Võ Văn Q. Ngày 07/4/2022, bà L làm đơn xin giải quyết gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã X, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện X để xin chuộc lại đất và ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X từ ông Võ Văn T4 sang tên ông Võ Văn Q. Ngày 17/5/2022, bà Nguyễn Thị L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 24/5/1998 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, Võ Văn T4, người mua Võ Văn Q là vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông Võ Văn Q phải trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4 đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/01/1996.

- Buộc ông Võ Văn Q phải giao trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị L thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Liên hoàn T5 cho ông Võ Văn Q số tiền vay 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) tương ứng với giá trị thời điểm hiện tại.

Ngày 10/12/2023, bà Nguyễn Thị L làm đơn sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/5/2002 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, người mua Võ Văn Q là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn Q trình bày:

Ông Võ Văn Q và bà Dương Thị M (sinh năm 1969) chung sống với nhau từ năm 1990, nhưng đến ngày 03/9/2022 mới làm thủ tục đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Q xác nhận: Do Cơ quan quản lý đất đai hướng dẫn phải có Giấy sang nhượng đất viết tay mới đủ điều kiện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên ông Q tự viết và tự ký tên vào Giấy sang nhượng đất ngày 24/5/1998 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, Võ Văn T4, người mua Võ Văn Q. Sau đó ông Võ Văn Q nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X sang nhượng đất ngày 24/5/1998 nêu trên để làm căn cứ sang tên cho ông Q. Tuy nhiên, qua xem xét bà L cho rằng chữ ký “Liên” và chữ viết Nguyễn Thị L trong Giấy sang nhượng đất ngày 24/5/1998 không phải chữ ký của bà Nguyễn Thị L. Ông Võ Văn Q cũng khẳng định bà Nguyễn Thị L không ký vào văn bản này. Do đó, ông Võ Văn Q chấp nhận tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 24/5/1998 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, Võ Văn T4, người mua Võ Văn Q là vô hiệu.

Đối với lời trình bày của bà Nguyễn Thị L tại đơn khởi kiện ngày 17/5/2022 và bản tự khai ngày 20/6/2022 với nội dung: Vào năm 2002, bà L đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4 cho ông Võ Văn Q (ông Q là em ruột của ông T4) để vay số tiền 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) là hình thức cầm cố tài sản; sau khi bà L trả tiền vay cho ông Q thì chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Bà L khẳng định tính tới ngày khởi kiện, bà vẫn chưa hoàn trả cho ông Q số tiền vay 11.000.000 đồng. Ông Q cho rằng, toàn bộ lời trình bày trên là không đúng sự thật, đề nghị bà L cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Sự thật có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4 như sau: giữa bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn Q có bàn bạc, thỏa thuận chuyển nhượng đất đai thể hiện tại Giấy sang đất lập ngày 24/5/2002 giữa bên chuyển nhượng (sang nhượng) bà Nguyễn Thị L; bên nhận chuyển nhượng (mua đất) ông Võ Văn Q với nội dung: Bà Nguyễn Thị L sang nhượng đất cho ông Võ Văn Q có vị trí Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp G, Bắc giáp đất ông Q, không ghi diện tích, với giá 11.000.000đ (Mười một triệu đồng). Giấy sang nhượng trên được viết bằng mực xanh trên giấy kẻ có các chữ ký của bên bán là bà Nguyễn Thị L, bên mua ông Võ Văn Q; người làm chứng Lâm Thị H3. Nay ông Võ Văn Q khẳng định đã giao cho bà Nguyễn Thị L số tiền mua đất là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) vào ngày 25/5/2002, có chữ ký bà Nguyễn Thị L, người làm chứng Lâm Thị H3. Đồng thời bà Nguyễn Thị L giao cho ông Võ Văn Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4 đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/01/1996. Kể từ năm 2002 cho đến nay, ông Võ Văn Q là người quản lý, sử dụng thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, ông Võ Văn Q có ý kiến như sau:

- Ông Võ Văn Q chấp nhận tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 24/5/1998 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, Võ Văn T4, người mua Võ Văn Q là vô hiệu do giả tạo.

- Ông Võ Văn Q không chấp nhận trả lại cho bà Nguyễn Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4 đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/01/1996.

- Ông Võ Văn Q không chấp nhận giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X.

- Ông Võ Văn Q không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc hoàn trả cho ông Võ Văn Q số tiền 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) và tiền lãi theo lãi suất 20%/năm, tính từ thời điểm năm 2002 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn Q như sau:

+ Tuyên bố Giấy sang đất lập ngày 24/5/2002 giữa bên chuyển nhượng (sang nhượng) bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng (mua đất) ông Võ Văn Q là hợp đồng có hiệu lực.

+ Ông Võ Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Võ Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị M có ý kiến như sau:

Về quan hệ nhân thân: Ông Võ Văn Q và bà Dương Thị M (sinh năm 1969) chung sống với nhau từ năm 1990, nhưng đến ngày 03/9/2022 mới làm thủ tục đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà M đồng ý toàn bộ ý kiến mà ông Võ Văn Q trình bày. Nhất trí với đơn yêu cầu phản tố của ông Võ Văn Q như sau:

Tuyên bố Giấy sang đất lập ngày 24/5/2002 giữa bên chuyển nhượng (sang nhượng) bà Nguyễn Thị L; bên nhận chuyển nhượng (mua đất) ông Võ Văn Q là hợp đồng có hiệu lực.

Ông Võ Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Võ Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, diện tích 200m², tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

- Ông Võ Văn H trình bày:

Ông H giữ nguyên yêu cầu theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/9/2023 như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giấy sang đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Võ Văn Q lập ngày 24/5/2022, buộc bị đơn ông Võ Văn Q trả lại cho ông H thửa đất 1010 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng: Năm 1999 ông Võ Văn T4 chết không để lại di chúc, bà Nguyễn Thị L (vợ của ông T4) chưa hoàn thành thủ tục pháp lý sang tên đối với thửa đất tranh chấp nên bà L không có đủ điều kiện chuyển nhượng đất cho ông Q, việc chuyển nhượng đất giữa bà L và ông Q nói trên bị vô hiệu.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với các bị đơn ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M về việc:

1.1. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 24/5/2002 có chữ ký người bán Nguyễn Thị L, người mua Võ Văn Q là vô hiệu.

1.2. Tuyên buộc ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện X.

1.3. Tuyên buộc ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4.

1.4. Bà Nguyễn Thị Liên hoàn T5 cho ông Võ Văn Q số tiền 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) tương ứng với giá trị thời điểm hiện tại.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

2.1. Tuyên bố Giấy sang đất lập ngày 24/5/2002 giữa bên chuyển nhượng (sang nhượng) bà Nguyễn Thị L; bên nhận chuyển nhượng (mua đất) ông Võ Văn Q là hợp đồng có hiệu lực.

2.2. Xác định ông Võ Văn Q được quyền sử dụng thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích, vị trí, kích thước, tứ cận được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 112/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày ngày 14/9/2023.

2.3. Ông Võ Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số

1010, tờ bản đồ số 07, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H về việc tuyên vô hiệu giấy sang đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Võ Văn Q lập ngày 24/5/2022, buộc bị đơn ông Võ Văn Q trả lại thửa đất 1010 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 đứng tên ông Võ Văn T4.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 10/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị L.

Ngày 12/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn H có nội dung yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục 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 tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Văn H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung

và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tuy nhiên các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Võ Văn H thì thấy:

[2.1] Ông Võ Văn T4 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 200m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông T4 ngày 16/01/1996. Ông T4 chung sống với bà L có 04 người con: Võ Minh H2, sinh năm 1988 (đã chết năm 2007); Võ Thị T1, sinh năm 1991; Võ Thị Xuân T2, sinh năm 1995 và Võ Văn H, sinh năm 1997. Ngày 5/7/1999, ông Võ Văn T4 chết, khi ông T4 chết không để lại di chúc.

[2.2] Ông Võ Văn Q cung cấp 01 giấy sang đất đề ngày 24/5/2002, thể hiện nội dung: *“Tôi tên Nguyễn Thị L sinh năm 1959 hiện ngụ tại ấp N, tổ F. Hôm nay tôi có sang nhượng phần đất của tôi lại cho ông Võ Văn Q: Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q với số tiền là 11.000.000đồng (mười một triệu đồng). Kể từ ngày nhận đủ tiền thì ông Q có quyền sử dụng đất, nếu sau này có tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm; người bán Nguyễn Thị L, người mua Võ Văn Q ký tên”*. Ông Q cho rằng: các bên đã tiến hành giao tiền, đã nhận đất và bà L đã giao cho ông Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông T4 ngày 16/01/1996.

Bà Nguyễn Thị L cho rằng: Do khó khăn nên năm 2002, bà L có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông T4 ngày 16/01/1996 cho ông Võ Văn Q để vay số tiền 11.000.000 đồng. Bà L không chuyển nhượng đất cho ông Q, chữ ký trong Giấy sang đất ngày 24/5/2002 không phải là của bà L. Từ năm 2002 đến nay, bà L về ở với cha mẹ và thửa đất 1010 bà L không quản lý, không sử dụng đất. Tại thời điểm năm 2002, trên đất có căn nhà tranh và khu chuồng nuôi heo.

[2.3] Do bà L không thừa nhận chữ ký trong giấy sang đất ngày 24/5/2002, nên cần phải thông báo cho bà L thực hiện việc yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị L và phải chịu trách nhiệm pháp lý liên quan đến việc không yêu cầu giám định, để từ đó đánh giá tính có hiệu lực của hợp đồng sang đất ngày 24/5/2002.

[2.4] Trường hợp có căn cứ xác định bà L có nhận tiền 11.000.000 đồng xuất phát từ việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Q ngày 24/5/2002 thì:

+ Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định được: Tứ cận của diện tích đất: *Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q* là nằm ở vị trí nào, có trùng với vị trí của thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện X được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 974954 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Võ Văn T4 ngày 16/01/1996 hay không.

+ Theo ông Võ Văn Q, bà Dương Thị M thì phần diện tích 285,7m² thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 112/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký ngày 14/9/2023 chính là phần đất mà gia đình ông Q đã nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T8 (em gái của ông Q) từ năm 2000; không phải diện tích đất mà ông Q nhận chuyển nhượng của bà L. Trên phần diện tích đất này, ông Q, bà M đã xây dựng nhà cấp 4 để ở từ năm 2000. Riêng tứ cận của diện tích đất “*Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q*” thì được bà L xác định: năm 2002 thì trên đất có căn nhà tranh và chuồng heo; ông Q, bà M xác định năm 2007 đã đập bỏ nhà tranh, giữ lại chuồng heo và xây dựng lại nhà kiên cố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành lấy lời khai của bà Võ Thị T8 để làm rõ việc bà T8 được cha mẹ chia diện tích đất nào và quá trình sử dụng đất trên thực tế.

+ Trường hợp có đủ căn cứ xác định tứ cận của diện tích đất “*Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q*” có tồn tại trên thực tế và bà L có chuyển nhượng diện tích đất thực tế này là thật, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xác minh rõ về nguồn gốc đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này cho cá nhân, tổ chức nào, để từ đó xem xét tính có hiệu lực của giấy sang nhượng ngày 24/5/2002.

Đồng thời, trường hợp có căn cứ xác định diện tích đất có tứ cận “*Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q*” có nguồn gốc do cha mẹ của ông Võ Văn T4 để lại, nay ông T4 chết thì:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh thời điểm ông Võ Văn T4, bà Nguyễn Thị L chung sống như vợ chồng để làm cơ sở xác định hôn nhân thực tế và làm căn cứ xác định diện tích đất có tứ cận “*Đông giáp đất ông N, T6 giáp đường, Nam giáp gái T7, B giáp Q*” có phải là tài sản chung vợ chồng ông T4, bà L hay là tài sản riêng của ông T4.

Thứ hai, do ông T4 chết năm 1999, nên cần đưa những người thừa kế của ông T4 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để có ý kiến đối với việc sang nhượng đất của bà L cho ông Q, ý kiến đối với yêu cầu của các đương sự.

[2.5] Trường hợp không có căn cứ xác định bà L nhận tiền 11.000.000 đồng xuất phát từ việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Q ngày 24/5/2002, thì Tòa án phải thông báo bằng văn bản giải thích cho các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu không, để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ để làm căn cứ xem xét tính có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 24/5/2002 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn Q, chưa thu thập tài liệu chứng cứ và thông báo cho các đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu (nếu có), bỏ sót người tham gia tố tụng, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L và ông Võ Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H4 lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Võ Văn H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000863 ngày 21/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/12/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

