TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2019/DS-PT
Ngày 09-9-2019
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 8 và ngày 09 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2019/TLPT-DS ngày 14/6/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2019/DS-PT ngày 27/6/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị V, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình T3 - Luật sư thuộc Đoàn L; địa chỉ: Văn phòng Luật sư V, số A, đường Đặng Văn N, phường T4, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc B1 (tên gọi khác Nguyễn Thanh T), sinh năm 1961; địa chỉ: Số B, đường V, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 30/10/2010).

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc B1 gồm:

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1963;

- Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1983;

- Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1983;

- Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1989;

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1937;

Cùng địa chỉ: Số B, đường V, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1938 (chết năm 2017)

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn B2:

+ Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1969;

+ Bà Nguyễn Thị Kim A1, sinh năm 1966;

+ Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1976;

+ Bà Nguyễn Thị A2, sinh năm 1974;

+ Bà Nguyễn Thị Thùy A3, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số B, đường V, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hoàng Quốc H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 80, khu phố Đ, Phường T5, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Thiết T6, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 21, đường 4, khu phố 2, phường H, Quận T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phạm Hữu D, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn T8, xã Y1, huyện Y2, tỉnh Nam Định.

5. Ông Trần Quang K, sinh năm 1952;

6. Bà Trần Thị Lan T9, sinh năm 1987;

7. Ông Trần Đình C, sinh năm 1977;

8. Ông Lê Văn K, sinh năm 1976;

9. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T9, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

10. Ủy ban nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị V.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Năm 2000, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X phần đất có chiều ngang 9,5m; chiều dài giáp đất bà X đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B1 (ông T). Hai bên đã làm nhiều giấy tay chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2000, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Bà V đã giao cho bà X số tiền 28.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng (trong năm 2000), bà V xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà X. Thời điểm này, bà X với ông Trần Nghĩa H có tranh chấp đất nên cơ quan U thị trấn (nay là phường) Tân Phước Khánh tạm đình chỉ xây dựng nhà của bà V.

Ngày 10/11/2003, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X thêm một phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 16m tiếp giáp với phần đất bà X đã chuyển nhượng cho bà V năm 2000 kéo ra phía sau với giá 5.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay và bà V đã giao cho bà X số tiền 3.000.000 đồng.

Năm 2005, việc tranh chấp giữa bà X với ông H được giải quyết xong nên bà V tiếp tục xây dựng nhà trên diện tích nhận chuyển nhượng của bà X.

Tổng diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng của bà X là 532m^2 (theo kết quả đo đạc ngày 27/11/2003) với giá 35.000.000 đồng. Bà V đã giao cho bà X số tiền 31.000.000 đồng. Bà V yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V. Bà V đồng ý trả cho bà X số tiền 4.000.000 đồng còn thiếu khi bà X hoàn thành xong nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận bà V được quyền sử dụng diện tích đất 556,4m^2 (trong đó có 345,7m^2 thuộc thửa 212 và 210,7m^2 thuộc thửa 409) theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2018; trong đó có 123,2m^2 đất ở (thuộc thửa 212); còn lại 433,2m^2 là đất nông nghiệp.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: E ngày 22/11/2013 do cơ quan U huyện (nay là thị xã T2) cấp cho ông Phạm Hữu D (một phần thửa đất số 409) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: Q ngày 28/5/2012 do cơ quan U huyện Tân Uyên (nay là thị xã T2) cấp cho ông Hoàng Quốc H (một phần thửa đất số 410).

Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Diện tích đất bà V tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ chồng bà X (bà Trần Thị H) để lại cho vợ chồng bà X, ông Đ vào năm 1987.

Ngày 22/11/2000, bà X và ông Đ có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà V một phần thửa đất nêu trên có chiều ngang 9,5m, chiều dài 30m (hiện nay bà

V đã xây dựng nhà ở) với giá 47.500.000 đồng. Bà X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà X không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V vì bà V yêu cầu diện tích chuyển nhượng lớn hơn diện tích đất bà X chuyển nhượng cho bà V.

Đối với phần đất bà V khai ngày 10/11/2003, bà X chuyển nhượng cho bà V diện tích 203m^2 với giá 5.000.000 đồng là không đúng. Diện tích 203m^2 bà X đã chuyển nhượng cho ông B1 vào năm 1999. Bà X có nói với bà V phía sau đất bà X còn một phần trống có diện tích hơn 1m giáp ranh với đất của ông B1 nên cho bà V không có lấy tiền, bà V nói 1m bà cũng trả tiền nên tự cho giá là 5.000.000 đồng cho một mét đất và đưa bà X 3.000.000 đồng.

Bà X đồng ý tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà V diện tích có chiều ngang 9,5m x 30m dài theo thỏa thuận chuyển nhượng năm 2000 giữa hai bên (diện tích đất hiện nay bà V đã xây dựng nhà).

Về kết quả đo đạc ngày 27/11/2003 của Tòa án nhân dân huyện T2 là để giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nghĩa H với bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị X, diện tích đất ghi trong biên bản chuyển nhượng cho bà V là 532m^2, bà X không B1iết lý do vì sao biên bản lại ghi như vậy.

Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Trần Nghĩa H với với bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị X thì vợ chồng bà X, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/2006, diện tích đất 1.690m^2, thửa số U, tờ bản đồ số X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Ngọc B trình bày: Ngày 06/11/1999, ông B1 có viết giấy tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X, ông Đ có diện tích ngang 9,7m (giáp mặt tiền đường ĐH402) dài hết đất với giá 16.000.000 đồng. Bà X và ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2001, ông B1 phát hiện bà X chuyển nhượng một phần diện tích đất ông B1 đã nhận chuyển nhượng của bà X cho bà V. Ông B1 đã nộp đơn khởi kiện bà X tại cơ quan U thị trấn (nay là phường) T1 nhưng vì hoàn cảnh gia đình bà X khó khăn nên ông B1 đã rút đơn khởi kiện. Năm 2002, ông H tranh chấp đất với bà X và đến năm 2005 đã được giải quyết xong. Ông B1 yêu cầu bà X thực hiện thủ tục tách thửa đất cho ông B1 thì bà V tranh chấp với bà X.

Đối với phần đất bà X chuyển nhượng cho bà V năm 2000 có chiều ngang 9,7m; dài 30m bà V đã xây dựng nhà ở thì ông B1 không có yêu cầu gì. Phần đất phía sau nhà của bà V có diện tích 836m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) là của ông B1.

Ông Nguyễn Ngọc B chết năm 2010, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc B bao gồm: Bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn B,

bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Yến i.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày: Khi còn sống, ông B1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B1 không có liên quan gì đến vụ án và không tiếp tục giữ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc B1. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B1 không B1iết gì về diện tích đất tranh chấp, chưa từng đến đất nên không có tranh chấp. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B1 không có ý kiến gì và không yêu cầu phải xem xét thẩm định lại.

Về việc tham gia tố tụng thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B1 không tham gia tố tụng tại Tòa án vì muốn dành thời gian cho công việc làm ăn. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị T4 tuổi đã cao nên lẫn; ông Nguyễn Văn B2 đã chết (năm 2017); ông Nguyễn Thanh C bị tai biến không nhìn thấy đường; bà Nguyễn Thị N đi làm xa; bà Nguyễn Thị O đi làm mỗi tuần về nhà một lần. Do đó, bà Nguyễn Thị Anh Đ đại diện gia đình trình bày ý kiến nêu trên và xin vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Thiết T6 trình bày: Khoảng năm 2010, ông T6 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Thiết T là người đại diện theo ủy quyền của ông B1. Ông T6 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển nhượng và ông T6 đã chuyển nhượng một phần cho ông Phạm Hữu D. Đến năm 2013, ông T6 biết việc bà V tranh chấp với bà X. Do đó, ông T6 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T6.

Ông Hoàng Quốc H trình bày: Năm 2010, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 410, tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Thiết T7 (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc B1). Ông H đã xây dựng nhà cấp 3 trên đất. Đến năm 2013, ông H mới biết việc bà V tranh chấp với bà X có liên quan đến diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng. Ông H yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông.

Ông Trần Quang K, bà Trần Thị Lan T và ông Trần Đình C: Thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị V.

Ông Phan Hữu D trình bày: Năm 2013, ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thiết T6. Ông D không biết đất đang tranh chấp. Khi ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Do đó, ông D yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ án để không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

Ông Lê Văn K và bà Hoàng Thị H trình bày: Ông K và bà H là người hiện đang ở trong căn nhà của ông Hoàng Quốc H. Do đó, ông K và bà H yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ án để không ảnh hưởng quyền lợi của ông bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2009/DS-ST ngày 12/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện T2 (nay là thị xã T2) đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị V, công nhận bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 271m^2, trên đất có căn nhà của bà V xây dựng và trực tiếp sử dụng. Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho bà Trần Thị V 3.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B1 (ông T).

Công nhận ông Nguyễn Ngọc B1 được quyền sử dụng diện tích đất 203,2m^2 thửa đất số P, tờ bản đồ số U, tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T1, huyện T2, tỉnh Bình Dương,

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 198/2009/DS-PT ngày 14/7/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xử: "Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2009/DSST ngày 12/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện T2 (nay là thị xã T2)".

Quyết định Giám đốc thẩm số 439/2012/DS-GĐT ngày 17/9/2012 của Tòa Dân sự-Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 198/2009/DS-PT và Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2009/DS-ST nêu trên, với nhận định: Bà V và bà X ký với nhau 06 "giấy chuyển nhượng đất" nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm làm rõ lý do tại sao có đến 06 "giấy chuyển nhượng đất"? Đâu là"giấy chuyển nhượng đất" chính thức?. Tại sao khi giải quyết tranh chấp giữa ông H với cụ H vào năm 2003 thì bà X, ông B1 và bà V đều ký biên bản xác nhận diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng của bà X là 532m^2?; do đó, cần phải làm rõ diện tích thực tế bà V sử dụng là 271m^2 hay 532m^2?.

Tòa án nhân dân thị xã T2 xét xử lại vụ án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 25/4/2016.

Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2016/DS-PT ngày 16/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 25/4/2016 nêu trên với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nhiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 14/02/2017, Tòa án nhân dân thị xã T2 thụ lý, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Bản án số 06/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị X như sau:

1.1. Bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 345,7m^2 thuộc thửa P, tờ bản đồ số U tại phường T1 có tứ cận:

Hướng Đông Bắc giáp đường ĐH 402 dài 10,03m và một phần còn lại thửa 212 có dài 6,40m.

Hướng Đông Nam giáp đường đất hiện hữu dài 34,67m.

Hướng Tây Nam giáp thửa 409.

Hướng Tây Bắc giáp một phần thửa 210 dài 3,66m và giáp phần còn lại thửa 212 dài 29,87m.

Tài sản gắn liền trên đất: Căn nhà ở diện tích 123,2m^2, mái che diện tích 50m^2 và căn kiốt diện tích 17,7m^2.

(Kèm theo sơ đồ).

Bà Trần Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị X số tiền 67.805.568 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V buộc bà Nguyễn Thị X giao diện tích đất 210,7m^2 thuộc thửa 409 tờ bản đồ số 14 tại phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V yêu cầu công nhận diện tích đất thổ cư 123,2m^2 thuộc thửa P, tờ bản đồ số U tại phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Hữu D và ông Hoàng Quốc H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03/4/2019, nguyên đơn bà Trần Thị V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 16/4/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số M/2019/KNPT-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì lý do: Ông Võ Hồng T là người đại diện theo ủy quyền của cơ quan U thị xã T2 đã nghỉ hưu trước tuổi theo Quyết định số N/QĐ-UBND ngày 27/02/2019, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông T là người đại diện theo ủy quyền của cơ quan U thị xã T2 là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Trần Đình T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

Thứ nhất: Trong hồ sơ có 08 tờ giấy tay mua bán đất giữa bà V và bà X, nhưng hai bên đương sự chỉ thừa nhận giấy tay lập ngày 22/11/2010 và ngày 10/11/2003; vậy 06 giấy tay còn lại có bị vô hiệu không? Vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo đạc lại đất tranh chấp.

Thứ ba: Tòa án cấp sơ thẩm chưa trưng cầu giám định chữ ký, viết của bà X trên 08 tờ giấy tay mua bán đất.

Thứ tư: Quyết định giám đốc thẩm số 439/2012/DS-GĐT ngày 17/9/2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao có nêu: Ông B1 khai phần đất bà X đã chuyển nhượng cho bà V là phần đất mà bà X đã chuyển nhượng cho ông B1 từ năm 1999, nhưng Tòa án các cấp chưa thu thập chứng cứ để làm rõ phần đất tranh chấp bà X đã chuyển nhượng cho ông B1 hay chưa; hiện nay, ông B1 hay bà V là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất này.

Thứ năm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 là 1000m^2; trong khi ông B1 mua chỉ có 200m^2; vấn đề này chưa được làm rõ.

Thứ sáu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà X (hình thức giấy tay) không B1ị vô hiệu về nội dung; theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì trường hợp giao kết hợp đồng bằng văn bản bắt buộc có công chứng mà các bên không tuân theo thì Tòa án cho các bên một thời gian thực hiện nhưng ở đây, Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho bà V và bà X thời gian thực hiện công chứng hợp đồng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã T2 xét xử lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Ông Võ Hồng Tươi là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã T2 đã được cho nghỉ hưu trước tuổi theo Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 27/02/2019, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông Tươi là người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã T2 là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T2, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị X và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc B1, ông Nguyễn Văn B2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai (ngày 26/7/2019 và ngày 23/8/2019) nhưng đều vắng mặt không có

lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Trần Thị H (mẹ ông Nguyễn Văn Đ) để lại cho vợ chồng ông Đ, bà X; theo các chứng cứ có trong hồ sơ thì ông Đ bị bệnh thần kinh, bà X phải chuyển nhượng đất (cho nhiều người) để nuôi ông Đ và 07 người con chung của ông Đ, bà X.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 02/7/2007 và bản tự khai ngày 08/9/2007, bà V trình bày: Bà X chuyển nhượng cho bà V 06 lần với diện tích khoảng 9,5m x 36m (342m^2) với giá 47.500.000 đồng, bà V đã trả cho bà X 45.500.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng; đến năm 2003, bà X chuyển nhượng cho bà V phần đất phía sau với giá 5.000.000 đồng; tổng diện tích 02 lần chuyển nhượng là 532m^2.

[4] Xuyên suốt quá trình tố tụng, bà V xác định diện tích chuyển nhượng là 532m^2 (trong đó có nền nhà cũ của bà X là đất thổ cư), bà V còn nợ bà X số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 4.000.000 đồng, lý do bà X không giao đủ đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

[5] Tại biên bản làm việc ngày 06/12/2006, biên bản hòa giải ngày 05/10/2006 của Ủy ban nhân dân phường T1, bản tự khai tại Tòa án ngày 28/9/2007 và biên bản hòa giải ngày 11/3/2009, bà X khai chỉ chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 9,5m x 30m; phần đất ghi trong "giấy tay tiếp" ngày 10/11/2003 giữa bà X và bà V thì bà X đã bán cho ông B1 (T) từ năm 1999.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V đưa ra bản chính 08 tờ giấy ghi nội dung chuyển nhượng đất giữa bà X và bà V, trong đó có 06 tờ ghi chữ bỏ (1,2… hoặc không phô tô), hai tờ giấy bà X thừa nhận là hợp đồng chính thức (bút lục số 131, 134) , cụ thể như sau:

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 23/10/2000, nội dung: Chuyển nhượng 05m đất mặt tiền dài 30m số tiền 25.000.000 đồng…(có chữ bỏ ở đầu trang) (1)

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/4/2001, nội dung: Chuyển nhượng 08m đất mặt tiền sâu chừng 30m, trong đất thổ cư của bà X đã giao 30.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng, khi nào bà X hoàn tất giấy tờ sẽ giao đủ…(có chữ bỏ ở đầu trang) (2)

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 24/11/2000, nội dung: Chuyển nhượng đất nhà cũ của bà X mặt tiền khoảng 09 đến 10m, chiều sâu khoảng 30 đến 35m, giá 50.000.000 đồng, bà X đã nhận đủ tiền…(có chữ bỏ ở đầu trang) (3).

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2000 có nội dung: Chuyển nhượng diện tích 9,5m x 36m= 342m^2, số tiền 47.500.000 đồng, đã giao 45.500.000 đồng, khi có giấy tờ giao 2.000.000 đồng còn lại…(có chữ bỏ ở đầu trang) (4).

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 24/11/2000 có nội dung: Chuyển nhượng phần đất thổ cư nền nhà cũ của bà X, mặt tiền 09 đến 10m, sâu khoảng 25 đến

30m, giá 25.000.000 đồng, đã trả đủ 25.000.000 đồng…(có chữ bỏ không phô tô ở đầu trang) (5).

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 20/12/2000 có nội dung: Chuyển nhượng 9,5m x 36m= 342m^2, số tiền 47.500.000 đồng, đã trả 45.000.000 đồng, còn lại 2.500.000 đồng khi hoàn thành giấy tờ sẽ giao…(có chữ bỏ ở đầu trang) (6).

- Giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2010 (đánh máy) có nội dung: Diện tích chuyển nhượng dài hướng bắc nam 9,5m, sâu hướng đông tây từ đường đất đỏ vào sát đất ông T, loại đất thổ cư, số tiền 30.000.000 đồng, bà V đã nhận 28.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng trả khi bà V nhận đầy đủ giấy tờ (7)

- Giấy chuyển nhượng (giấy tay tiếp) ghi ngày 10/11/2003 có nội dung: Chuyển nhượng phần đất phía sau nhà ngang và một phần phía sau nhà lớn, hướng bắc nam dài hơn 05m; hướng Đ "…từ mép sau nhà công nhân của ông M kéo thẳng về phía tây giáp đất nông nghiệp bà X đã chuyển nhượng cho ông T…" số tiền là 5.000.000 đồng; bà V đặt cọc 1.000.000 đồng, khi đo đạc bà V đưa thêm 2.000.000 đồng, 2.000.000 đồng còn lại khi có giấy tờ bà V giao đủ. Theo hợp đồng này thì bà V thừa nhận đưa 3.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng (8).

Bà V thừa nhận trong 08 giấy chuyển nhượng nêu trên thì có 02 giấy chuyển nhượng chính thức (số 7 và 8) là giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2010 (đánh máy) và giấy chuyển nhượng (giấy tay tiếp) ghi ngày 10/11/2003; bà X thừa nhận "giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2010", riêng phần đất ghi trong nội dung "giấy chuyển nhượng (giấy tay tiếp) ngày 10/11/2003" thì bà X đã chuyển nhượng cho ông B1 (Tâm) từ năm 1999. Hồ sơ vụ án chưa thể hiện rõ bà X có ký tên trong "giấy chuyển nhượng (giấy tay tiếp) ngày 10/11/2003" hay không? Vị trí phần đất này?.

Do đó, cần phải ghi lời khai của bà X và thẩm định tại chỗ để xác định giá trị chứng cứ của "giấy chuyển nhượng (giấy tay tiếp) ngày 10/11/2003".

Mặt khác, nội dung diện tích đất trong giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2010 (đánh máy) bà V nộp tại phiên tòa thì phần diện tích chuyển nhượng ghi 9,5m x dài từ đường đất đỏ vào sát đất ông T; trong khi đó nội dung diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 22/11/2010 (đánh máy, bút lục số 131) có trong hồ sơ là 9,5m x 38 đến 40m là có mâu thuẫn?. Cần phải đối chất giữa bà V và bà X để xác định người nào lập 02 giấy chuyển nhượng ngày 22/11/2010?. Và ai là người nộp giấy chuyển nhượng ghi ngày 22/11/2010 đã được đánh số bút lục qua các lần xét xử trước đây?. Tại sao có sự mâu thuẫn?; đồng thời phân tích đánh giá 02 giấy chuyển nhượng trên giấy nào là chứng cứ có giá trị chứng minh, giấy nào không có giá trị chứng minh?.

[7] Ngoài ra, bà V còn chứng minh cho yêu cầu của mình bằng biên bản đo đạc ngày 27/11/2003, diện tích chuyển nhượng theo biên bản là 532m^2; biên bản trong hồ sơ là bản sao không có chứng thực. Tòa án cấp phúc thẩm thu thập

chứng cứ bản chính biên bản đo đạc ngày 27/11/2003 có trong hồ sơ vụ án (thụ lý số 73/TLPT-DS ngày 04/10/2014 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nghĩa H và bà Trần Thị H) thì: Bản chính biên bản đo đạc ngày 27/11/2003 có nhiều dấu tẩy xóa về diện tích (con số 532m^2 cũng bị tẩy xóa), dấu tẩy xóa không được các đương sự ký xác nhận. Phải xác minh làm rõ tại sao có tẩy xóa các con số trong biên bản ngày 27/11/2003, các đương sự ký biên bản khi đã có dấu tẩy xóa chưa?.

Mặt khác, bà X chuyển nhượng đất của bà X, ông Đ (năm 2000 đến 2003) để nuôi gia đình; ông Đ chết năm 2006, ông Đ và bà X có 07 người con chung và đã trưởng thành (bút lục số 237) nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông Đ, bà X tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[8] Với những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trêN;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị V.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số M/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/4/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T2 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị V không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T2;
- TAND thị xã T2;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa