

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 128/2018/DS-PT

Ngày 25 - 7 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Đinh Quang Nghĩa;

Ông Vũ Hồng Luyến.

- 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:
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Lệ Kh; cư trú tại: Tổ W, ấp H, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kh: Bà Nguyễn Thị K, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư C - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Đường E, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Thanh T; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ông Trần Tiến D (chồng bà T, chết ngày 03 tháng 4 năm 2017);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tiến D:

2.1. Bà Trần Thị Thanh T; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

2.2. Anh Trần Tiến D; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

2.3. Chị Trần Mộng Kiều D; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

2.4. Chị Trần Mộng Hồng D; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

2.5. Anh Trần Quốc D; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

2.6. Cháu Trần Nhật Thùy D, sinh ngày 04 tháng 6 năm 2001; người đại diện theo pháp luật của cháu D là bà Trần Thị Thanh T – mẹ ruột).

Cùng cư trú tại: Tổ W, Khu S, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Nguyễn Văn Qu; có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị L; có mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: Khu phố T, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Trần Hưng Đ; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

4. Cụ Phạm Thị H;

Cùng cư trú tại: Tổ U, ấp Ph, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Phạm Thị H (theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 02 năm 2017): Bà Trần Thị Thanh T; cư trú tại: Tổ W, Khu S, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

5. Ông Trần Anh T; cư trú tại: Tổ W, Khu phố O, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thụy Lệ Kh - nguyên đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn* bà Nguyễn Thụy Lệ Kh trình bày:

- Yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Nguyễn Thụy Lệ Kh là con ruột của vợ chồng ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L; không quan hệ bà con với vợ chồng bà Trần Thị Thanh T - ông Trần Tiến D. Ngày 27/3/2003, bà Kh có nhận chuyển nhượng diện tích đất 260m² (ngang 6,5m x dài 40m), thửa đất 711, tờ bản đồ số 08, ấp H, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, diện tích ngang 5m, dài khoảng 15m, mái lợp tole, vách xây gạch, cửa sắt kính, giá chuyển nhượng 15,5 lượng vàng 9,8 tuổi (98%). Bà Kh có mượn ông Qu - bà L số tiền 5.000.000 đồng (cho đến nay bà Kh vẫn chưa trả) và nhờ ông Qu - bà L đưa số tiền này cho vợ chồng bà T – ông D để đặt cọc mua đất. ông Việc ông Qu - bà L có làm giấy đặt cọc mua đất hay không bà Kh không biết.

Ngày 31/3/2003, bà Kh và vợ chồng bà T – ông D có ký hợp đồng mua bán (sang nhượng) diện tích đất 260m² nêu trên; bà Kh là người trực tiếp giao số tiền còn lại gần 100.000.000 đồng (không nhớ rõ con số cụ thể) cho vợ chồng bà T – ông D vào ngày ký hợp đồng là đã thanh toán xong. Việc thanh toán tiền không lập giấy tờ giao, nhận tiền nên không cung cấp cho Tòa án được. Bà Kh xác định số tiền chuyển nhượng phần đất trên là tài sản của riêng bà Kh, không phải tài sản chung của vợ chồng. Bà Kh cũng đã trực tiếp nhận giấy tờ nhà đất đầy đủ do bà T giao. Nay bà T không thừa nhận việc bà Kh có giao số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại gần 100.000.000 đồng, bà Kh không có chứng cứ gì chứng minh. Trong hợp đồng nêu trên, thỏa thuận việc chuyển nhượng đất được trả bằng vàng; tuy nhiên, do bà T đề nghị quy ra thành tiền nên bà Kh giao tiền cho vợ chồng bà T – ông D. Hiện nay, bà T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*) số: P 478586, cấp ngày 12/12/1999 do cụ Trần Viết A đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Qu - bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất. Đến năm 2005, bà Kh về quản lý và sử dụng; còn ông Qu – bà L sinh sống gần đó.

Nguồn gốc diện tích đất 260m² nêu trên là của cha, mẹ ruột bà T, gồm cụ Trần Viết A, sinh năm 1923 (chết năm 1997), cụ Phạm Thị H, sinh năm 1923. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà Kh được nghe bà T nói cụ A và cụ H có 02 người con là bà T và ông Trần Hưng Đ. Khi tiến hành chuyển nhượng phần đất trên, bà Kh chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng bà T – ông D, không thỏa thuận với ông Đ; ông Đ chỉ là người làm chứng trong việc chuyển nhượng phần đất trên.

Sau đó, bà Kh có liên hệ làm thủ tục tách thửa và được Ủy ban nhân dân xã Ph hướng dẫn như sau: Bà T phải làm thủ tục chia thừa kế để bà T được cấp giấy

chứng nhận; sau đó, bà T mới có quyền tách thửa cho bà Kh đứng tên được. Tuy nhiên, bà Kh không nói cho bà T biết về việc này; bởi vì, bà Kh không có điều kiện nên không liên hệ với bà T được. Đến tháng 7 năm 2015, bà Kh phát hiện bà T - ông D đang lập thủ tục phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Kh, kê khai mất giấy chứng nhận; do đó, bà Kh có gặp bà T để hỏi lý do, bà T viện cớ làm thủ tục đo vẽ lại thửa đất để mượn lại giấy chứng nhận nên bà Kh đưa; tuy nhiên, khi đã đo vẽ xong, bà T vẫn chưa trả lại giấy chứng nhận cho bà Kh.

Bà Kh thống nhất đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 6723/2017 ngày 15/5/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L và Chứng thư Thẩm định giá số 1233/TĐG-CT ngày 29/5/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ.

Nay bà Kh khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán (sang nhượng) nhà đất lập ngày 31/3/2003 được ký kết giữa bà Kh và vợ chồng ông D – bà T; diện tích đất 269,7m², thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 64, xã Ph, huyện L; được giới hạn bởi các điểm mốc: 1, 2, 3, 4, 1 theo bản đồ hiện trạng nêu trên.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L:

Việc ông Qu - bà L khởi kiện độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán (sang nhượng) nhà đất lập ngày 31/3/2003 được ký kết giữa bà Kh với vợ chồng bà T – ông D. Về yêu cầu này, bà Kh không đồng ý; bởi vì, bà Kh nhận chuyển nhượng đất từ bà T – ông D.

2. Bị đơn

2.1. Bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Tiến D (có lời khai trước khi chết); đồng thời, bà T đại diện cho cụ Phạm Thị H và cháu Trần Nhật Thùy D cùng trình bày:

Bà Trần Thị Thanh T là con ruột của cụ Trần Viết A, sinh năm 1923 (chết năm 1997) và cụ Phạm Thị H, sinh năm 1923. Quá trình chung sống, cụ A – cụ H có 06 (sáu) người con, gồm:

1/ Trần Văn Kh, sinh năm 1942, chết năm 2011;

2/ Trần Văn T, sinh năm 1943, chết năm 2003;

3/ Trần Anh T, sinh năm 1950 (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án);

4/ Trần Văn A, sinh năm 1955, chết năm 1977;

5/ Trần Thị Thanh T, sinh năm 1961 (bị đơn trong vụ án);

6/ Trần Hưng Đ, sinh năm 1966 (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

Ngoài ra, không có con ruột, con nuôi nào khác. Trong thời gian, vợ chồng bà T - ông D chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp, cụ H vẫn còn minh mẫn, nhận thức được các vấn đề.

Ông Trần Tiến D (chết năm 2017) là chồng của bà Trần Thị Thanh T; quá trình chung sống, bà T – ông D có 05 người con, gồm:

1/ Anh Trần Tiến D, sinh năm 1986;

2/ Chị Trần Mộng Kiều D, sinh năm 1990;

3/ Chị Trần Mộng Hồng D, sinh năm 1994;

4/ Anh Trần Quốc D, sinh năm 1996;

5/ Cháu Trần Nhật Thùy D, sinh ngày 04/6/2001.

Ngoài ra, ông D – bà T không còn con ruột, con nuôi nào khác.

Vào ngày 03 tháng 4 năm 2017, ông D chết do bị đột tử. Cha, mẹ ruột ông D là cụ Trần Viết Kh, sinh năm 1931 (chết vào năm 1991) và cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1924 (chết năm 2010).

Vào khoảng tháng 3 năm 2003, vợ chồng bà T – ông D có thỏa thuận chuyển nhượng với vợ chồng ông Qu – bà L đối với diện tích đất 260m², tại thửa 711, tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu cũ), xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai; trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích ngang 05m dài 15m, mái lợp tôn, vách xây gạch, cửa sắt kính và nền gạch men. Giá chuyển nhượng là 15,5 lượng vàng 98%. Ông Qu – bà L đặt cọc 5.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào ký hợp đồng chính thức thì sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đến ngày 31/3/2003, hai bên tiến hành giao kết hợp đồng sang nhượng đất; có người làm chứng là ông Mai Duy T (nguyên Trưởng ấp H, xã Ph tại thời điểm năm 2003); ông Qu – bà L đã giao cho bà T – ông D số tiền còn lại là 93.000.000 đồng; cùng với tiền đặt cọc, quy đổi ra vàng tại thời điểm chuyển nhượng là khoảng 15,5 lượng vàng 98%. Việc chuyển nhượng có em ruột bà T là ông Trần Hưng Đ biết nhưng không có ý kiến gì; ông Trần Anh T là anh ruột bà T và cụ Phạm Thị H là mẹ ruột bà T không biết việc này.

Bà T xác định người trực tiếp liên hệ, giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên và thanh toán tiền là ông Qu – bà L. Các bên đã giao, nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng đất và giấy chứng nhận; đồng thời, thỏa thuận để cho con gái của

ông Qu – bà L là bà Nguyễn Thụy Lệ Kh đứng tên giùm bên nhận chuyển nhượng đất trong Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 31/3/2003. Khoảng năm 2015, ông Qu – bà L báo bà T biết việc bị mất giấy chứng nhận, đề nghị bà T thực hiện thủ tục báo mất để được cấp lại. Sau đó, bà Kh có đến nhà, nói cho bà T biết giấy chứng nhận bản chính đang do bà Kh giữ. Bà T khẳng định, chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 711, tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu cũ), xã Ph, huyện L cho ông Qu – bà L; đối với căn nhà cấp 4 trên đất, bà T – ông D không chuyển nhượng, do là căn nhà tạm và không có giá trị sử dụng. Do đó, việc bà Kh trình bày là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất và thanh toán tiền với bà T – ông D là không đúng.

Đối với yêu cầu của bà Kh - nguyên đơn, yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng đất được ký kết giữa bà T – ông D và bà Kh lập ngày 31/3/2003; với tư cách là bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D, là đại diện hợp pháp cho cháu D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D) và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ H; bà T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Qu - bà L, yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán (sang nhượng) nhà đất lập ngày 31/3/2003 được ký kết giữa bà Kh với vợ chồng bà T – ông D; về yêu cầu này, bà T đồng ý.

2.2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tiến D do ông Trần Tiến D, bà Trần Mộng Kiều D, bà Trần Mộng Hồng D và ông Trần Quốc D cùng trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Tiến D; quan hệ gia đình đúng như bà T trình bày. Đối với diện tích đất tranh chấp, các ông bà xác định nguồn gốc là của cụ Trần Viết A và cụ Phạm Thị H, không phải là tài sản của bà T – ông D. Do vậy, các ông bà không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp gì đối với diện tích đất trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; đồng thời, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L cùng trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Lệ Kh:

Ông Qu - bà L là cha, mẹ ruột của bà Kh. Vào khoảng tháng 3 năm 2003, vợ chồng ông Qu - bà L trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà T -

ông D; về diện tích, giá chuyển nhượng, đặt cọc và thanh toán đúng như bà T - ông D trình bày, có sự làm chứng của ông Mai Duy T và ông Qu - bà L là người nhận giấy chứng nhận; tuy nhiên, ông Qu - bà L để bà Kh đứng tên trong hợp đồng phân bên người nhận chuyển nhượng đất vì ông Qu - bà L đã có nhà khác.

Đến năm 2004, ông Qu - bà L đã sửa chữa lại căn nhà trên diện tích nhận chuyển nhượng, kinh doanh cho thuê phòng trọ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 19/01/2005, bà L đứng tên đại diện hộ kinh doanh. Năm 2007, ông Qu - bà L chuyển sang kinh doanh Trường Mầm non tư thục Á; ông Qu - bà L trực tiếp quản lý và điều hành. Năm 2009, ông Qu - bà L cho ông Trần Đình Nh - bà Ngô Thu S thuê lại trường. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất, ông Qu - bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Sau đó, phát hiện bị mất giấy chứng nhận bản chính nên ông Qu - bà L làm đơn có mất và trình báo chính quyền vào ngày 15/10/2013; đến khi ông Qu - bà L làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận thì bà Kh làm đơn ngăn chặn và xuất trình giấy chứng nhận bản chính mà ông Qu đã báo mất trước đó. Ngày 16/9/2015, bà Kh cùng chồng là Nguyễn Quốc C đã vào trường mầm non gây rối và chiếm đoạt. Ngày 10/11/2015, bà Kh lại đột nhập vào trường gây rối, buộc cô giáo Ngô Thu S (người thuê nhà) phải di chuyển các trẻ đi nơi khác; vợ chồng bà Kh - ông C đã dọn vào ở cho đến nay; sự việc này, ông Qu đã trình báo với chính quyền địa phương xã Ph. Ông Qu - bà L yêu cầu bà Kh giao lại trường mầm non, bà Kh không đồng ý.

Ông Qu - bà L xác định, ông bà là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất; bà Kh chỉ là người đứng tên giúp ông Qu - bà L; thực tế, bà Kh không phải là người nhận chuyển nhượng đất từ bà T - ông D; đồng thời, khi giao kết hợp đồng ngày 31/3/2003, không có mặt bà Kh. Việc bà Kh trình bày là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất, mượn ông Qu - bà L 5.000.000 đồng và nhờ đưa số tiền này cho bà T - ông D để đặt cọc; và giao số tiền gần 100.000.000 đồng cho bà T - ông D để thanh toán phần còn lại của hợp đồng là hoàn toàn không đúng. Khi biết con gái mình là bà Kh có ý chiếm đoạt tài sản; ngày 14/7/2015, ông Qu đã gặp lại bà T - ông D, ngày 14/11/2015, ông Qu gặp ông T và ông Đ (người làm chứng trong hợp đồng) để xin xác nhận lại việc mua bán nhà và chuyển nhượng đất.

Do đó, ông Qu - bà L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn - bà Kh, về việc công nhận hợp đồng sang nhượng đất được ký kết giữa bà T - ông D với bà Kh lập ngày 31/3/2003.

- Ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L có yêu cầu khởi kiện độc lập như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất được ký kết giữa bà T – ông D với bà Kh lập ngày 31/3/2003; bởi vì, chính ông Qu - bà L mới là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất, đặt cọc 5.000.000 đồng và trả số tiền 93.000.000 đồng cho bà T – ông D; bà Kh chỉ là người đứng tên giùm ông Qu - bà L trong hợp đồng.

3.2. Ông Trần Hưng Đ trình bày:

Về quan hệ gia đình, bà T trình bày là đúng. Ông Đ xác định, chữ ký tên Đ trong hợp đồng sang nhượng đất ngày 31/3/2003 là chữ ký của ông; tuy nhiên, ông Đ không biết bà T chuyển nhượng đất cho ai và với giá bao nhiêu, chỉ được bà T đưa cho hợp đồng và bảo ký làm chứng cho bà T. Qua giải thích của Tòa án, ông Đ mới biết diện tích đất chuyển nhượng phải được chia thừa kế, sang tên mới được quyền chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng phải có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, ông Đ không tranh chấp gì với bà T và không có yêu cầu gì khác. Vì lý do sức khỏe, ông Đ đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

3.3. Ông Trần Anh T trình bày:

Về quan hệ gia đình, bà T trình bày là đúng. Việc bà Kh khởi kiện, ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ông T không tranh chấp gì với bà T và không có yêu cầu gì khác. Vì lý do sức khỏe, ông T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

4. Người làm chứng ông Mai Duy T trình bày (các bút lục số 122, 228, 277, 278 và 281):

Vào năm 2003, ông T là Trưởng ấp H, xã Ph, huyện L. Khoảng tháng 3 năm 2003, vợ chồng bà T – ông D có nhờ ông T làm chứng việc bà T – ông D chuyển nhượng diện tích đất và mua bán nhà tại ấp H, xã Ph cho vợ chồng ông Qu - bà L. Đến ngày 31/3/2003, bà T – ông D và ông Qu – bà L đến gặp ông T, trực tiếp ký hợp đồng, giao, nhận tiền với sự chứng kiến và ký tên làm chứng của ông T; khi giao dịch không có mặt bà Kh. Việc các bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng, giao nhận tiền cọc và người đứng tên trong hợp đồng sang nhượng đất thì ông T không nắm rõ. Vì lý do sức khỏe, ông T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà T – ông D.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Qu - bà L;

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà, đất ngày 31/3/2003 được ký kết giữa bà Kh với bà T – ông D vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Buộc ông Qu - bà L trả lại cho bà T, cụ H, ông T và ông Đ diện tích đất 269,7m², mục đích sử dụng: ONT (150m²) và CLN (119,7m²), được giới hạn bởi các điểm mốc: 1, 2, 3, 4, 1. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4, cửa sắt kính, tường gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic + xi măng (có Bản đồ hiện trạng thửa đất số 6723/2017 ban hành ngày 15/5/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L).

Buộc bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D phải trả lại ông Qu – bà L số tiền 98.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Bà Kh phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá 10.936.000 đồng (đã nộp xong).

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

6. *Kháng cáo:*

Ngày 11 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Lệ Kh kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. *Kháng nghị:*

Tại Quyết định kháng nghị số: 299/QĐ/KNPT-DS ngày 12/10/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện L có các nội dung chính như sau:

- *Thứ Nhất:* Bỏ sót tư cách tố tụng của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chồng và 02 người con của bà Kh; họ là những người đang cư trú trong căn nhà số 63 trên diện tích đất tranh chấp, thửa đất số 24, tờ bản đồ 64, tổ W, ấp H, xã Ph, huyện L.

- *Thứ Hai:* Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2017/QĐXXST-DS ngày 31/8/2017 không triệu tập 05 người con của ông Trần Tiến D (chết ngày

03/4/2017), tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D.

- *Thứ Ba*: Thu thập chứng cứ không đầy đủ; chưa xác định được căn nhà cấp 4 trên đất do ai xây, tài sản nào có trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/3/2003 và tài sản nào có sau; giá trị tài sản, ai quản lý, sử dụng nhà đất từ sau ngày 31/3/2003, những ai đang ở trên nhà đất tranh chấp; và những nội dung khác để có căn cứ giải quyết vụ án.

- *Thứ Tư*: Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu chưa đầy đủ, cụ thể là chưa xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, giá trị tài sản có trước và có sau ngày 31/3/2003.

- *Thứ Năm*: Về đường lối cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kh với vợ chồng bà T - ông D mới đúng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

8. Phần 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 thụ 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: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay 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 của Kiểm sát viên đối với kháng cáo và kháng nghị:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện Kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị *Thứ Nhất* và *Thứ Hai* nêu trên; các nội dung còn lại của kháng nghị là không có căn cứ pháp luật nên Viện Kiểm sát rút những nội dung này.

- Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Qu - bà L là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Qu - bà L trả cho bị đơn diện tích đất 269,7m² đất là không chính xác, không đầy đủ; bởi vì, lời khai các bên đương sự có tại hồ sơ thể hiện hiện nay ông Qu - bà L không ở trên đất, người đang ở và quản lý đất tranh chấp là vợ chồng bà Kh cùng 02 con. Cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Quốc C là chồng bà Kh cùng 02 con tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan; để tuyên buộc họ cùng có trách nhiệm trả đất cho bị đơn; việc vi phạm này dẫn đến việc bản án sẽ không thi hành được và cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

- Ngoài ra, ông Trần Tiến D là bị đơn, chết ngày 03/4/2017 (sau ngày Tòa cấp sơ thẩm thụ lý); Thẩm phán cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2017/QĐXXST-DS ngày 31/8/2017 không có tên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ trên: Bà Kh kháng cáo đề nghị xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện L; chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

1.1. Về sự vắng mặt của bà Nguyễn Thị K - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kh:

Tại phiên tòa, bà K vắng mặt; bà Kh nộp cho Tòa án đơn từ chối bà K là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và không yêu cầu người khác. Việc từ chối của đương sự là tự nguyện; do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

1.2. Về việc giải quyết các yêu cầu của đương sự trong vụ án:

Đối với yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, cấp sơ thẩm phải lập biên bản giải thích cho tất cả các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để họ có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hay không (Giải đáp số: 01/2007/GĐ-TABDTC ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tối cao); cụ thể: Nếu có yêu cầu, thì họ phải làm đơn; bởi vì, Khoản 1, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ án dân sự khi có đơn khởi kiện của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện đó; nếu không có yêu cầu thì ghi rõ trong biên bản về ý kiến của họ và đưa vào hồ sơ vụ án.

Trong quá trình giải quyết, mặc dù bà T, cụ H, ông T và ông Đ không có yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc ông Qu - bà L phải trả lại diện tích đất 269,7m² và 01 căn nhà cấp 4 trên đất là không đúng các quy định nêu trên.

Đơn khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L (bút lục số 119), thể hiện: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất được ký kết giữa bà T – ông D với bà Kh lập ngày 31/3/2003. Bản tự khai ngày 13/12/2016, ông Qu – bà L khẳng định không còn yêu cầu nào khác (bút lục số 157). Tại phiên tòa sơ thẩm, sau khi được Hội đồng xét xử hỏi, ông Qu - bà L yêu cầu và được chấp nhận, buộc bị đơn bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D phải trả lại ông Qu - bà L số tiền 98.000.000 đồng; việc giải quyết này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Khoản 1, Điều 244; Khoản 2, Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc khác, ông Qu – bà L đang không quản lý phần đất này nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc giao trả; việc tuyên án này sẽ gây khó khăn trong công tác thi hành án.

1.3. Về người tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Quốc C trình bày là chồng của bà Nguyễn Thụy Lệ Kh, tài sản bà Kh tranh chấp có trước hôn nhân nên là tài sản riêng của bà Kh (bút lục số 275); tuy nhiên, theo trình bày của bà Kh, ông Qu – bà L và kết quả xác minh, thể hiện bà Kh, ông C và các con đang sinh sống trên nhà – đất mà các bên đang có tranh chấp; cần phải đưa họ vào tham gia tố tụng để bảo đảm việc thi hành án nếu như có đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì bỏ sót tư cách đương sự.

1.4. Về văn bản tố tụng:

Hồ sơ vụ án thể hiện Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2017/QĐXXST-DS ngày 31/8/2017 (bút lục số 315) được Tòa án cấp sơ thẩm ban hành đúng pháp luật; tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cung cấp bản chính Quyết định đưa vụ án ra xét xử có số và ngày như trên nhưng không thể hiện 05 người con của ông Trần Tiến D (chết ngày 03/4/2017), tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D; quyết định này do Tòa án cấp sơ thẩm cấp cho Viện Kiểm sát cấp sơ thẩm. Như vậy, vụ án có 02 Quyết định đưa vụ án ra xét xử có nội dung khác nhau; vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

1.5. Kết luận:

Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Nhận định về nội dung kháng cáo và kháng nghị:

2.1. Về kháng cáo của bà Nguyễn Thụy Lệ Kh:

- Ông Nguyễn Văn Qu - bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Tiến D - bà Trần Thị Thanh T và đã đặt cọc 5.000.000 đồng ngày 27/3/2003; tuy nhiên, ông Qu - bà L để con gái là bà Nguyễn Thụy Lệ Kh đứng tên trên hợp đồng.

- Ngày 31 tháng 3 năm 2003, ông D - bà T ký kết “Hợp đồng mua bán (sang nhượng) nhà đất” với bên nhận chuyển nhượng ghi là bà Nguyễn Thụy Lệ Kh theo yêu cầu của ông Qu – bà L; nội dung bán 01 căn nhà trên diện tích đất dài 40m x ngang 6,50m, tọa lạc ấp H, xã Ph, huyện L; giá sang nhượng 15,5 lượng vàng 98%, tương đương 98.000.000 đồng. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Số tiền còn lại trong hợp đồng, ông Qu – bà L là người trực tiếp thanh toán cho bà T – ông D 93.000.000 đồng. Vào thời điểm giao kết hợp đồng, ông Trần Viết A đang đứng tên trên giấy chứng nhận; ông A chết năm 1997; do đó, phát sinh về quyền thừa kế đối với tài sản nêu trên, bản thân bà T – ông D không có toàn quyền định đoạt tài sản này.

- Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Qu – bà L đã sửa chữa lại căn nhà trên diện tích nhận chuyển nhượng (bút lục số 98), kinh doanh cho thuê phòng trọ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 19/01/2005 (bút lục số 114). Năm 2007, ông Qu - bà L chuyển sang làm cơ sở nuôi dạy trẻ. Từ năm 2009 đến năm 2015 (xảy ra tranh chấp), ông Qu - bà L ký các hợp đồng cho thuê toàn bộ cơ sở này với ông Trần Đình Nh – bà Ngô Thu S (các bút lục số từ 99 đến 109).

Trong quá trình quản lý, sử dụng nhà – đất, ông Qu là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất (các bút lục số từ 90 đến 96).

- Từ những nội dung trên, thể hiện bà Kh là nguyên đơn nhưng không chứng minh được việc trực tiếp giao dịch bên bà T, bà Kh trả một khoản tiền lớn nhưng không biết bao nhiêu là điều vô lý và cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh. Trong khi đó, chính người chuyển nhượng và người làm chứng đều khẳng định ông Qu - bà L mới là người nhận chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên. Việc cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Kh là có cơ sở. Đồng thời, như đã nhận định ở trên, bản thân bà T - ông D không có toàn quyền định đoạt tài sản chuyển nhượng; nên việc yêu cầu công nhận hợp đồng cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Kh.

2.2. Về kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện L:

Việc rút một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa đối với các căn cứ *Thứ Ba, Thứ Tư và Thứ Năm* trong nội dung kháng nghị nêu trên là phù hợp với Khoản 3, Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự; nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị đã rút.

Các nội dung còn lại của kháng nghị phù hợp với các nhận định của Hội đồng xét xử tại mục [1]; nên được chấp nhận toàn bộ.

[3] Chi phí tố tụng: Quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 289; Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Lệ Kh.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đối với các nội dung kháng nghị đã rút tại phiên tòa.

Chấp nhận toàn bộ phần còn lại trong quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện L.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thụy Lệ Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại bà Kh 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 006994 ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện L (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- 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