

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 229/2022/DS-PT

Ngày: 03-10-2022

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án Nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30/9 và 03/10 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 90/2022/DS-PT ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án Nhân dân TXBM, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Sơ thẩm số: 115/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Văn H1, sinh năm: 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 110, đường BD, tổ 13, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm: 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 70/21, đường TP, phường 4, TPVL, tỉnh Vĩnh Long. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc H2 – Trưởng Chi nhánh Công ty Luật TNHH Chấn Hoàng và Cộng sự

tại Vĩnh Long, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- *Bị đơn*: A Ngô Thành T1, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Tổ 08, khóm 3, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

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

1. Ông Huỳnh Quốc Q, sinh năm: 1972 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của A Huỳnh Quốc Q: Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm: 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 70/21, đường TP, phường 4, TPVL, tỉnh Vĩnh Long. (Theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2019) (Có mặt)

2. Bà Lương B1, sinh năm: 1938 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Lương B1: Ông Trần Chấn Hoàng, sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 388 Z65, khu vực 2, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ. (Theo giấy ủy quyền ngày 22/8/2019) (Có mặt)

3. Cháu Huỳnh Mỹ N, sinh ngày: 19/12/2011 (Vắng mặt)

4. Cháu Huỳnh Minh P, sinh ngày: 07/9/2013 (Vắng mặt)

5. Cháu Huỳnh Mỹ Y, sinh ngày: 27/3/2015 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu Huỳnh Mỹ N, cháu Huỳnh Minh P, cháu Huỳnh Mỹ Y: Ông Huỳnh Quốc Q, sinh năm: 1972 (Cha đại diện cho con chưa thành niên) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 110, đường BĐ, tổ 13, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ông Huỳnh Quốc B2, sinh năm: 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 191, đường NQ, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ông Huỳnh Quốc B3, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1/7, đường THĐ, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

8. Chị Ung Thị T2 A, sinh năm: 1992 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 08, khóm 3, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

9. Bà Phùng Thu L1, sinh năm: 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Phùng Thu L1: Bà Phạm Diễm T2, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Tổ 01, khóm 4, phường Thành Phước, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.
(Theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2019) (Có mặt)

10. Ông Trần Kim V, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 116/3, đường NQ, khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của A Trần Kim V:

Ông Nguyễn T1 T3, sinh năm: 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 4A, đường ĐK, phường TA, quận NK, thành phố Cần Thơ.
(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2021)

11. Bà La Mỹ L2, sinh năm: 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 72/7, đường PĐP, phường TA, quận NK, thành phố Cần Thơ.

12. Ông Nguyễn Pc Lê D, sinh năm: 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 489, đường Phan Văn Năm, tổ 7, khóm 3, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

13. Ủy ban N dân TXBM

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T3 Cần – Chủ tịch (Vắng mặt)

14. Ủy ban N dân phường CV

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Tấn T4 – Chủ tịch (Vắng mặt)

15. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Ngọc H3 – Trưởng Phòng (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Phan Vân H1 và người đại diện Nguyễn Mạnh K trình bày:

Chồng của bà Phan Vân H1 là ông Huỳnh Quốc Q thuộc đối tượng nợ xấu của Ngân hàng nên không thể tiếp tục vay tiền tại các Ngân hàng, vì cần tiền làm ăn nên ông Q không hỏi ý kiến của bà H1 mà tự ý thỏa thuận với A Ngô Thành T1 để nhờ A T1 đứng ra vay tiền Ngân hàng vì trước đó ông Q có vay tiền của A T1 và biết được A T1 có quen biết với Ngân hàng nên việc làm thủ tục vay sẽ dễ dàng. Ngày 29/01/2019, ông Q và A T1 đến Phòng Công

chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6m² loại đất ở đô thị tọa lạc khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long với giá 184.000.000 đồng nhưng thực chất là giả tạo để A T1 vay tiền, việc này bà H1 hoàn toàn không biết.

Sau khi A T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, A T1 đã thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ được giải ngân số tiền 1.050.000.000 đồng, việc giao nhận tiền giữa ông Q và A T1 cụ thể thế nào thì bà H1 không rõ. Do ông Q chưa có tiền để trả cho A T1 nên A T1 tiếp tục c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất thửa 19 cho bà Phùng Thu L1, theo bà H1 được biết giá c H2 ền nhượng là 1.750.000.000 đồng, A T1 nhận 1.400.000.000 đồng, còn 350.000.000 đồng giao cho ông Q. Theo bà H1 được biết hiện nay bà L1 đã c H2 ền nhượng lại nhà đất cho ông Trần Kim V.

Hiện tại vợ chồng bà H1 đã có đủ tiền để trả lại nên ông Q có yêu cầu bà L1 cho chuộc lại nhà đất và ông Q sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà L1 nhưng bà L1 không đồng ý và nhiều lần buộc ông Q phải ký hợp đồng thuê lại nhà trong khi nhà là của gia đình bà H1, ông Q.

Do đó, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2019 giữa ông Huỳnh Quốc Q và A Ngô Thành T1 đối với thửa số 19 được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long và các hợp đồng c H2 ền nhượng tiếp theo giữa A T1 và bà Phùng Thu L1, giữa bà L1 và ông Trần Kim V. Bà H1 và ông Q đồng ý trả lại cho bà Phùng Thu L1 số tiền 1.750.000.000 đồng.

- Công nhận cho bà H1 và ông Q được quyền sử dụng phần đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6m² loại đất ở đô thị tọa lạc khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà trên đất.

Tại bản tự khai ngày 21 tháng 6 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn Ngô Thành T1 trình bày:

Anh và ông Q là chỗ quen biết, ông Q có hỏi vay của A số tiền 1.400.000.000 đồng, A đồng ý nhưng ông Q phải làm thủ tục c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất cho A đứng tên phần đất thửa số 19, việc này ông Q đồng ý. Khi A được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì A thế chấp vay tại Ngân hàng PV Bank Cần Thơ số tiền 1.050.000.000 đồng, do không đủ yêu cầu của ông Q nên A phụ thêm 350.000.000 đồng, tổng cộng A giao cho ông Q 1.400.000.000 đồng.

Để đảm bảo T4 sản cho ông Q, A có làm hợp đồng c H2 ền nhượng lại

thửa 19 cho ông Q giá 1.800.000.000 đồng, ông Q làm hợp đồng đặt cọc với A 400.000.000 đồng là hình thức giữ T4 sản chứ ông Q không đưa tiền cho A. Việc ông Q cho rằng trả cho A số tiền 342.565.000 đồng dịch vụ là không đúng, thực chất có một người khác làm dịch vụ nhận số tiền này, còn A chỉ đứng trung gian cho mượn uy tín để vay Ngân hàng với mục đích hưởng chênh lệch lãi.

Sau khi tất cả giấy tờ tiền bạc giao cho ông Q, A có làm hợp đồng cho ông Q thuê nhà với giá 14.000.000 đồng/tháng, thời hạn là 01 năm. Mục đích A lấy tiền này trả lãi cho Ngân hàng, còn chênh lệch lãi thì A hưởng.

Đến ngày 09/4/2019, ông Q và vợ là bà H1 tự tìm bà Phùng Thu L1 đến gặp A để thương lượng mua bán phần đất thửa 19 và căn nhà trên đất, giá giao dịch là 1.750.000.000 đồng, không phải A tự ý c H2 ể nhượng cho bà L1. A yêu cầu ông Q hủy hợp đồng đặt cọc 400.000.000 đồng với A thì A mới c H2 ể nhượng cho bà L1, ông Q đồng ý nên hai bên có ra Phòng Công chứng số 2 hủy hợp đồng đặt cọc, việc này có mặt vợ ông Q là bà H1 chứng kiến.

Sau khi thương lượng thì bà L1 giao cho ông Q 350.000.000 đồng, giao cho A 1.400.000.000 đồng. Các bên cùng đem tiền đến Ngân hàng PV Bank Cần Thơ để lấy giấy chứng nhận ra để A làm hợp đồng c H2 ể nhượng cho bà L1. Khi lập hợp đồng mua bán nhà đất ký tay thì chỉ có ông Q, không có mặt bà H1, sau khi A ký làm chứng thì bà L1 mới đem hợp đồng cho bà H1 ký.

Anh khẳng định, hợp đồng giữa A và ông Q là hợp đồng giả tạo để A vay tiền cho ông Q nhưng hợp đồng giữa ông Q, bà H1 và bà L1 là hợp đồng mua bán nhà đất thực sự. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của bà H1 anh không đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng c H2 ể nhượng giữa A và bà L1, công nhận cho bà L1 được quyền sử dụng nhà đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Quốc Q trình bày:

Do quen biết với A T1 nên ông có nhờ A T1 đứng tên vay tiền dùm ông, ông có lập hợp đồng c H2 ể nhượng quyền sử dụng đất thửa số 19 cho A T1 mục đích để A T1 vay tiền tại Ngân hàng. Sau khi A T1 đứng tên quyền sử dụng đất có vay Ngân hàng bên Cần Thơ với số tiền 1.050.000.000 đồng, ông có nhận số tiền này nhưng không đủ theo mức thỏa thuận ban đầu là 1.800.000.000 đồng nên A T1 bỏ tiền ra 350.000.000 đồng giao cho ông 1.400.000.000 đồng. Sau đó hẹn lại còn 400.000.000 đồng sẽ đưa tiếp qua tháng 02/2019. Số tiền 1.400.000.000 đồng ông trả nợ cho A T1 950.000.000 đồng do A T1 bỏ tiền ra lấy giấy chứng nhận và 342.565.000 đồng tiền phí dịch vụ A T1 đứng ra vay tiền, còn lại 107.435.000 đồng ông thực nhận. Số tiền vay 950.000.000 đồng ông vay mục đích để mua bán, khi vay tại Ngân hàng

Agribank vợ ông cũng không biết. Việc ông nhờ A T1 vay tiền và lập các thủ tục c H2 ể nhượng cho A T1 vợ ông hoàn toàn không biết. Việc kinh doanh chỉ một mình ông, vợ ông không cùng kinh doanh.

Do A T1 không đưa tiếp 400.000.000 đồng cho ông nên A T1 đã c H2 ể nhượng quyền sử dụng đất thửa số 19 cho bà L1 với giá 1.750.000.000 đồng, A T1 nhận số tiền 1.400.000.000 đồng còn ông nhận 350.000.000 đồng, ông dùng tiền để trả nợ. Nợ riêng của cá N ông không phải nợ của vợ chồng.

Sau này ông có đủ tiền đến gặp bà L1 để xin chuộc lại nhà đất nhưng bà L1 không đồng ý, hiện nay bà L1 đã bán lại nhà đất cho ông Trần Kim V. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, bà Phùng Thu L1 và người đại diện Phạm Diễm T2 trình bày:

Ngày 09/4/2019, bà L1 có lập hợp đồng mua bán nhà đất với ông Q và bà H1, T4 sản giao dịch là 01 căn nhà ba tầng trên thửa đất số 19 nêu trên. Giá mua bán là 1.750.000.000 đồng, bà L1 giao cho ông Q 350.000.000 đồng có làm biên nhận, còn 1.400.000.000 đồng ông Q yêu cầu bà L1 giao cho A T1 vì ông Q đang thiếu A T1, việc giao tiền với A T1 cũng có làm biên nhận. Các bên đem tiền qua Ngân hàng PV Bank Cần Thơ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra vì A T1 thế chấp giấy chứng nhận tại đây. Sau đó bà L1 và A T1 lập hợp đồng c H2 ể nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 vào ngày 09/4/2019. Song song đó, bà L1 có lập hợp đồng ký tay với ông Q và bà H1. Hợp đồng này lúc đầu chỉ có ông Q ký, A T1 làm chứng, còn bà H1 đi làm không có mặt nhưng bà L1 có nhờ người em là Nguyễn Pc Thịnh đem hợp đồng xuống cho bà H1 ký tên vào. Bên cạnh đó, khi A T1 và ông Q đến Phòng Công chứng số 2 hủy hợp đồng đặt cọc thì có mặt bà H1 chứng kiến, việc này bà có ghi âm lại. Bà H1 và ông Q đồng ý bán nhà đất thì mới đến Phòng Công chứng số 2 để hủy hợp đồng đặt cọc.

Sau khi lập hợp đồng mua bán với vợ chồng ông Q và hợp đồng c H2 ể nhượng với A T1 xong, vì nhà A T1 đang cho ông Q thuê nên ông Q có xin bà L1 cho ở lại để bán số đồ còn lại và có thời gian kiểm nhà di dời, bà L1 lấy tiền cọc đúng 03 tháng, mỗi tháng 6.000.000 đồng, tổng cộng 18.000.000 đồng, bắt đầu từ ngày 09/4/2019 đến ngày 09/7/2019 là hết số tiền cọc. Trong hợp đồng cũng có ghi rõ các điều kiện khi bà L1 có nhu cầu cấp bách cần sửa hoặc bán nhà thì có quyền lấy lại nhà. Ngày 09/5/2019, bà L1 có thông báo với ông Q là sẽ sửa chữa lại nhà để ông Q tìm chỗ di dời trả lại nhà cho bà L1. Đến nay 03/6/2019, vì cần tiền nên bà L1 đã lập hợp đồng c H2 ể nhượng cho ông Trần Kim V tại Phòng Công chứng số 2, bà L1 có đến gặp ông Q nhắc nhở việc tìm chỗ di dời để giao nhà đất lại cho ông V nhưng đến nay ông Q vẫn chưa đi

dòi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 thì bà L1 không đồng ý vì bà L1 đã mua nhà đất có lập hợp đồng với bà H1 và ông Q và hợp đồng c H2 ền nhượng với A T1 đúng quy định của pháp luật, bà L1 cũng đã trả đủ số tiền mua nhà đất là 1.750.000.000 đồng.

Bà L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/4/2019 giữa bà L1 và ông Q, bà H1; hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2019 giữa bà L1 với A T1 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6m² loại đất ở đô thị tọa lạc khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu ông Q và bà H1 trả lại căn nhà đã thuê trên phần đất thửa số 19 để bà L1 giao nhà và đất cho ông Trần Kim V. Hiện tại ông V đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15 tháng 8 năm 2019, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 29 tháng 4 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Kim V và người đại diện Phạm Diễm T2 trình bày:

Ngày 03/6/2019, ông V có lập hợp đồng c H2 ền nhượng với bà L1 phần đất thửa số 19 tại Phòng Công chứng số 2, giá c H2 ền nhượng trên hợp đồng là 700.000.000 đồng, thực tế là 2.200.000.000 đồng. Khi ông V nhận c H2 ền nhượng nhà đất thì ông V không biết nhà đất đang bị tranh chấp, bà L1 cũng không biết nên các thủ tục hành chính c H2 ền nhượng được thực hiện B2 thường, không có ai ngăn cản. Hiện nay ông V đã được đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông V thống nhất với ý kiến của bà L1, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà L1 để ông V được nhận nhà đất.

Tại đơn yêu cầu ngày 12 tháng 9 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lương B1 và người đại diện Trần Chấn Hoàng trình bày:

Bà B1 yêu cầu vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Bình H3 và ông Huỳnh Quốc Q ngày 09/5/2008; Vô hiệu hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Quốc Q và A Ngô Thành T1 ngày 29/01/2019; Vô hiệu hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất giữa A Ngô Thành T1, chị Ung Thị T2 A và bà Phùng Thu L1 ngày 10/4/2019; Vô hiệu hợp đồng c H2 ền nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T4 sản khác gắn liền với đất giữa bà Phùng Thu L1 và ông Trần Kim V ngày 03/6/2019. Công nhận lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho Hộ gia đình bà B1 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6m² loại đất ở đô thị và nhà ở riêng lẻ cấp 3 có diện tích xây dựng 52,6m², diện tích sàn

162,7m² tọa lạc khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ đề bà B1 yêu cầu là do bà B1 là vợ của ông H3, nhà và đất tại thửa 19 là T4 sản chung của bà B1 và ông H3. Nguồn gốc đất là ông bà để lại trước 1975, năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, năm 2007 Nhà nước thu hồi còn lại 52,6m², khi ông H3 bị bệnh thì ông Q tự ý làm hợp đồng tặng cho sang tên cho ông Q, bà B1 cũng không biết. Đến khi Tòa án đến định giá nhà đất thì bà B1 mới biết nên nay bà B1 có yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà B1.

Tại bản tự khai ngày 15 tháng 7 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Quốc B2 và ông Huỳnh Quốc B3 trình bày:

Đối với việc cha của các ông là ông Huỳnh Bình H3 tặng cho ông Huỳnh Quốc Q thửa đất số 19 thì các ông không đồng ý vì đây là T4 sản chung của gia đình mà tự ý cha của các ông định đoạt thì không đúng với quy định của pháp luật.

Đối với việc ông Q c H2ền nhượng cho A T1, A T1 c H2ền nhượng cho bà L1, bà L1 c H2ền nhượng cho ông V thì các ông cũng không đồng ý vì đây là T4 sản chung của gia đình, chưa chia thừa kế mà ông Q tự ý định đoạt là vi phạm pháp luật và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các ông.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lương B1 thì các ông hoàn toàn thống nhất, khôi phục lại quyền sử dụng đất đối với thửa 19 cho hộ bà Lương B1. Đối với phần di sản của ông H3 để lại ½ căn nhà và thửa đất số 19, các ông giao lại cho bà Lương B1 tiếp tục quản lý sử dụng, sau này nếu có c H2ền nhượng vẫn phải được sự đồng ý chung của gia đình chứ không ai được quyền quyết định.

Tại văn bản ngày 19 tháng 10 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, chị Ung Thị T2 A trình bày:

Chị là vợ của A T1, chị thống nhất với ý kiến của A T1 và không có ý kiến gì khác.

Tại Công văn số 1352/UBND-NC ngày 30 tháng 9 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban N dân TXBM trình bày:

Ủy ban N dân TXBM xét thấy vụ việc giữa các bên là tranh chấp dân sự, Ủy ban N dân thị xã không có ý kiến.

Tại Công văn số 30/CV-CC2 ngày 29 tháng 3 năm 2021, Trưởng Phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long trình bày:

Vào ngày 29/01/2019, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng c H2ền nhượng quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Quốc Q đứng tên chủ sử dụng c H2ền nhượng quyền cho ông Ngô Thành

T1; ngày 10/4/2019 ông Ngô Thành T1 c H2ên quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thu L1 và ngày 03/6/2019 bà Phùng Thu L1 c H2ên nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T4 sản khác gắn liền với đất là căn nhà ở riêng lẻ, cấp 3 trên thửa đất số 19, tờ bản đồ số 43 cho ông Trần Kim V được thực hiện đúng trình tự thủ tục chung về công chứng theo quy định tại mục 1, Chương V của Luật Công chứng. Tại thời điểm công chứng các hợp đồng này không có ai tranh chấp. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 166, 167 và 168 của Luật đất đai năm 2013 thì các ông bà Huỳnh Quốc Q, Ngô Thành T1, Phùng Thu L1 có quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tại Công văn số 114/UBND ngày 31 tháng 3 năm 2021, Chủ tịch Ủy ban N dân phường CV trình bày:

Căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng thực tại Ủy ban N dân thị trấn CV (nay là phường CV), tại thời điểm chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Huỳnh Bình H3 và ông Huỳnh Quốc Q thì các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký vào hợp đồng trước mặt công chức tiếp nhận hồ sơ. Thời điểm chứng thực, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T4 sản khác gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Bình H3 và ông Huỳnh Quốc Q là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án N dân TXBM đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Kim V về việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc Q, bà Phan Vân H1 phải trả tiền thuê nhà từ ngày 09/7/2019 đến ngày 09/5/2020 số tiền 60.000.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 166, khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 128, Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Vân H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lương B1.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thu L1.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Kim V.

1. Công nhận cho ông Trần Kim V được quyền sử dụng phần đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6m² loại đất ở đô thị và được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 trên đất tọa lạc khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long. *(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T4 sản khác gắn liền với đất số CP 908256, sổ vào sổ cấp GCN: CH20237)*

Buộc bà Lương B1, ông Huỳnh Quốc Q, bà Phan Vân H1, cháu Huỳnh Mỹ N, cháu Huỳnh Minh P, cháu Huỳnh Mỹ Y di dời T4 sản trong nhà để giao trả lại phần đất thửa số 19 và căn nhà cấp 3 trên đất cho ông Trần Kim V.

2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 giữa ông Huỳnh Bình H3 và ông Huỳnh Quốc Q.

Buộc ông Huỳnh Quốc Q và bà Phan Vân H1 hoàn trả cho bà Lương B1 số tiền 989.267.000 đồng (Chín trăm tám mươi chín triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương B1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của bà và sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà B1, đại diện theo ủy quyền của bà B1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông H3 với ông Q, vô hiệu hợp đồng c H2 ễn nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T1, vô hiệu hợp đồng c H2 ễn nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà L1, vô hiệu hợp đồng c H2 ễn nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông V.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B1 phân tích nội dung, chứng cứ đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B1.

Ông T1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B1.

Đại diện ủy quyền của bà L1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B1, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của ông V trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà B1, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người

tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Pc thẩm.

Về nội dung: Phân tích nội dung, chứng cứ và đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 29/10/2021 của Tòa án N dân TXBM, c H2ền hồ sơ vụ án cho Tòa án N dân TXBM giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát N dân tỉnh Vĩnh Long và đơn kháng cáo của bà Lương B1 còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bà T2 là đại diện ủy quyền của bà L1 và ông V, nếu vô hiệu hợp đồng c H2ền nhượng thì quyền lợi giữa bà L1 và ông V đôi lập, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận ủy quyền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Phần đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 52,6 m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm 1, phường CV, TXBM, tỉnh Vĩnh Long gắn liền căn nhà cấp 3 trên phần đất có nguồn gốc là của ông H3, bà B1 và cấp giấy cho hộ ông H3. Ngày 16/4/2004 đến ngày 09/5/2008 ông H3 lập hợp đồng tặng cho thửa 19 cho ông Huỳnh Quốc Q. Ông Q trình bày chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải chữ ký của ông H3 mà do người khác ký, tại cấp sơ thẩm ông Q chưa đưa ra chứng cứ để chứng minh, tại cấp Pc thẩm đại diện ủy quyền của bà B1 yêu cầu giám định chữ ký của ông Q và ông H3. Theo kết quả giám định số 4054/KL-KTHS ngày 15/9/2022 của Phân viện Kỹ thuật Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

1/ Chữ viết họ tên “Huỳnh Quốc Q” dưới mục “Bên B” trên T4 liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Huỳnh Quốc Q trên các T4 liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là không phải do cùng một người viết ra.

2/ Chữ viết họ tên “Huỳnh Bình H3” dưới mục “Bên A” trên T4 liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Huỳnh Quốc Q trên các T4 liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là không phải do cùng một người viết ra.

3/ Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Huỳnh Quốc Q dưới mục “Bên B” trên T4 liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Huỳnh Quốc Q trên các T4 liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

4/ Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Huỳnh Bình H3 dưới mục “Bên A” trên T4 liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Huỳnh Quốc Q trên các T4 liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

[3] Theo kết quả giám định đã kết luận chữ viết họ tên của “Huỳnh Bình H3” trên T4 liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Do vậy, không có căn cứ xác định chữ ký của cụ H3 trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008 có phải là chữ ký của cụ H3. Cụ H3 và cụ B1 là vợ chồng, nhà đất là của cụ H3 và cụ B1 tạo lập trong thời kỳ hôn N nên đây là T4 sản chung của vợ chồng chỉ một mình cụ H3 ký hợp đồng tặng cho ông Q và ông H3 cũng không có ký hợp đồng tặng cho nhà cho ông Q. Ông Q sau khi đứng tên quyền sử dụng đất lại đem T4 sản này thế chấp vay tiền của ông T1 thông qua hợp đồng c H2ền nhượng, sau đó ký giấy tay c H2ền nhượng cho bà L1.

Ngày 07/5/2019 Tòa án TXBM thụ lý vụ án. Ngày 10/4/2019 T1 ký hợp đồng c H2ền nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 phần đất tranh chấp, đến ngày 25/4/2019 bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Thời điểm này trên đất đã có căn nhà cấp 3 nhưng hợp đồng c H2ền nhượng giữa ông T1 với bà L1 lại không thể hiện c H2ền nhượng căn nhà trên đất cho bà L1.

Ngày 31/5/2019 bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thửa đất và nhà ở gắn liền với đất. Ngày 03/6/2019 cũng tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long bà L1 ký hợp đồng c H2ền nhượng thửa đất số 19 và Nhà ở trên đất cho ông V. Đến ngày 17/6/2019 ông V được đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông Q c H2ền nhượng đất cho bà L1 có đối tượng là căn nhà cấp 3 trên đất nhưng các bên không thể hiện c H2ền nhượng căn nhà này nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện mà cần xem xét lại tính hiệu lực của hợp đồng do có đối tượng không thể thực hiện theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 nên các hợp đồng c H2ền nhượng sẽ bị vô hiệu.

Đồng thời cụ B1 vẫn sinh sống trong căn nhà gắn liền trên thửa đất này. Trước khi ký hợp đồng c H2ền nhượng QSDĐ cho ông T1, bà L1, ông V thì trên đất có cụ Lương B1 đang sinh sống trên đất nhưng khi ký kết liên tiếp các hợp đồng c H2ền nhượng bà L1, ông V không đến nơi phần đất tranh chấp để xem xét hiện trạng đất, lúc này cụ B1 đang sinh sống trên đất nhưng lại không có ý kiến của cụ B1 là chưa đảm bảo quyền lợi của cụ B1. Khi ông V nhận c H2ền nhượng đất của bà L1 thì thời điểm nay nhà đất đã tranh chấp Tòa án đang thụ lý giải quyết. Trong trường hợp phải vô hiệu các hợp đồng thì ý kiến của các đương sự như thế nào, có yêu cầu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hay không cấp sơ thẩm chưa làm rõ nên cấp Pc thẩm không thể giải quyết được.

Từ nhận định trên, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tóa án N dân TXBM. C H2ền giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự Pc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

[5] Chi phí tố tụng: Số tiền giám định 6.045.000 đồng, giao cho cấp sơ

thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 29/10/2021 của Tòa án N dân TXBM.

2/ Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Giữ lại phần tạm ứng án phí sơ thẩm để tiếp tục giải quyết vụ án.

4/ Án phí dân sự Pc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

5/ Chi phí giám định chữ ký: Ông Huỳnh Quốc Q nộp 6.045.000 đồng giao cho cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND TXBM: 01;
- THADS TXBM: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

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

Nguyễn Thành Đăng