TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 226/2017/DS-PT
Ngày 27 - 9 - 2017
V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2017 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 484/2017/QĐ - PT ngày 08 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Phan H, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số 31, hẻm 71, đường CMT8, khu phố H1, phường H2, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Phan H (văn bản ủy quyền ghi ngày 15/02/2016): Bà Phan Thị K, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số 11, hẻm 1, đường N1, khu phố 4, Phường 3, thành phố T, tỉnh T.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số 5, ấp N2, xã N3, huyện N4, tỉnh T.

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

1. Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Kamillenstrabe 6, 41539 Dormagen, Germany.

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 5, ấp N2, xã N3, huyện N4, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của Bà Trần Thị Thanh V và Ông Trần Văn C (văn bản ủy quyền ghi ngày 16/03/2016 và ngày 11/11/2016): Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số 5, ấp N2, xã N3, huyện N4, tỉnh T.

3. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số 31, hẻm 71, đường CMT8, khu phố H1, phường H2, thành phố T, tỉnh T.

Địa chỉ liên hệ: D9 Đường số 9, khu cư xá T1, huyện T2, tỉnh T.

- *Người kháng cáo bản án sơ thẩm*:

1. Bà Nguyễn Phan H, là nguyên đơn;

2. Ông Nguyễn Thanh T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phan H và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Bà Phan Thị K, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Vào ngày 09/11/2015, bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1 cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng nhà và đất của Bà Trần Thị Lệ T; việc giao dịch xác lập bằng giấy viết tay, diện tích nhà, đất sang nhượng là 700m^2 (thổ cư: 400n^2, cây lâu năm: 300m^2) thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7; trên đất có một nhà trọ, tọa lạc tại xã N3, huyện N4, tỉnh T; giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (đất do Bà Trần Thị Thanh V, là con của bà Lệ T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC758516 ngày 29/09/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N4, tỉnh T cấp).

Vào ngày 09/11/2015, bà H-ông T1 đặt cọc 250.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận rằng thời gian sang tên là 03 tháng; nếu quá 03 tháng mà bà Lệ T không hoàn tất thủ tục sang tên thì bị phạt cọc 03 lần; ngược lại, nếu quá 03 tháng mà bà H-ông T1 không trả đủ tiền nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất cọc 250.000.000 đồng.

Đến ngày 14/11/2015, bà H giao thêm tiền là 450.000.000 đồng. Ngày 15/11/2015, bà H đã nhận nhà, đất.

Cho đến nay thì thủ tục chuyển nhượng nhà, đất giữa hai bên vẫn chưa thực hiện xong về mặt pháp lý. Theo bà H, lỗi làm cho việc chuyển nhượng vẫn chưa thực hiện xong là thuộc về phía bà Lệ T, bởi vì từ trước ngày 09/02/2016 (ngày cuối cùng của kỳ hạn 03 tháng sang tên nhà, đất), bà H đã nhiều lần liên lạc với bà Lệ T để giao số tiền còn lại là 700.000.000 đồng, nhưng không được vì bà Lệ T nói rằng đã đi chơi xa, rồi sau đó tắt điện thoại, không liên lạc được.

Bà H khởi kiện, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã ký kết vào ngày 09/11/2015 nhưng với điều kiện như sau:

- Do bà Lệ T đã không hoàn tất việc chuyển nhượng nhà, đất trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 09/11/2015 như đã cam kết, nên phải chịu phạt gấp đôi số tiền đặt cọc (250.000.000 đồng) đã nhận. Do đó, tổng số tiền mà bên bà H đã giao, sẽ được tính là: (250.000.000 đồng đặt cọc x 2 = 500.000.000 đồng) + 450.000.000 đồng đã giao thêm = 950.000.000 đồng. So với tổng số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 1.400.000.000 đồng, thì bên bà H chỉ còn phải giao thêm cho bà Lệ T là (1.400.000.000 đồng – 950.000.000 đồng) = 450.000.000 đồng.

Bị đơn Bà Trần Thị Lệ T trình bày ý kiến như sau:

Phần nhà, đất chuyển nhượng là 700m^2 (thổ cư: 400n^2, cây lâu năm: 300m^2) thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7; trên đất có một nhà trọ, tọa lạc tại xã N3, huyện N4, tỉnh T do Bà Trần Thị Thanh V – là con gái của bà Lệ T – đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC758516 ngày 29/09/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N4, tỉnh T cấp; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng thực tế thì trên phần đất này, có một số căn nhà trọ,

Sự việc giao dịch và nhận tiền đặt cọc, tiền đưa trước diễn ra đúng như bà H trình bày nói trên. Cho đến nay, thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất, lỗi do bên bà H, lý do như sau:

- Tại thời điểm ký kết hợp đồng (09/11/2015), bà Lệ T chưa có giấy ủy quyền của bà V cho phép chuyển nhượng nhà, đất. Sau đó, vào ngày 16/11/2015, bà V đã lập giấy ủy quyền tại Đại sứ quán Việt Nam tại nước Cộng hòa liên bang (CHLB) Đức, đồng ý cho bà Lệ T đứng ra giao dịch chuyển nhượng nhà, đất; thời hạn ủy quyền từ ngày 01/12/2015 đến ngày 01/12/2016.

Kể từ khi có giấy ủy quyền của bà V (con bà Lệ T), bà Lệ T yêu cầu bà H, ông T1 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà H không đồng ý giao lại. Vì vậy, việc tranh chấp kéo dài cho đến hôm nay.

Bà Lệ T cho rằng đương sự không có lỗi nên không đồng ý với những ý kiến nói trên của bà H.

Bà Lệ T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đã ký kết với bà H vào ngày 09/11/2015 với điều kiện bà H phải trả tiếp số tiền còn lại của việc chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 trình bày ý kiến như sau:

Ông T1 và bà H cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Lệ T vào ngày 09/11/2015. Diễn biến của sự việc giống như bà H đã trình bày nói trên. Ông T1 cùng có ý kiến như bà H đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định như sau:

Áp dụng Điều 48; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao và Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phan H; chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T về việc cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất diện tích 700m^2 (có nhà trọ), đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 7 (đất do chị Trần Thị Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giữa bà Nguyễn Phan H, ông Nguyễn Thanh T1 với Bà Trần Thị Lệ T.

Buộc bà Nguyễn Phan H, ông Nguyễn Thanh T1 trả cho Bà Trần Thị Lệ T số tiền 700.000.000 đồng còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai bên có trách nhiệm tiến hành thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận bà Thủy không yêu cầu gì thêm.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Phan H về việc yêu cầu Bà Trần Thị Lệ T bồi thường số tiến 250.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định số 04/2016/QĐ-SCBA ngày 11/08/2016 sửa chữa, bổ sung bản án (bổ sung phần viện dẫn điều luật áp dụng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 16/8/2016 nguyên đơn là bà Nguyễn Phan H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp cao xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của đương sự (buộc Bà Trần Thị Lệ T bồi thường cho bà Nguyễn Phan H, ông Nguyễn Thanh T1 số tiền 250.000.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1 trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

- Do bà Lệ T đã không hoàn tất việc chuyển nhượng nhà, đất trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 09/11/2015 như đã cam kết, nên phải chịu phạt gấp đôi số tiền đặt cọc (250.000.000 đồng) đã nhận. Vì vậy, tổng số tiền mà bên bà H đã giao, sẽ được tính thành: (250.000.000 đồng đặt cọc x 2 = 500.000.000 đồng) + 450.000.000 đồng (đã đưa thêm vào ngày 14/11/2015) = 950.000.000 đồng. So với tổng số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 1.400.000.000 đồng, thì bên bà H chỉ còn phải giao thêm cho bà Lệ T là (1.400.000.000 đồng – 950.000.000 đồng) = 450.000.000 đồng.

Vì vậy, bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ đồng ý trả thêm cho bà Lệ T số tiền là 450.000.000 đồng.

Bà Lệ T không đồng ý với yêu cầu mà bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1. Bà Lệ T chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1 phải trả đủ số tiền còn lại là 700.000.000 đồng.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nhưng không có văn bản thay đổi các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, là hợp lệ;

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Vào ngày 09/11/2015, bà Nguyễn Phan H (bên nhận chuyển nhượng) và bà Lệ T (bên chuyển nhượng) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 700m^2 (có nhà trọ) thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 7 tại xã N3, huyện N4, tỉnh T (đất do Bà Trần Thị Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trong các ngày 09/11/2015 và 14/11/2015, bên bà Nguyễn Phan H đã đặt cọc 250.000.000 đồng và giao trước 450.000.000 đồng cho bà Lệ T; vào ngày 15/11/2015 bà Lệ T đã giao nhà, đất cho bà Nguyễn Phan H sử dụng đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng nhà, đất còn phải trả cho nhau, cụ thể như sau: bà Lệ T (bên chuyển nhượng) yêu cầu bà Nguyễn Phan H (bên nhận chuyển nhượng) phải trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 700.000.000 đồng; bà Nguyễn Phan H chỉ đồng ý trả thêm số tiền 450.000.000

đồng vì cho rằng bên bà Lệ T đã có lỗi làm cho việc thực hiện hợp đồng bị kéo dài đến ngày hôm nay.

Như vậy, về thực tế thì hai bên chỉ tranh chấp số tiền còn phải thanh toán cho nhau. Trong trường hợp đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà có căn cứ xác định rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng. Bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo không có căn cứ pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự; của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, như sau:

"*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch dân sự vô hiệu*".

Mặc dù Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 không nói rõ về thời hạn mà Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch, nhưng áp dụng quy định tương tự của pháp luật (Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2005), thời hạn này là một tháng, chiếu theo Điểm b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Điều I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán-Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp Dân sự, Hôn nhân và Gia đình.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết vào ngày 09/11/2015 giữa bà Nguyễn Phan H (bên nhận chuyển nhượng) và Bà Trần Thị Lệ T (bên chuyển nhượng) là giao dịch dân sự mà hình thức giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch; thời điểm hai bên giao dịch là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp giữa hai bên sẽ được giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và những văn bản pháp luật có liên quan.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định số 04/2016/QĐ-TA ngày 20/04/2016 để buộc các bên đương sự thực hiện quy định về hình thức của giao dịch tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định của Tòa án. Tuy nhiên, kể từ sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình

thức của giao dịch, cho đến nay, thì giao dịch giữa hai bên vẫn không tiếp tục thực hiện được vì các bên vẫn có sự tranh chấp với những ý kiến đã nói trên.

[3] Như vậy, chiếu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán-Tòa án nhân dân tối cao đã viện dẫn nói trên, thì giao dịch giữa bà Nguyễn Phan H - ông Nguyễn Thanh T1 và Bà Trần Thị Lệ T ký kết vào ngày 09/11/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 700m^2 (có nhà trọ) thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7 tại xã N3, huyện N4, tỉnh T (đất do Bà Trần Thị Thanh V, là con của bà Lệ T, đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC758516 ngày 29/09/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N4, tỉnh T cấp) sẽ vô hiệu và Tòa án phải giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thực tế thực hiện giao dịch giữa các bên và cho rằng các bên cũng vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch, để từ đó công nhận giao dịch có hiệu lực, là không đúng với quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và quy định của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán-Tòa án nhân dân tối cao, không đúng với ý chí của các bên đương sự.

[4] Mặt khác, việc công nhận hiệu lực của giao dịch ngày 09/11/2015 giữa các bên đương sự cũng chưa đủ căn cứ; lý do như sau:

- Tại thời điểm giao dịch đặt cọc ngày 09/11/2015, Bà Trần Thị Lệ T (bên chuyển nhượng) chưa được sự ủy quyền của Bà Trần Thị Thanh V (là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho phép giao dịch chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 700m^2 (có nhà trọ) thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7 tại xã N3, huyện N4; việc ủy quyền của Bà Trần Thị Thanh V cho Bà Trần Thị Lệ T được phép chuyển nhượng nhà, đất, chỉ có hiệu lực kể từ ngày 01/12/2015, chiếu theo hợp đồng ủy quyền có sự chứng nhận của Đại sứ Việt Nam tại CHLB Đức vào ngày 16/11/2015 (bút lục 75-76);

- Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên ký kết vào ngày 09/11/2015 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cụ thể là một số nhà trọ có sẵn trên đất). Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC758516 ngày 29/09/2010 do Ủy ban nhân dân huyện N4, tỉnh T cấp cho Bà Trần Thị Thanh V, thì tài liệu này không ghi nhận tài sản có trên đất (chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và những tài sản khác có trên đất). Về thực tế thì vào năm 2011, Bà Trần Thị Thanh V được Ủy ban nhân dân xã N3, huyện N4, tỉnh T cấp giấy phép số 22 ngày 08/03/2011 cho phép xây dựng "nhà ở nông thôn" trên phần đất có diện tích 700m^2 thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7 tại xã N3; diện tích sàn được phép xây dựng là 226,8m^2. Tuy nhiên, số lượng "nhà ở nông thôn" nói tại giấy phép số 22 ngày 08/03/2011 mà Bà Trần Thị Thanh V đã xây dựng là bao nhiêu căn nhà? Những căn nhà đó đã hợp thức hóa quyền sở hữu hay chưa hợp thức hóa quyền sở hữu? Những vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ;

- Quyền sử dụng phần đất có diện tích 700m^2 thuộc thửa số 254, tờ bản đồ số 7 tại xã N3 và những tài sản khác có trên đất, nếu hợp pháp, là thuộc quyền sở hữu của Bà Trần Thị Thanh V. Bà Trần Thị Lệ T chỉ là người được Bà Trần Thị Thanh V ủy quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng ủy quyền có sự chứng nhận của Đại sứ Việt Nam tại CHLB Đức vào ngày 16/11/2015 (bút lục 75-76). Tuy nhiên, thời hạn có hiệu lực của hợp đồng này chỉ được tính từ ngày 01/12/2015 đến ngày 01/12/2016; đến nay, thời hạn ủy quyền đã hết;

- Phần quyết định (phần số 1) của bản án sơ thẩm đã tuyên như sau: "*1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phan H, chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T về việc cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất diện tích 700m^2 (có nhà trọ), đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 7, đất do chị Trần Thị Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phan H, ông Nguyễn Thanh T1 với Bà Trần Thị Lệ T*". Cách tuyên án như vậy là chưa rõ ràng về mặt pháp lý, chưa đủ căn cứ để bảo đảm việc thi hành án, lý do như sau: Nhầm lẫn về tên của Bà Trần Thị Lệ T (trong phần này, bản án có chỗ ghi là bà Trần Thị Thanh T); công nhận sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (các nhà trọ) nhưng không nói rõ phần đất đó ở đâu, số lượng và diện tích các nhà trọ chuyển nhượng.

Như vậy, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện; áp dụng pháp luật chưa đúng, việc xét xử chưa có căn cứ pháp lý vững chắc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh về Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DSST ngày 05/08/2016 (kèm theo quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2016/QĐ-SCBA ngày 11/08/2016) của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho bà Nguyễn Phan H và ông Nguyễn Thanh T1, mỗi đương sự số tiền 200.000 đồng theo các biên lai số 0000005 ngày 16/8/2016 và số 0000101 ngày 10/01/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Tây Ninh (1);
– VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
– Cục THADS tỉnh Tây Ninh (1);
– Các đương sự (11);
– Lưu: hồ sơ (1),VP (3),20b (TPQ);

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

Phan Thanh Tùng