

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 130/2024/DS-PT

Ngày: 30-8-2024

V/v: “Kiện đòi tài sản, 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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28, 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 223/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 119/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm: 1965; cư trú tại số F, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1983; cư trú tại số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Bá M, sinh năm: 1960, bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm: 1965; cư trú tại số B, đường H, tổ C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Bá M: Ông Hán Đôn Gia H, sinh năm: 1999; cư trú tại C60, khu Q, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn

bản ủy quyền số 5476, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Chứng thực ngày 27/9/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Bá M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 27/11/2023 của bà Đặng Thị N, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Minh T và bà Ngô Trần Thùy D, người đại diện theo ủy quyền của bà N, thì: Nguồn gốc diện tích đất 3.747m², thửa số 01, tờ bản đồ số 55, tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 913199, ngày 24/6/2008, tên người sử dụng ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1. Ngày 15/8/2011 vợ chồng ông M, bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà N; sau đó bà N được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 120052 ngày 28/8/2011.

Theo Quyết định số 2758/QĐ-UBND ngày 27/10/2011; Ủy ban nhân dân huyện D cho phép bà N được chuyển quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 01 (55), diện tích 300m² đất cây lâu năm sang đất ở đô thị, diện tích sau khi chuyển mục đích 3.692m² (300m² đất ODT, 3.392m² CLN).

Khoảng năm 2013 bà N không có mặt tại địa phương, ngày 10/12/2013 ông M làm giả Giấy bán đất, dưới mục “Bên bán” có chữ ký và ghi họ tên “Đặng Thị N” làm thủ tục sang nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông M. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ban hành Thông báo số 361/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 12/9/2018 thông báo cho bà Đặng Thị N biết để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hết thời hạn thông báo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1. Nay bà N yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N và ông Phạm Bá M (*Giấy bán đất*) ngày 10/12/2013 do ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1 tự lập và giả chữ ký, chữ viết của bà là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của ông Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Bá M, thì: Nguồn gốc diện tích đất 3.747m², thửa số 01, tờ bản đồ số 55, tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1. Vợ chồng ông M, bà T1 đã chuyển nhượng cho bà N với giá 300.000.000đ, bà N đã trả 250.000.000đ; còn nợ lại 50.000.000đ. Sau khi sang tên bà N đã thế chấp ngân hàng vay tiền nhưng không trả số tiền còn nợ nên vợ chồng ông M, bà T1 trả lại cho bà N số tiền 250.000.000đ để bà N trả nợ cho ngân hàng xong và xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp thì bà N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH

120052, ngày 28/02/2011, tên người sử dụng bà Đặng Thị N và Giấy bán đất ngày 10/12/2013 cho vợ chồng ông M, bà T1 để làm thủ tục chuyển nhượng và trả lại đất cho bị đơn; việc giao nhận tiền giữa ông M và bà T1 thì không viết giấy tờ gì. Theo Thông báo số 361/TB-CNVPĐKĐĐ ngày 12/9/2018 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã thông báo cho bà Đặng Thị N biết để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thời gian này bà N không có ở địa phương, hết thời hạn thông báo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1. Đối với Kết luận giám định số 07/KL-KTHS (TA) ngày 10/4/2023 của Phòng K Công an tỉnh L thì ông đồng ý; không yêu cầu định giá lại, trưng cầu giám định lại. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 29/2024/DS-ST ngày 08/5/2024; Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N và ông Phạm Bá M (*Giấy bán đất*) ngày 10/12/2013 đối với diện tích đất 3.692m², thửa đất số 01, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu vợ chồng Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 120052 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/8/2011, tên bà Đặng Thị N và trả lại quyền quản lý, sử dụng diện tích 3747m², 475 gốc cà phê thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 55, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cho bà Đặng Thị N của bà Đặng Thị N;

Đình chỉ yêu cầu hủy phần nội dung đăng ký biến động ngày 22/11/2018 “Chuyển nhượng cho Phạm Bá M, CMND 250265566 cùng vợ là bà: Nguyễn Thị Thu T1, CMND số 250213415, địa chỉ: tổ dân phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; theo hồ sơ số 7801.CN.2018” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 120052 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/8/2011 của bà Đặng Thị N.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024 ông Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của ông M, có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa,

Ông Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Bá M, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn Minh T, người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị N, không đồng ý với kháng cáo của ông M, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Hán Đôn Gia H, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Bá M, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Phạm Thị Thu T2 được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 913199 ngày 24/6/2008 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 55 tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 15/8/2011 bà Đặng Thị N nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên từ vợ chồng ông M, bà T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C công chứng theo số 4322, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD.

[2.2] Xét thấy, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh (BL 264, 265, 266) thể hiện: *“Hiện nay thửa đất do ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1 quản lý, sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 hiện nay do ông Nguyễn Như L quản lý theo hợp đồng thuê nhà ở ngày 25/10/2014”*. Như vậy, trên phần diện tích đất tranh chấp còn có là người khác đang quản lý, sử dụng; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm về việc ông L sử dụng tài sản nói trên, cũng như ý kiến của ông L đối với yêu cầu của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.3] Bên cạnh đó, ngày 06/01/2012 bà N có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần C1 – Chi nhánh B – Phòng G. Theo bà N trình bày thì đến ngày 09/12/2015 bà mới trả hết nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Tuy nhiên, tại hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện ngày

03/12/2013 Ngân hàng thương mại cổ phần C1 – Chi nhánh B – Phòng G có “Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 55 tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và được thể hiện tại “Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Giấy chứng nhận với nội dung “Ngày 04/9/2018, xóa nội dung thế chấp ngày 06/01/2012 theo hồ sơ số 032”. Như vậy, lời trình bày của bà N và tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp là có sự mâu thuẫn về thời gian xóa thế chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ai là người thực hiện các thủ tục xóa thế chấp này, để từ đó làm căn cứ đảm bảo việc giải quyết vụ án một cách triệt để.

[2.4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N và ông Phạm Bá M (*Giấy bán đất*) ngày 10/12/2013 đối với diện tích đất 3.692m², thửa đất số 01, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn không đồng ý nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao “Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính”; trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải phải kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc xóa đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bị đơn mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nói trên là yêu cầu khởi kiện và đình chỉ việc giải quyết do đương sự rút yêu cầu là không đúng; dẫn đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì Giấy chứng nhận được điều chỉnh sang tên bị đơn vẫn còn tồn tại; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của ông M để hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng và án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông M không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Bá M.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa bà Đặng Thị N với vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Nguyễn Thị Thu T1.

Giao toàn hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Bá M không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông M được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005843 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (ông Hán Đôn Gia H nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS huyện Di Linh (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch