

Bản án số: 132/2023/DS-PT
Ngày: 08-02-2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lại Huỳnh Tú**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

2. Bà **Châu Thị Diệp**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Tiền** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 01 năm 2023 và ngày 08 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 562/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6277/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 240/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 506/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trương Hoàng S**, sinh năm 1957; (có mặt ngày 13/01/2023, vắng mặt ngày 08/02/2023)

Địa chỉ: Số 290/40/6 đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 279A đường M, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông **Phan Thành T**, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: 51 đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: 279A đường M, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số 002462 lập ngày 16/7/2020 tại Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị Bay)

2. Bị đơn: Ông **Trương Thanh T1**, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số 78 đường L, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ X, chung cư S, số 27 đường N, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: số 02 đường T, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có bà **Đinh Nguyễn Thanh V**, sinh năm 1998; (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: số 02 đường T, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 00009130 lập ngày 20/6/2022 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Phương A** (có mặt) và luật sư **Nguyễn Thị Kim T2** (có mặt), thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Sách Vàng VN – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 02 đường T, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng:

3.1 Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1949; (vắng mặt)

3.2 Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 50/3 Ấp 2, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông **Trương Thanh T1** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trương Hoàng S có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thành T trình bày:

Ông Trương Hoàng S là người có quyền sử dụng phần đất diện tích 6.140m², thuộc thửa số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002.

Đầu năm 2019, ông S có sửa chữa nhà tại địa chỉ 78 đường L, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là nhà chung của anh em do cha mẹ để lại. Khi di chuyển đồ đạc, vật dụng trong nhà, ông S có làm thất lạc (mất) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002.

Ngày 15/3/2019, ông S phát hiện mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã làm Đơn có mất đến cơ quan Công an Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình lập hồ sơ xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S nhận được Thông báo về việc giải quyết hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 194/TB-UBND ngày 09/9/2019 của Ủy ban nhân dân xã H có nêu: ông Trương Thanh T1 (sinh năm 1946, HKTT đường L, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở hiện nay: Căn hộ X, chung cư S, số 27 đường N, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh) có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 và đề nghị ông S liên hệ ông T1 để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì có sự mâu thuẫn giữa hai anh em nên khi ông S liên hệ ông T1 đề nghị trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 thì ông T1 từ chối trả, sau đó ông S làm Đơn yêu cầu nhờ Ủy ban nhân dân xã H can thiệp, giải quyết.

Ngày 10/7/2020, Ủy ban nhân dân xã H có tổ chức cuộc họp hòa giải đầy đủ thành phần theo quy định pháp luật nhưng không hòa giải thành do ông T1 không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Hành vi không trả lại Giấy chứng nhận của ông T1 gây ảnh hưởng xấu đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S. Hiện tại đất tại thửa số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H do ông S quản lý, sử dụng và cho thuê từ năm 2002 đến nay, không có ai tranh chấp.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trương Thanh T1 trả lại ông Trương Hoàng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002.

- Công nhận ông Trương Hoàng S là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, N theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002.

Theo đơn phản tố ngày 11/01/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trương Thanh T1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Nguyễn Thanh V trình bày:

Vào ngày 07/5/1997 ông Trương Thanh T1 có mua phần đất diện tích 6.140m², thuộc thửa số 607, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/5/2002, phần đất này thuộc một phần thửa 124, diện tích 6.890m², tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại ấp 2 xã Hiệp Phước, huyện N của ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L. Ông Trương Thanh T1 mua của ông N bà L bằng hợp đồng chuyển nhượng ban đầu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, đây là giấy xác nhận chờ có bản chính (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính) số U439184 vào sổ cấp do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002.

Trong giấy này ông Trương Hoàng S đứng tên dùm ông Trương Thanh T1 vì lúc đó ông T1 còn bận nhiều công việc, không tiện đi lại nhiều lần, hơn nữa Trương Hoàng S là em ruột của ông T1 nên ông T1 tin tưởng. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 đã giữ giấy này từ đó đến nay. Nếu ông S bỏ tiền ra mua đất thì không có lý do gì ông T1 lại giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S.

Ông T1 có lưu giữ một văn bản xác nhận và cam kết ngày 11/7/2020 (có công chứng) của ông Trần Văn N và vợ là Nguyễn Thị L bán đất cho ông T1 và một biên bản chứng nhận đứng tên dùm quyền sử dụng đất của 03 (ba) anh em ruột cùng chung một hộ khẩu có công chứng ngày 10/10/2019.

Việc ông Trương Hoàng S làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Công an Phường X, quận B để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (phó bản) là thất thiệt, ông S biết rất rõ là ông T1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002 đến nay.

Ông T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông Trương Hoàng S phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất trên vào sổ cấp do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 với diện tích 6.140m² thửa 607, tờ bản đồ số 16 cho ông Trương Thanh T1 vì ông Trương Hoàng S chỉ là người đứng tên dùm.

Người làm chứng là ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L có lời khai tại Đơn tường trình và cam kết ngày 10/3/2021 và Biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2021 như sau:

Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L là người có quyền sử dụng phần đất 6.140m² thửa 124, tờ bản đồ số 16 tại ấp 2, xã H, huyện N. Năm 1997, ông N bà L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trương Hoàng S, giá chuyển nhượng là 10.000.000đồng/1.000m², tổng cộng giá chuyển nhượng là 61.400.000đồng/6.140m². Người giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông N bà L là ông Trương Hoàng S. Việc chuyển nhượng đất có lập thành hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã H, có hai bên ký gồm Trần Văn N, Nguyễn Thị L và ông Trương Hoàng S, ông N bà L không hề biết ông Trương Thanh T1 là ai, chỉ biết người nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho bà là ông Trương Hoàng S.

Về Văn bản xác nhận và cam kết (v/v nguồn gốc nhà đất) ngày 11/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D, ông N bà L xác định rằng ông bà không ký và lấn tay vào văn bản này, bà Nguyễn Thị L khẳng định có đến phòng công chứng ở quận P, tuy nhiên vì bà không đem theo chứng minh nhân dân nên Phòng công chứng không làm thủ tục gì đối với bà, còn ông Trần Văn N xác định không hề có mặt tại Phòng công chứng nào. Do đó ông N bà L không thừa nhận là ông bà đã ký và lấn tay vào văn bản xác nhận và cam kết (v/v nguồn gốc nhà đất) ngày 11/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Trương Thanh T1 trả lại cho ông Trương Hoàng S bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002. Thời hạn trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp bị đơn ông Trương Thanh T1 không thực hiện thì ông Trương Hoàng S liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án buộc ông Trương Hoàng S phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất số U439184 vào sổ cấp do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 với diện tích 6.140m² thửa 607, tờ bản đồ số 16 cho ông Trương Thanh T1 vì ông Trương Hoàng S chỉ là người đứng tên dùm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông Trương Thanh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Trương Hoàng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trương Hoàng S tiền án ứng án phí đã nộp là 33.930.000đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0073024 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ: nguyên đơn tự nguyên chịu chi phí này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/8/2022 và ngày 01/9/2022, ông Trương Thanh Tùng là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác đối với chứng cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/1997:

Ngày 07/5/1997, ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 6890 m² đất thuộc khu vực ấp 2, thửa số 123, tờ bản đồ số 16 cho ông Trương Hoàng S và ông Trương Thanh T1. Hợp đồng này được UBND xã H xác nhận chữ ký của 04 người trên Hợp đồng chuyển nhượng gồm vợ chồng ông N bà L là bên chuyển nhượng và ông S, ông T1 là bên được chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định người được chuyển nhượng là ông S, còn ông T1 được xác định là người thừa kế là hoàn toàn mang tính chủ quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bởi lẽ:

- Hợp đồng trên được ghi rõ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về bản chất, chủ thể tham gia ký hợp đồng sẽ là bên chuyển nhượng và bên được chuyển nhượng; chứ không có chủ thể của hợp đồng là người thừa kế.

- Về việc xác định hàng thừa kế, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự thì người thừa kế của ông S là vợ, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của ông S. Còn ông T1 là anh ruột của ông S. Ông T1 chỉ được xác định là người thừa kế của ông S trong trường hợp những người thừa kế nêu trên của ông S từ chối di sản hoặc không còn sống.

- Giữa ông T1 và ông S không có thỏa thuận miệng hoặc văn bản nào xác định ông T1 là người thừa kế của ông S.

- Nếu bản án sơ thẩm nhận định rằng ông T1 là người thừa kế của ông S thì đối chiếu với Bên chuyên nhượng: tên ông N cũng được ghi ở thừa kế, được hiểu là ông N cũng là người thừa kế của bà L. Nếu xác định như vậy thì hoàn toàn mâu thuẫn với chứng cứ và lời khai của ông N và bà L trong hồ sơ khi xác định phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, nghĩa là ông N và bà L là đồng sở hữu.

Nhận thấy, Tòa án cần thu thập ý kiến của Ủy ban nhân dân xã H – là người đã ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng nói trên về việc chữ “thừa kế” có ý nghĩa pháp lý như thế nào để từ đó có cơ sở đánh giá và nhận định một cách khách quan.

Về phía nguyên đơn luôn cho rằng phần đất đang tranh chấp là của ông S mua và đứng tên sở hữu, nhưng trong suốt giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền không giải thích được lý do tại sao ông T1 lại ký tên đồng sở hữu tại bên nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ được tình tiết này. Đây là chứng cứ cũng như tình tiết vô cùng quan trọng để làm sáng tỏ sự thật của vụ án.

Lời khai của người làm chứng là ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L có nhiều điểm mâu thuẫn, chưa phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ tại 04 văn bản gồm: Văn bản xác nhận và cam kết vào ngày 11/7/2020, ông N và bà L ký tại Văn phòng công chứng D; Đơn tường trình và cam kết vào ngày 10/3/2021; Biên bản lấy lời khai của ông N và bà L tại Tòa án vào ngày 30/3/2021 và Đơn xin vắng mặt cùng ngày 30/3/2021 của ông N và bà L.

Việc ông N và bà L thay đổi lời khai đã xảy ra rất nhiều điểm mâu thuẫn trong hồ sơ vụ án nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để xác định sự thật khách quan của vụ án, cụ thể:

Mâu thuẫn 1: Lời khai của vợ chồng ông N bà L trong cùng 01 ngày 30/3/2021 tại 02 văn bản đã có sự mâu thuẫn rõ ràng, không thống nhất. Tại biên bản ghi lời khai thì cho rằng không ký, lăn tay văn bản cam kết nhưng tại Đơn xin vắng mặt thì lại thừa nhận có ký do nhầm lẫn. Ngay trong hai văn bản này đã thấy có dấu hiệu gian dối, không trung thực. Bởi lẽ, Văn bản cam kết tại phòng công chứng là có thực và đây được xem một chứng cứ hợp pháp và quan trọng, có ý nghĩa trong việc xác định sự thật của vụ án.

Mâu thuẫn 2: Nội dung của Văn bản xác nhận cam kết ban đầu ngày 11/7/2020 xác định ông T1 là người mua đất và ông S đứng tên dùm là hoàn

toàn phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ, phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng năm 1997. Tuy nhiên, sau khi ông N bà L thay đổi lời khai, phủ nhận việc ông T1 là người mua đất đồng thời xác định không biết ông T1 là ai là mâu thuẫn với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 có chữ ký cả 04 người gồm ông N, bà L, ông T1 và ông S và UBND phường H cũng xác nhận 04 chữ ký là có thật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ:

Trong hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm có Bản tự khai của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Ngọc B được lập vào ngày 06/6/2022, trên văn bản này có chữ ký và dấu lấn tay của hai người. Tuy nhiên, Bản tự khai này không được lấy lời khai thu thập theo trình tự, thủ tục tổ tụng tại Điều 95 Bộ luật TTDS 2015 vì vậy đây không được coi là chứng cứ, không có đủ cơ sở để xác định người khai, ký tên và lấn tay có đúng là của bà C và anh B người ở nhờ và trông coi đất hay không, hơn nữa tài liệu này không được công khai trong suốt giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa án sơ thẩm cũng không triệu tập hay xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Ngọc B.

Hơn nữa, tại văn bản trên, bà C và anh B cho rằng không quen biết ông T1. Tuy nhiên đây cũng chỉ là lời trình bày từ một phía. Thế nhưng, văn bản này lại được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét là chứng cứ và làm cơ sở để đánh giá và nhận định là vi phạm Điều 95 và 108 BLTTDS năm 2015.

Nhận thấy, tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, những điểm mâu thuẫn trên cũng như vi phạm của Tòa cấp sơ thẩm không thể thực hiện bổ sung ngay được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất nội dung kháng cáo mà luật sư bị đơn đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

Đại diện nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và các bên không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương Thanh T1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn là ông Trương Hoàng S khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Trương Thanh T1 trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 và đề nghị công nhận cho nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với phần đất diện tích 6.140m² thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã Hiệp Phước, N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu buộc nguyên đơn phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vào sổ cấp do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 22/5/2002 với diện tích 6.140m² thửa 607, tờ bản đồ số 16 cho bị đơn vì nguyên đơn chỉ là người đứng tên giùm cho bị đơn.

Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L.

[2.2] Về quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ tại cấp sơ thẩm:

Ông N bà L được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập với tư cách là người làm chứng và có bản tự khai ngày 30/3/2021 trình bày: Vào ngày 07/5/1997, ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.140m² thửa 124, tờ bản đồ số 16 tại ấp 2, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Hoàng Sơn với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/1.000m², tổng cộng giá chuyển nhượng là 61.400.000 đồng/6.140m² và người giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông bà là ông S. Việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H ngày 07/5/1997, có hai bên ký gồm Trần Văn N, Nguyễn Thị L và ông Trương Hoàng S, ông N bà L không hề biết ông T1 là ai, chỉ biết người nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho ông bà là ông S.

Tuy nhiên, theo Văn bản xác nhận và cam kết (V/v nguồn gốc nhà đất) được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng D ngày 11/7/2020 thì ông N, bà L lại xác nhận trước đây ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.140m² thửa 124, tờ bản đồ số 16 tại ấp 2, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Thanh T1 với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/1.000m², tổng cộng giá chuyển nhượng là 61.400.000 đồng/6.140m², mọi giao dịch trao đổi thỏa thuận và giao nhận tiền mua bán đất ông bà tiến hành với ông Trương Thanh T1 và lúc đó ông T1 có đề nghị ông Trương Hoàng S (em

ruột ông T1) đứng tên giùm cho ông T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, lời khai của ông N bà L ngày 30/3/2021 tại Tòa án cấp sơ thẩm mâu thuẫn với Văn bản xác nhận và cam kết 11/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D về nội dung người nhận chuyển nhượng đất và giao tiền chuyển nhượng đất. bà L khẳng định có đến phòng công chứng ở quận P, tuy nhiên vì bà không đem theo chứng minh nhân dân nên phòng công chứng không làm thủ tục gì đối với bà, còn ông N xác định không hề có mặt tại phòng công chứng nào. Do đó, ông N bà L xác định ông bà không ký và lăn tay vào Văn bản xác nhận và cam kết (V/v nguồn gốc nhà đất) ngày 11/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D. Như vậy, để đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác cũng như xác định giá trị chứng minh của từng chứng cứ trong vụ án này thì cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, dấu lăn tay của ông N và bà L trong Văn bản xác nhận và cam kết 11/7/2020 đồng thời triệu tập ông N, bà L, Văn phòng Công chứng D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để điều tra làm rõ việc chuyển nhượng đất và giao tiền chuyển nhượng đất giữa các bên, phía ông N bà L có bị lừa dối khi ký các Văn bản xác nhận và cam kết 11/7/2020 tại Văn phòng Công chứng D hay không.

[2.3] Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 07/5/1997, ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 6890 m² đất thuộc khu vực áp 2, thửa số 124, tờ bản đồ số 16 cho ông Trương Hoàng S và ông Trương Thanh T1. Hợp đồng này được UBND xã H xác nhận chữ ký của 04 người trên Hợp đồng chuyển nhượng gồm vợ chồng ông N bà L, ông S, ông T1 là bên được chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định tại trang 7: *“...người được chuyển nhượng là ông S, còn ông T1 được xác định là người thừa kế...”* là chưa có cơ sở vững chắc, bởi lẽ:

- Xét về bản chất, chủ thể tham gia ký hợp đồng sẽ là bên chuyển nhượng và bên được chuyển nhượng; chứ không có chủ thể của hợp đồng là người thừa kế.

- Trường hợp bản án sơ thẩm nhận định ông T1 là người thừa kế của ông S thì khi đối chiếu với bên chuyển nhượng theo hợp đồng thì tên ông N cũng được ghi là người thừa kế. Nếu xác định như vậy thì hoàn toàn mâu thuẫn với chứng cứ và lời khai của ông N và bà L trong hồ sơ khi xác định phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, nghĩa là ông N và bà L là đồng sở hữu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án cần thu thập thêm ý kiến của UBND xã H về dòng chữ “người thừa kế” trên hợp đồng chuyển nhượng để từ đó có cơ sở xem xét, đánh giá chứng cứ một cách khách quan, chính xác.

[2.4] Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Thanh T1 về việc hủy án sơ thẩm, không chấp nhận đề nghị Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Thanh T1.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 562/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện N;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú