

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **143/2018/DS-PT**

Ngày: 21-8-2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết

Các thẩm phán:

Ông Lê Văn Quý

Bà Võ Thị Thanh Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đ N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ N: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm
sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ N xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm
2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*”.

Do bản án sơ thẩm số 37/2017/DS-ST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân
dân huyện L T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2018/QĐPT-DS
ngày 07 tháng 8 năm 2018; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **N M H**, sinh năm 1943. “Có mặt”

Địa chỉ: Tổ 1, khu 12, xã L Đ, huyện L T, tỉnh Đ N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư **P M H1** – thuộc Văn phòng luật sư P M H1, Đoàn luật sư tỉnh Đ
N. “Có mặt”

Địa chỉ: Số 6, H Đ V, Tp. B H, tỉnh Đ N.

- *Bị đơn:* Bà **T T T**, sinh năm: 1943.

Địa chỉ: Số 527, tổ 1, khu 12, xã L Đ, huyện L T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **P V T**, sinh năm 1984.
“Có mặt”

Địa chỉ: 19, T N, phường B T, quận T Đ, TP. H C M.

(Giấy ủy quyền ngày 21/2/2014)

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị **Võ Thị S**, sinh năm 1968. “Vắng mặt”

Địa chỉ: Tổ 13, Khu 13, xã L Đ, huyện L T, tỉnh Đ N.

+ Anh **Võ Văn T1**, sinh năm 1970. “Vắng mặt”

+ Anh **Võ Văn T2**, sinh năm 1980. “Vắng mặt”

+ Chị **Võ Thị T4**, sinh năm 1978. “Vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Tổ 1, Khu 12, xã L Đ, huyện L T, tỉnh Đ N.

+ Anh **Võ Văn H1**, sinh năm 1972. “Vắng mặt”

Địa chỉ: Tổ 26, khu P H, TT. L T, huyện L T, tỉnh Đ N.

+ Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1966. “Vắng mặt”

+ Bà **Đỗ Thị V**, sinh năm 1972 “Có mặt”.

Cùng địa chỉ: Khu 12, xã L Đ, huyện L T, tỉnh Đ N.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông N M H, bị đơn bà T T T.

- Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện L T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông N M H trình bày: Gia đình ông và gia đình bà T có quen biết nhau. Năm 2008, cháu vợ ông là anh Nguyễn Duy T3 có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của bà T, nên ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất giùm cho anh T3. Ngày 02/3/2008, bà T T T và các con viết giấy tay chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy T3 thửa đất có kích thước chiều ngang 15 m, chiều dài 90 m (nhưng sau khi đo lại chỉ còn 84m), tổng diện tích 1260m², mục đích sử dụng là đất lúa, thuộc thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08 xã L Đ, tọa lạc tại khu 12 xã L Đ, huyện L T, giá chuyển nhượng là 505.000.000 đồng (năm trăm lẻ năm triệu đồng). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T. Giấy tay mua bán viết tay đứng tên người nhận chuyển nhượng là anh T3 và có ghi thêm tên của con ông là anh Nguyễn Mạnh T4, mục đích để sau này anh Tiến làm thủ tục giùm anh T3. Cũng trong ngày hôm đó, vợ chồng ông có ký tên và đặt cọc cho bà T số tiền 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng) giùm anh T3, tiền đặt cọc là của vợ chồng ông cho anh T3 mượn trước, trong giấy tay chuyển nhượng có 04 người con của bà T cùng ký tên vào gồm: chị Sơn, chị T4, anh H1 và anh T1, riêng anh T2 vắng mặt nên không ký tên. Vì vậy, việc chuyển nhượng các con của bà T đều biết.

Sau đó anh T3 đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng, vì vậy ông đứng tên nhận chuyển nhượng thay anh T3, ông và bà T có làm lại hợp đồng chuyển nhượng (viết giấy tay) và cũng ghi cùng ngày 02/3/2008, chỉ có bà T ký tên chuyển nhượng vì nghĩ các con bà T đã thống nhất nên không ký.

Sau khi đặt cọc 195.000.000 đồng, ông đã nhận đất và cắm mốc nhưng chưa sử dụng và chưa làm thủ tục chuyển quyền tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, ông có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông Hà Văn N một phần diện tích đất 328m² giá chuyển nhượng là 204.000.000 đồng, hai bên có ký giấy tay “Sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2008” và có nhờ bà T làm thủ tục ký chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông N, được bà T đồng ý.

Đối với việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T ông giao gồm nhiều đợt cụ thể: Ngày 02/3/2008 làm giấy mua bán đặt cọc 195.000.000 đồng, ngày 17/4/2008 giao tiền mặt 100.000.000 đồng, ngày 23/11/2008 giao tiền mặt 15.000.000 đồng, ngày 20/12/2008 giao 175.000.000 đồng, số tiền này ông có cắt thêm một phần đất diện tích ngang 7m x dài 42m = 294 m² trong phần đất còn lại nhận chuyển nhượng từ bà T, nhập cùng phần đất khác còn lại của bà T để chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, cũng nhờ bà T ký chuyển quyền cho ông T. Ông giao luôn 175.000.000 đồng cho bà T trả vào tiền ông nhận chuyển nhượng đất của bà, việc chuyển nhượng lại đất cho ông N và ông T đều được bà T đồng ý. Như vậy, đến ngày 20/12/2008 tổng số tiền ông đã trả cho bà T là: 485.000.000 đồng, ngày 05/01/2009 ông giao tiếp số tiền 13.000.000 đồng, ngày 15/5/2009 ông giao tiếp số tiền 7.000.000 đồng. Như vậy, 06 lần giao tiền, ông đã thanh toán đủ cho bà T số tiền là 505.000.000 đồng, mỗi lần giao tiền bà T đều ký nhận cùng trong “Giấy sang nhượng nhà đất” ngày 02/3/2008. Giấy chuyển nhượng để “Giấy sang nhượng nhà đất”, thực tế chỉ chuyển nhượng đất không có nhà.

Như vậy, sau khi ông chuyển nhượng lại một phần đất nhận chuyển nhượng từ bà T cho ông Hà Văn N và ông Trần Văn T thì phần đất còn lại là 630 m² thuộc một phần thửa 810, 811, 823, 824 ông và bà T mới ký lại hợp đồng theo mẫu đối với phần đất này, hợp đồng đã được UBND xã L Đ chứng nhận vào ngày 02/3/2008. Ông đã liên hệ bà T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và liên hệ địa chính xã L Đ để đo lại đất làm thủ tục chuyển quyền nhưng không phát hành được bản vẽ do đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T các phần đất chuyển nhượng cho ông đã tách thành các thửa mới nên không thực hiện chuyển quyền sử dụng cho ông được và do bà T xây tường rào lấn qua phần đất đã chuyển nhượng cho ông diện tích ngang 7m dài 42 m tổng diện tích 294m². Nay ông mới được biết phần tường rào này

có một phần là do bà T cho vợ chồng ông Trần Văn T- bà Đỗ Thị V mượn đất xây dựng trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông.

Nay ông yêu cầu bà T và vợ chồng bà V tháo dỡ phần tường rào trên đất đã chuyển nhượng cho ông, và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng 630 m² đất nói trên và giao đủ đất cho ông. Quá trình Tòa án hòa giải, ông đồng ý trả thêm cho bà T 100.000.000 đồng để được tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nay ông không đồng ý hỗ trợ khoản tiền này. Việc chuyển nhượng do ông ký hợp đồng với bà T nên đề nghị Tòa án không đưa vợ ông là bà Mai Thị Bồng tham gia tố tụng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà T T T do ông P V T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2008, bà T và ông H có thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho ông H một phần diện tích đất khoảng 1260 m² thuộc thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08 xã L Đ, đã được cấp giấy chứng nhận cho bà T vào năm 1995 là đúng.

Tuy nhiên, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 693.000.000 đồng (550.000/m²) chứ không theo như giá ông H trình bày, việc thỏa thuận giá chỉ bằng miệng không làm giấy tờ nhưng khi viết hợp đồng tay do bà T không biết chữ nên ông H tự viết giá chuyển nhượng hết đất là 505.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng không thỏa thuận thời hạn thanh toán.

Theo như chứng cứ ông H cung cấp “Giấy sang nhượng nhà đất ngày 02/3/2008” thể hiện ông H có giao cho bà T 06 lần tiền tổng cộng là 505.000.000 đồng, đều có chữ ký và dấu lần tay của bà T là đúng. Nhưng thực tế, bà T chỉ có nhận từ ông H 330.000.000 đ tiền mặt. Còn phần 175.000.000 đ chuyển nhượng đất cho ông T, bà T là người nhận tiền.

Do ông H không thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất là 693.000.000 đồng, nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng 1260 m² đất và thỏa thuận bà T có trách nhiệm trả lại ông H 330.000.000 đồng. Đồng thời thỏa thuận căn trừ số tiền 208 000.000 đồng bà T chuyển nhượng đất cho ông Hà Văn N nhưng tiền do ông H đã nhận. Như vậy, bà T chỉ thanh toán lại cho ông H 122.000.000 đồng (330.000.000 đồng – 208.000.000 đồng). Việc thỏa thuận hủy hợp đồng giữa ông H và bà T chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ và do không có tiền nên bà T chưa thanh toán lại cho ông H 122.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích 630 m² đất đã được UBND xã L Đ chứng nhận vào ngày 02/3/2008, do bà T không biết chữ không biết rõ nội dung nhưng do tin tưởng nên ký tên vào hợp đồng, hợp đồng do ông H tự làm thủ tục, theo chứng cứ thể hiện giấy tay mua bán lúc đầu và hợp đồng

chuyển nhượng đều ký cùng ngày là có mâu thuẫn về thời gian chuyển nhượng, việc chứng thực không ghi số, quyển chứng thực. Mặt khác, phần đất bà T chuyển nhượng cho ông H có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông Võ Văn N (chết năm 2000), ông N bà T có 5 người con, chưa thực hiện việc chia thừa kế nên bà T tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông H không có sự đồng ý của các con là không hợp pháp.

Vì vậy, bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 630 m² đất được ký kết giữa bà T T T và ông N M H đã được UBND xã L Đ, huyện L T chứng thực ngày 02/3/2008 là vô hiệu, bà T đồng ý trả lại cho ông H 122.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị S, anh Võ Văn T1, anh Võ Văn H, chị Võ Thị T2, anh Võ Văn T3 trình bày:

Anh, chị là con ruột của bà T T T và ông Võ Văn N. Phần đất 630m², mẹ anh, chị là bà T chuyển nhượng cho ông N M H vào năm 2008 là tài sản chung của ba mẹ, ông N chết năm 2000 không để lại di chúc. Việc chuyển nhượng đất cho ông H là do bà T (mẹ anh, chị) trực tiếp ký giấy với ông H, anh, chị không biết. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T là do ông H tự làm, bà T không biết chữ, anh, chị đều không được tham khảo hợp đồng nói trên. Nay anh, chị không đồng ý việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T vì phần đất trên là di sản thừa kế chưa chia. Anh, chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt anh, chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị V trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà T T T diện tích ngang 14m, dài 50m tọa lạc tại khu 12, xã L Đ, huyện L T. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, mọi giao dịch đều giao dịch với bà T và thanh toán tiền đất cho bà T chứ không có giao dịch với ông H, hiện vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tiếp năm 2013, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng thêm của bà T phần diện tích ngang 15m, dài 38m liền kề phía trước phần đất nhận chuyển nhượng năm 2008, giá 45.000.000 đồng/m chiều ngang. Vợ chồng ông, bà đã đặt cọc 200.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng. Theo ông, bà được biết phần đất này bà T và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông H chưa thanh toán tiền cho bà T nên ông, bà có yêu cầu bà T phải hoàn tất việc sang tên cho ông, bà mới thanh toán đủ tiền cho bà T và bà T có cho ông, bà xây trước hàng rào trên đất. Ông, bà không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với bà T. Đối

với tranh chấp giữa ông H và bà T, ông bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 37/2017/DSST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L T:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122, 127, 136, 137; khoản 2 Điều 305; Điều 697 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ.HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N M H đối với bị đơn bà T T T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T T T đối với ông N M H về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 630 m² đất thuộc các thửa 810, 811, 823 và 824 tờ bản đồ số 8 xã L Đ, huyện L T ký kết giữa bà T T T và ông N M H được Ủy ban nhân dân xã L Đ chứng thực ngày 02/3/2008 là vô hiệu.

Giao cho bà T T T và các con là chị Võ Thị S, anh Võ Văn T1, anh Võ Văn T2, chị Võ Thị T3 và anh Võ Văn H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 578.0 m² thuộc các thửa 48b, 49b, 50b và A (thửa cũ 810, 811, 823) tờ bản đồ số 29 xã L Đ, huyện L T theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4403/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ N, chi nhánh huyện L T xác lập ngày 20/6/2014.

Buộc bà T T T phải thanh toán lại cho ông N M H số tiền nhận chuyển nhượng đất là 505.000.000 đồng (Năm trăm lẻ năm triệu đồng).

Về án phí: Ông N M H phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 6.312.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07828 ngày 04/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L T. Hoàn trả lại ông H số tiền chênh lệch là: 6.112.500 đồng (Sáu triệu một trăm mười hai ngàn năm trăm đồng). Bà T T T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 008988 ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L T. Bà T còn phải nộp 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Về lệ phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Ông N M H chịu toàn bộ lệ phí đo đạc thẩm định là: 4.326.719 đồng (ông H đã nộp xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

- Ngày 25/8/2017, bị đơn bà T T T kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý thanh toán cho ông H 505.000.000 đồng, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bà chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 122.000.000 đồng.

- Ngày 29/8/2017, nguyên đơn ông N M H kháng cáo bản án sơ thẩm, ông không đồng ý bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà T phải trả lại cho ông diện tích đất khoảng 300m² theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết ngày 02/3/2008. Ông yêu cầu bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 31/8/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L T ban hành kháng nghị số 241/QĐKNPT/DS ngày 31/8/2017, kháng nghị bản án số 37/2017/DSST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà T hoàn trả cho ông H 505.000.000 đồng là không phù hợp. Vì thực tế phần đất chuyển nhượng hai bên tranh chấp là 630m², giá trị tại hợp đồng là 252.500.000 đồng; còn giá qua chứng thư thẩm định là 468.265.000 đồng. Như vậy phần chênh lệch của hợp đồng là 215.765.000 đồng, số tiền này cần chia đôi mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ vì cả hai bên đều có lỗi như nhau. Như vậy bà T phải thanh toán cho ông H 252.500.000 đồng cộng với $\frac{1}{2}$ của số tiền chênh lệch hợp đồng như đã nhận định.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.260 m² đất giữa bà T và ông H là có thật, bà T đã thừa nhận nội dung này và anh P V T là đại diện theo ủy quyền của bà T cũng đã thừa nhận tại văn bản trình bày ý kiến của mình. Việc chuyển nhượng ban đầu được ghi bằng giấy tay có các con của bà T ký nhận, ông H đã giao đủ tiền và nhận đất; Sau này khi đã chuyển nhượng một phần đất cho những người khác hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng 630m² đất còn lại, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L Đ ngày 02/3/2008. Bà T cho rằng bà không biết chữ nên ông H tự ý ghi giá chuyển nhượng là 505.000.000 đồng/1000m² thành 505.000.000 đồng/1260m² là không có căn cứ bởi lẽ giá chuyển nhượng ghi trong giấy tay chuyển nhượng được các bà T và các con của bà ký xác nhận thể hiện rõ ý chí của hai bên, ngoài ra thời gian ký hợp đồng đến khi xảy ra tranh chấp cách nhau 03 năm nhưng bà T và các con bà vẫn không có ý kiến hay thắc mắc gì về việc này. Bà T trình bày khi bà phát hiện ông H lợi dụng bà không biết chữ để ghi sai giá chuyển nhượng, bà và ông H có thỏa thuận miệng bà đồng ý trả cho ông H 300.000.000 đồng đây chỉ là ý kiến của bà T, ông H khẳng định ông và bà T không có bất cứ một thỏa thuận nào như vậy.

Khi ông H bán đất cho ông T và ông N bà T cũng biết, bà là người trực tiếp ký giấy tờ chuyển nhượng này. Như vậy ông H đã thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng trong khi đó bà T ngang nhiên chiếm khoảng 70m² đất xây hàng rào và cho ông T sử dụng 300m² trên phần diện tích 1260m² đã chuyển nhượng cho ông H mà không có sự đồng ý của ông H là vi phạm hợp đồng. Bà T cho rằng chồng bà chết không để lại di chúc và chưa chia di sản thừa kế nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông H vô hiệu là không đúng bởi lẽ sau khi chồng bà là ông N chết, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho những người này cũng thể hiện việc các con bà đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N M H, bác yêu cầu của bà T T T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ N: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị T5 là mẹ chồng của bà T, tại cấp sơ thẩm đương sự không khai nên được xem là tình tiết mới xuất hiện tại cấp phúc thẩm; Ngoài ra cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cụ thể: Nguyên đơn có yêu cầu tháo dỡ trụ cổng và tường ranh mà bà T cho ông T xây trên đất tranh chấp để trả đất nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho nguyên đơn khởi kiện bổ sung là thiếu sót; không làm rõ việc bà T đã tách đất của mình thành nhiều thửa thì có tách thửa đối với đất đang tranh chấp không. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm không thể hiện tường ranh mà bà T cho ông T để xác định ông T có xây trên đất tranh chấp không. Về đường lối giải quyết: Tài sản chung của ông N và bà T là 9.045m², việc bà T một mình ký chuyển nhượng cho ông H 1.260m² đất vẫn nằm trong phạm vi tài sản riêng của bà T, không xâm phạm đến phần di sản của ông N, do đó Tòa án cần xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T.

Từ những phân tích trên Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L T, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện L T giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án đã tổng đạt hợp lệ về việc tham gia phiên tòa đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị S, anh Võ Văn T1, anh Võ Văn T2, chị Võ Thị T3, anh Võ Văn H, ông Trần Văn T, các đương sự đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị Sơn, anh Tùng, anh Tuấn, chị Thảo, anh Hiếu, ông T.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) ký ngày 02/3/2008 với bị đơn là hợp lệ nên đề nghị Tòa án công nhận, còn bị đơn cho rằng hợp đồng đã ký kết với nguyên đơn không hợp pháp nên không công nhận và đề nghị tuyên bố vô hiệu, như vậy thực chất giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp HĐCNQSDĐ đã ký ngày 02/3/2008, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có cơ sở.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông N M H:

[3.1] về việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm:

Hồ sơ thể hiện đơn khởi kiện của ông H đề ngày 25/6/2013, ông H có yêu cầu “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T vào ngày 02/3/2008”. Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý (số 150 ngày 17/10/2013) vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Đồng thời tại thông báo phiên hòa giải ngày 30/3/2015(BL 150), Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo hòa giải với nội dung “tranh chấp HĐCNQSDĐ”

Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 06/3/2014, các biên bản hòa giải tiếp theo vào ngày 10/8/2015, Biên bản họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/6/2016, Biên bản hòa giải ngày 10/4/2017, ông H đều có 2 yêu cầu đó là: tiếp tục thực hiện hợp đồng tức “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; và yêu cầu bà T phải “tháo gỡ tường rào” để thực hiện hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản lấy lời khai của ông H để xác định phạm vi khởi kiện và yêu cầu của ông H; không ra “thông báo thụ lý bổ sung” nội dung nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải “tháo gỡ tường rào đã xây dựng trái phép” trên đất của ông H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ghi nhận ý kiến các bên và tiến hành hòa giải đối với yêu cầu này của ông H là không đúng.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bản án sơ thẩm số 37/DSST ngày 17/8/2017 của Tòa án huyện L T có nêu yêu cầu “tháo gỡ tường rào đã xây dựng trái phép” của ông H, nhưng Biên bản nghị án và phần “NHẬN ĐỊNH” của bản án không đề cập gì đến yêu cầu này của ông H.

Quá trình làm việc, mặc dù ông H có nêu nội dung về việc bà T tách thửa mới nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh L T cung cấp các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T (thửa đất số 810, 823, 823 tờ bản đồ số 8), dẫn đến việc tại cấp phúc thẩm, các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – Chi nhánh L T cung cấp cho thấy các thửa đất trên đã có sự thay đổi. Cụ thể năm 2008, bà T đã làm thủ tục tách các thửa: 807, 808, 809, 810, 811, 812, 822, 823 thành 12 thửa (từ thửa 1905 đến thửa 1916), nhưng bản án sơ thẩm vẫn xác định theo thửa cũ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được các thửa đất đang tranh chấp giữa ông H với bà T là thửa đất nào, có biến động sau khi tách thửa mới hay không.

Mặt khác hồ sơ do VPĐKĐĐ tỉnh Đ N – chi nhánh L T cung cấp bà T làm thủ tục tặng cho 2 người khác, vậy thửa đất đã tặng cho có liên quan đến phần đất tranh chấp hay không, vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T.

Hồ sơ thể hiện: nguyên đơn ông N M H và bị đơn bà T T T đều thừa nhận năm 2008, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 1260m², thuộc thửa số 810, 811, 823, 824, tờ bản đồ số 08 xã L Đ, huyện L T, có viết giấy tay và chữ ký của đôi bên, giá chuyển nhượng: Ông H cho rằng giá chuyển nhượng là 505.000.000 đồng, ông đã giao đủ cho bà T (giao làm 6 lần), chứng cứ ông đưa ra giấy sang nhượng nhà đất là có chữ ký, tên và điểm chỉ của bà T (bút lục 22). Bị đơn bà T thừa nhận Giấy sang nhượng là chữ ký và chữ viết của bà, nhưng bà cho rằng vì không biết chữ nên ký tên, thực chất giá chuyển nhượng là 693.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập bà T để đối chất nhưng bà T không tham dự và không có lý do chính đáng. Bị đơn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Do vậy không có căn cứ cho rằng giá đôi bên thỏa thuận là 693.000.000 đồng như lời bà T trình bày. Ông H trình bày giá chuyển nhượng 505.000.000 đồng như ghi nhận trong giấy mua bán là có căn cứ.

[3.3] Bà T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì cho rằng đây là tài sản thừa kế chung giữa bà T và các con, do các con không ký và không đồng ý chuyển nhượng, các con bà T cũng có lời khai cho rằng không biết việc bà T là mẹ chuyển nhượng đất cho ông H và nay không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đất chuyển nhượng là tài sản thừa kế của bà T và các con bà T, việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T các con bà T không biết, nhưng thực tế các con của bà T có ký vào giấy tay mua bán cho anh Nguyễn Duy T3 nên biết rõ việc mẹ mình chuyển nhượng đất và đồng ý với

việc đó. Sau khi anh T3 thay đổi không nhận chuyển nhượng thì cũng trong ngày 02/3/2008, bà T ký giấy chuyển nhượng cho ông H. Sau đó bà T tiếp tục ký chuyển nhượng đất cho ông N và ông T, cả hai ông đều đã cất nhà ở trên đất. Quá trình từ năm 2008 đến năm 2013 các con bà T biết rõ việc chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến phản đối. Mặt khác hồ sơ thể hiện bà T còn nhiều thửa đất khác, cần làm rõ khi bà T lập thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N và ông T, lập thủ tục tặng cho hai người khác thì có ý kiến của các con bà T hay không, từ đó xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T mới đảm bảo tính khách quan toàn diện.

Như vậy yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của ông H là có cơ sở. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên: Do cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị T5, có nhiều thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án do đó cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không chấp nhận.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ N phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 289; khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N M H, bị đơn bà T T T; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L T.

2. Hủy toàn bộ bản án số 37/2017/DSST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện L T.

3. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện L T giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

4. Về án phí: Ông N M H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006751 ngày 29/8/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện L T; Bà T T T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006750 ngày 25/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L T.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án huyện L T (01);
- Thi hành án huyện L T (01);
- Đương sự;
- Lưu (04);

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

Bùi Kim Rết