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: 566/2022/DS-PT
Ngày 23-8-2022
V/v: "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận 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 Đức PH.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Bà Phạm Thị Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Y - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/TBTL-TA ngày 27 tháng 3 năm 2019 về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 783A/2022/QĐXXDS-PT ngày 07 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Ngọc L, sinh năm 1949 (chết năm 2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Ông Đỗ Ngọc L1 (chết năm 2020).

Địa chỉ: Thôn Tân Xương, xã Suối Cát, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lý: Bà Phạm Thị Mỹ Liên (đã ly hôn) và các con, gồm: Bà Đỗ Thị Thúy L2, bà Đỗ Thị Phi Y, ông Đỗ Ngọc L3 (vắng mặt).

2. Ông Đỗ Đức L4, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 19, Tây Bắc, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn Ea knốp, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Tân Xương 1, Suối Cát, huyện C, Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Thanh H: Luật sư Trần Thị Bích T1 – Văn phòng luật sư Minh Nhật, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

5. Ông Đỗ Ngọc T2 (chết năm 2018).

Địa chỉ: Tổ 19, Tây Bắc, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

6. Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1969 (có mặt).

5. Ông Nguyễn Văn Tý, sinh năm 1966 (chết ngày 06/11/2019).

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tý:

5.1 Bà Bùi Thị B, sinh năm 1969 (có mặt).

5.2 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

5.3 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

5.4 Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1990 (vắng mặt).

5.5 Ông Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Phạm Phú C1, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Số 56/19 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 17/4/2017 và ngày 06/7/2018).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T5; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Ninh Sơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 16/8/2022– có mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Đường Lê Duẩn, thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Sỹ T6; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/3/2022).

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Đỗ Ngọc L; Bị đơn, bà Đỗ Thị Ngọc M; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Tý, bà Bùi Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Đỗ Ngọc L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Năm 2014, ông L nhờ con gái là Đỗ Thị Ngọc M mua giùm thửa đất số 361, diện tích 360,2m^2, tờ bản đồ số 23.3, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận của ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Lệ Duyên, với giá 480.000.000 đồng. Số tiền này là của riêng ông L, do khi đó vợ ông là bà Phạm Thị Nhiên đã chết năm 2009. Khi mua thì trên thửa đất số 361 chỉ có nhà tạm. Sau đó, bà M phá nhà tạm và xây dựng Quán nhậu Làng nướng PH M. Tiền xây dựng nhà là của bà M, xây nhà hết bao nhiêu tiền thì ông L không biết.

Năm 2016, ông được biết bà M lập hợp đồng giả tạo chuyển nhượng một phần thửa đất số 361 cho bà Nguyễn Thị Thu V, bà Bùi Thị B. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông mới biết bà M còn lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 361 cho bà Võ Thị N. Sau đó, bà V chuyển nhượng tiếp cho bà Bùi Thị B, ông Nguyễn Văn Tý.

Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu: Buộc bà M trả lại toàn bộ thửa đất số 361 nêu trên; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà V, giữa bà V, ông Phạm Duy Th và bà B, ông Tý; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) do UBND huyện N cấp cho bà M, giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà V và nội dung thay đổi pháp lý tại trang IV về việc chuyển nhượng cho bà B, ông Th. Ông L đồng ý hoàn trả cho bà M số tiền xây nhà. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nhiều, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi lại đất thì ông đồng ý trả cho bà Nhiều số tiền 171.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Đỗ Thị Ngọc M trình bày:

Thửa đất số 361 đang tranh chấp có nguồn gốc do ông L đưa tiền cho bà để mua của ông Hoàng và bà Duyên ở khu phố 4, thị trấn Tân Sơn vào năm 2014, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Bà M xác nhận chỉ là người mua đất giùm

cho ông L. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy CNQSDĐ thì bà M đã xây dựng căn nhà trên đất. Sau đó, bà M đã thế chấp thửa đất số 361 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Tháp Chàm vay 600.000.000 đồng để xây nhà trên thửa đất đang tranh chấp.

Ngày 22/7/2016, bà B và bà V đến nhà bà đề nghị bà V trả nợ thay số tiền mà bà đã vay của Ngân hàng BIDV nêu trên và bà đồng ý. Trên đường đến Ngân hàng, bà có ký vào Giấy cam kết ghi ngày 22/7/2016, đã được lập sẵn, nội dung: *"Tôi đã nhận của bà V số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) để trả ngân hàng lấy sổ ra và nhận thêm 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng)".* Sau đó, cả ba người đến Ngân hàng. Bà V đưa cho bà 610.000.000 đồng để trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngoài số tiền trên, bà không nhận thêm của bà V bất kỳ khoản tiền nào.

Bà V nói rằng có nhiều tài sản nên vay được nhiều tiền hơn nên đề nghị bà sang tên giấy CNQSDĐ cho bà V. Bà có thu âm lại cuộc hội T4 giữa bà và bà V, bà B làm bằng chứng. Số tiền 300.000.000 đồng trong Giấy cam kết ngày 22/7/2016 là số tiền bà nợ tiền huê của bà B. Việc bà sang nhượng cho bà V diện tích đất và căn nhà trên thửa 361 chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm để nhờ bà V đứng ra bán nhà giùm cho hợp lý, bán với giá bao nhiêu là do bà quyết định, chứ bà không bán nhà cho bà V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà M có ý kiến như sau: Đồng ý trả lại căn nhà và đất đang tranh chấp cho ông L; Thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L về việc: Hủy các giấy CNQSDĐ do UBND huyện N cấp cho bà, giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà V và nội dung thay đổi pháp lý trang IV về việc chuyển nhượng cho bà B; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà V và giữa bà V và bà B. Bà M đồng ý hoàn lại toàn bộ số tiền bà đã nhận từ bà V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nhiều, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà đồng ý để ông L trả số tiền 171.000.000 đồng cho bà Nhiều. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông L thì bà đồng ý trả lại số tiền 171.000.000 đồng cho bà Nhiều.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc, bà Võ Thị N trình bày:

Ngày 17/7/2016, bà Nhiều và bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4m x 23m thuộc một phần thửa đất số 361, tứ cận như sau: Đông giáp hộ bà Quyền; Tây giáp đường Thủ Khoa Huân; Nam giáp phần đất còn lại của thửa 361 (Quán Làng nướng PH M); Bắc giáp đất ông Lưu, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà M cho biết đang thế chấp thửa 361 tại Ngân hàng, khoảng 01 tháng nữa thì bà M giải chấp và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định. Do bà M đang thế chấp thửa 361 tại Ngân hàng nên bà Nhiều đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn gửi UBND thị trấn Tân Sơn và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N vào ngày 20/7/2016.

Nếu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, giao nhà cho bà B thì bà yêu cầu buộc bà B trả lại cho bà diện tích bà đã nhận chuyển nhượng của bà M. Trường hợp, chấp nhận yêu cầu của ông L thì bà đồng ý nhận 171.000.000 đồng do ông L thanh toán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Giữa bà V và bà M không có quan hệ mua bán hay làm ăn gì. Vào khoảng tháng 7/2016, bà M có nhờ bà mua lại căn nhà và diện tích đất thửa 361, với giá 2.200.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý mua mà chỉ đồng ý nhận thế chấp căn nhà. Lúc này, căn nhà và đất đang được bà M thế chấp tại Ngân hàng. Bà đã giao cho bà M tổng cộng 1.000.000.000 đồng để giải chấp căn nhà. Sau khi giải chấp, bà M yêu cầu bà chuyển thêm 700.000.000 đồng nữa thì mới đồng ý sang tên quyền sử dụng đất và bà cũng không có quyền bán mà do bà M toàn quyền quyết định.

Do đó, bà với bà M đã thỏa thuận là bà sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất, với giá 2.000.000.000 đồng, đã đưa trước 1.000.000.000 đồng nên phải đưa thêm 1.000.000.000 đồng. Sau đó, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND thị trấn Tân Sơn chứng thực ngày 26/7/2016, giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng là để tránh nghĩa vụ tài chính với nhà nước, giá này bao gồm quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất và vật dụng trong nhà. Toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng trả cho bà M là của riêng bà, không liên quan gì tới chồng bà là ông Th. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà chuyển nhượng tiếp nhà đất này cho bà B, với giá 1.700.000.000 đồng, không bao gồm vật dụng trong nhà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Nhiều thì bà không đồng ý vì hợp đồng đã ký kết giữa các bên là hợp pháp do khi ký kết hợp đồng thì bà M đã được cấp giấy CNQSDĐ, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Tuy nhiên, nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đã ký kết giữa bà và bà M thì bà yêu cầu bà M trả cho bà 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Bà Bùi Thị B trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại khu phố 4, thị trấn Tân Sơn là của bà M. Năm 2016, bà M có vay mượn nợ của nhiều người. Sau đó, vào tháng 8/2016, bà M chuyển nhượng thửa đất cùng căn nhà gắn liền cho bà V, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 23/7/2016. Sau đó, bà V được cấp giấy CNQSDĐ ngày 10/10/2016. Ngày 12/01/2017, bà V và bà B, ông Tý lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cùng căn nhà gắn liền đất, được Văn phòng công chứng Cao Nguyên công chứng, với giá 30.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng là của bà B, ông Tý.

Bà V nhận chuyển nhượng của bà M với giá 2.000.000.000 đồng bao gồm cả tài sản trong căn nhà còn bà V chuyển nhượng lại cho bà B với giá

1.700.000.000 đồng là không có tài sản. Hiện nay, bà B, ông Tý đang quản lý, sử dụng nhà đất. Vì vậy, bà B, ông Tý không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà B, ông Tý.

Ông Nguyễn Duy Th trình bày: Việc giao dịch mua bán nhà giữa bà M và vợ ông là bà V ông không biết.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận trình bày: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 016613 ngày 10/10/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu V, nội dung cập nhật chỉnh lý tại mục IV giấy chứng nhận ngày 23/01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 10/10/2016 là đúng quy định của pháp luật.

Chủ tịch UBND huyện N trình bày: Việc UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ số BU 275211 ngày 20/5/2014 cho bà Đỗ Thị Ngọc M là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Căn cứ: Các điều 34, 147, 165, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 127, 129, 256, 471, 474, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Các điều 100, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu của bị đơn; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị Thu V ngày 26/7/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Duy Th và bà Bùi Thị B ngày 12/01/2017 vô hiệu;

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Võ Thị N ngày 17/7/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị Thu V ngày 26/7/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Duy Th và bà Bùi Thị B ngày 12/01/2017.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 016613 ngày 10/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Thu V và nội dung cập nhật chỉnh lý tại mục IV Giấy chứng nhận ngày 23/01/2017 về việc chuyển nhượng cho bà Bùi Thị B.

Buộc bà Bùi Thị B, ông Nguyễn Văn Tý trả cho bà Đỗ Thị Ngọc M 01 căn nhà cấp 4B diện tích 80,88m^2, giá trị còn lại: 85%; 01 căn nhà cấp 4B diện tích 30,3m^2, giá trị còn lại: 85% gắn liền với thửa đất số 361 có diện tích 360,2m^2 tờ

bản đồ số 23.3, khu phố 4 thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cùng toàn bộ các tài sản là vật kiến trúc, cây trồng trên đất và các vật dụng.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả cho ông Đỗ Ngọc L 480.000.000 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả cho bà Võ Thị N 171.000.000 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả cho bà Bùi Thị B, ông Nguyễn Văn Tý trị giá sửa chữa cổng là 3.500.000 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả cho bà Nguyễn Thị Thu V 15.200.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất; 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu 350.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.350.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Duy Th phải trả cho bà Bùi Thị B, ông Nguyễn Văn Tý 1.700.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2018, nguyên đơn, ông Đỗ Ngọc L kháng cáo yêu cầu chấp nhận nội dung khởi kiện.

Ngày 02/10/2018, ông Nguyễn Văn Tý, bà Bùi Thị B kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 và giấy CNQSDĐ ngày 10/10/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016.

Ngày 03/10/2018, bị đơn, bà Đỗ Thị Ngọc M kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thu V tiền vay là 700.000.000 đồng để trả ngân hàng và lãi suất phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Thanh H trình bày:

Xác nhận ông L chết ngày 02/12/2019 và vợ là bà Phạm Thị Nhiên (chết năm 2009), có 06 người bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Đỗ Đức L4, bà Đỗ Thị Thanh H, ông Đỗ Ngọc Lý (chết năm 2020), bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Đỗ Ngọc Thành (chết năm 2018). Ông Lý có vợ là bà Phạm Thị Mỹ Liên (đã ly hôn) và 03 con là Đỗ Thị Thúy L2, Đỗ Thị Phi Y, Đỗ Ngọc L3 nhưng không biết năm sinh, địa chỉ cụ thể của các đương sự này.

Ông L có nhờ bà M mua giùm thửa 361, với giá 480.000.000 đồng. Ông L đã chuyển tiền cho bà M 490.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ thì bà M đã xây nhà trên đất, sau đó thế chấp tài sản này để vay ngân hàng. Tiền trả ngân hàng để giải chấp là do vay bà V. Việc chuyển nhượng thửa 361 cho bà V là giả tạo để bảo đảm cho khoản vay 700.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án thì bà M cũng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý trả lại thửa 361 cho ông L.

Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M trả lại thửa 361; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng, giấy CNQSDĐ đối với thửa 361.

Bà B và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác định bà B với ông Tý là vợ chồng. Ông Tý đã chết ngày 06/11/2019. Ông Tý và bà B có các con chung đã cung cấp cho Tòa án.

Khi bà B, ông Tý mua thửa 361 thì bà V đã được cấp giấy CNQSDĐ. Trên đất có căn nhà và tài sản trong nhà nhưng bà M đã chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 23/7/2016 cho bà V. Bà B đã thanh toán và nhận nhà đất sử dụng cho đến nay. Vì vậy, việc bà B nhận chuyển nhượng thửa 361 của bà V là hợp pháp, đã được chỉnh lý sang tên theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục giám định chữ ký, chữ viết của bà M trên giấy tay ngày 23/7/2016 nhưng đã xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa 361 giữa bà M với bà V vô hiệu là không đúng. Bà B không có quan hệ chơi hụi với bà M. Việc bà M trình bày có nợ tiền huê 300.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết L3 giám định của cơ quan Công an để xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa 361 giữa bà M với bà V có hiệu lực và chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà M trình bày:

Xác nhận ông L chết ngày 02/12/2019 và vợ là bà Nhiên (chết năm 2009), có 06 người con là bà M, ông L4, bà H, bà T, ông Lý và ông Thành, trong đó ông Lý và ông Thành đã chết như bà H trình bày là đúng. Bà M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý trả lại thửa 361 cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

Ông L có chuyển cho bà 480.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa 361 của ông Hoàng, bà Duyên vào năm 2014. Bà M chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm về việc buộc phải trả cho bà V 1.350.000.000 đồng. Thực tế, việc chuyển nhượng thửa 361 là giả tạo do bà M vay tiền nên đồng ý trả cho bà V 700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Bà M cho rằng có nợ bà B tiền huê 300.000.000 đồng nên bà B nói với bà V đứng tên chuyển nhượng để bán được giá cao. Bà M xác định không ký giấy tay ngày 23/7/2016 có nội dung chuyển nhượng đất, nhà và vật dụng trong nhà như bà B trình bày. Bà M cũng không giao nhà đất cho bà V.

Ngoài chứng cứ chuyển tiền 480.000.000 đồng thì bà M xác định không còn chứng cứ nào khác chứng minh việc ông L nhờ đứng tên giùm thửa đất 361. Vì vậy, bà M đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày:

Năm 2014, ông L nhờ bà M mua giùm thửa 361, với giá 480.000.000 đồng thể hiện bằng việc chuyển 490.000.000 đồng cho bà M, được bà M thừa nhận và đồng ý trả lại thửa 361 cho ông L. Sau khi bà M được cấp giấy CNQSDĐ thửa 361 thì bà M đã làm nhà, sau đó thế chấp ngân hàng để vay tiền. Do không trả được tiền vay nên bà M đã vay bà V 700.000.000 đồng thanh toán cho ngân hàng

nhưng để bảo đảm thì các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 361. Vì vậy, giao dịch này là giả tạo nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồn vô hiệu là đúng.

Trước khi bà V, ông Th làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B thì ông L đã gửi đơn ngăn chặn nên thuộc trường hợp đất đang có tranh chấp nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận vẫn làm thủ tục chuyển nhượng từ bà V sang bà B là trái pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bà M trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác nhận ông L đã chuyển 480.000.000 đồng cho bà M để mua giùm thửa 361. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà M là người trực tiếp nhận chuyển nhượng thửa 361 của ông Hoàng, bà Duyên. Sau đó, bà M được cấp giấy CNQSDĐ, là người bỏ tiền ra xây nhà và ông L cũng từng sống trong ngôi nhà này nhưng không có ý kiến gì. Tại Công văn số 1852/UBND-TNMT ngày 12/7/2018 của UBND huyện N xác nhận việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà M là đúng pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc đứng tên giùm thửa 361 nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà M và bà V chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 361 nhưng không thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà và tài sản khác trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, do tại cấp sơ thẩm, bà B đã cung cấp giấy viết tay ngày 23/7/2016 và cho rằng bà M đã chuyển nhượng nhà, tài sản trên đất cho bà V, đồng thời yêu cầu giám định chữ ký của bà M. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng văn bản này bị tẩy xóa nên không giám định là không đúng pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu giải quyết số tiền 480.000.000 đồng do ông L chuyển cho bà M nhưng bản án sơ thẩm lại buộc bà M trả cho ông L số tiền này là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông Đỗ Ngọc L, bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn Tý và bà Bùi Thị B đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và giải quyết là đúng pháp luật.

[2] Trong giai đoạn phúc thẩm, ông L là nguyên đơn, đồng thời có kháng cáo nhưng đã chết ngày 02/12/2019 (theo Trích lục khai tử số: 888/TLKT-BS ngày 04/12/2019 của UBND phường Vĩnh Hải, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) nên ngày 06/08/2020, Tòa án ban hành Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 08/2020/QĐ-DS, với lý do: Xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[3] Tại Bản trình bày ý kiến ngày 02/01/2022 và Biên bản làm việc ngày 02/01/2022, bà Đỗ Thị Thanh H xác nhận ông L chết ngày 02/12/2019 và trình bày: Ông L và bà Phạm Thị Nhiên (chết năm 2009) là vợ chồng, có 06 người con, gồm: Bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Đỗ Đức L4, bà Đỗ Thị Thanh H, ông Đỗ Ngọc Lý (chết năm 2020), bà Đỗ Thị Ngọc T và ông Đỗ Ngọc Thành (chết năm 2018). Ông Lý có vợ là Phạm Thị Mỹ Liên (đã ly hôn) và 03 con chung, là bà Đỗ Thị Thúy L2, bà Đỗ Thị Phi Y, ông Đỗ Ngọc L3. Do lý do tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự không còn nên ngày 07/3/2022 Tòa án ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 783B/2022/QĐPT-DS.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị B cung cấp các tài liệu, gồm: Trích lục khai tử do UBND thị trấn Tân Sơn, huyện N cấp ngày 11/11/2019, Đơn xin xác nhận của bà B được UBND thị trấn Tân Sơn, huyện N chứng thực và Đơn xin được xét xử vắng mặt tại phiên tòa, có xác nhận chữ ký của UBND thị trấn Tân Sơn, huyện N. Các tài liệu trên thể hiện: Ông Nguyễn Văn Tý chết ngày 06/11/2019, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tý, gồm: Bà Bùi Thị B (là vợ) và các con là ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thu T4, trong đó ông T1, ông T2, ông T3 và bà T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xác định các đương sư trên là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tý và xét xử vắng mặt ông T1, ông T2, ông T3 và bà T4.

[5] Đại diện hợp pháp của Sở Tại nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận, UBND huyện N có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị Thu V và ông Nguyễn Duy Th có đơn từ chối dự phiên tòa xét xử nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự này. Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lý là bà Liên (vợ ông Lý) và các con chung là bà L2, bà Y ông L3, Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt nhưng do bà H không cung cấp địa chỉ cụ thể của các đương sự này nên Tòa án không thể triệu tập để tham gia tố tụng.

Về nội dung:

[6] Tại cấp sơ thẩm, bà M cung cấp bản chính viết tay Giấy cam kết ngày 22/7/2016, có nội dung: Bà M thế chấp diện tích 360,2m^2, thửa 361 theo giấy CNQSDĐ số CH 23113 ngày 20/5/2014 của UBND huyện N cho bà V để vay 700.000.000 đồng. Giấy cam kết trên được bà M (người thế chấp), bà Nguyễn Thị Thu V (người nhận thế chấp) và bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T2 (người làm chứng) ký xác nhận. Vì vậy, bà M cho rằng việc chuyển nhượng diện tích 360,2m^2 theo hợp đồng ngày 26/7/2016 là giả tạo. Trong khi đó, bà V xác định

việc chuyển nhượng thửa 361 là có thật. Đồng thời, bà V cung cấp bản chính viết tay Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016, có nội dung: Bà M chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa đất 361, diện tích 360,2m^2 và nhà ở, cùng toàn bộ đồ vật trong nhà tại số 02 Thủ Khoa Huân, khu phố 4, thị trấn Tây Sơn, huyện N, với giá 2.000.000.000 đồng.

[7] Quá trình tố tụng, bà M cho rằng không biết và không ký vào Giấy chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016; Còn bà V xác định chữ ký là của bà M, trên cơ sở giấy này thì các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2016, được UBND thị trấn Tân Sơn xác nhận nên việc bà V được cấp giấy CNQSDĐ ngày 05/8/2016, sau đó chuyển nhượng tiếp cho bà B là hợp pháp. Bà B, ông Tý và người đại diện hợp pháp của cho rằng: Do trước đó, bà Bà M đã chuyển nhượng cho bà V thửa 361 và nhà ở trên đất, cùng vật dụng trong nhà tại số 02 Thủ Khoa Huân thể hiện tại Giấy chuyển nhượng ngày 23/7/2016, đồng thời bà V đã được cấp giấy CNQSDĐ ngày 05/8/2016 nên bà B mới nhận chuyển nhượng nhà đất này. Ngày 26/02/2020, đại diện hợp pháp của bà B, ông Tý có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016 nêu trên.

[8] Tại Kết L3 giám định số: 3104/KL-KTHS ngày 22/6/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: Chữ ký, chữ viết họ tên "Đỗ Thị Ngọc M" trên tài liệu cần giám định ký hiêu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Đỗ Thị Ngọc M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiêu M1, M2 là do cùng một người ký, viết ra.

[9] Hội đồng xét xử đã công bố Kết L3 giám định số: 3104/KL-KTHS ngày 22/6/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa ngày 08/8/2022 và ngày 23/8/2022, các đương sự không có ý kiến nên Hội đồng xét xử xác định Kết L3 giám định số: 3104/KL-KTHS nêu trên là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Xét kháng cáo của ông L, thấy rằng:

[10] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[10.1] Ngày 25/4/2014, bà M và vợ chồng ông Hoàng, bà Duyên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 360,2m^2 (trong đó có 40m^2 đất ở đô thị), thửa đất số 361, tờ bản đồ số 23.3, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao nguyên, số công chứng: 0456, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/5/2014, bà M được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ số BU 275211 đối với diện tích đất nêu trên. Sau đó, bà M xây nhà và sinh sống trên thửa đất.

[10.2] Ngày 23/7/2016, bà M và bà V thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, có nội dung: Bà M chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa đất, diện tích 360,2m^2 và nhà ở, cùng toàn bộ đồ vật trong nhà tại số 02 Thủ Khoa Huân, khu phố 4, thị trấn Tây Sơn, huyện N, với giá 2.000.000.000 đồng. Ngày 26/7/2016, bà M và bà V lập hợp đồng chuyển nhượng

toàn bộ thửa 361, được UBND thị trấn Tân Sơn chứng thực cùng ngày, được Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh Ninh Sơn cập nhật chỉnh lý nội dung chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà V tại mục IV giấy CNQSDĐ số BU 275211 vào ngày 04/8/2016.

[10.3] Sau khi lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ngày 29/9/2016, UBND huyện N ban hành Quyết định số 2156/QĐ-UBND đồng ý cho bà V chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 360,2m^2 từ đất HNK thành đất ODT và ngày 04/10/2016, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CĐ 016613 đối với thửa 361, diện tích 360,2m^2, mục đích sử dụng đất ODT.

[10.4] Ngày 12/01/2017, bà V, ông Th và bà B lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 361, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cao nguyên, số công chứng: 0029, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 23/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh Ninh Sơn cập nhật chỉnh lý nội dung chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà B tại mục IV giấy CNQSDĐ số CĐ 016613.

[11] Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông L xác nhận: Trên thửa đất số 361 khi mua chỉ có nhà tạm. Sau đó, bà M phá nhà tạm và xây dựng Quán nhậu Làng nướng PH M, tiền xây dựng nhà là của bà M. Như vậy, ông L đã biết việc bà M đứng tên giấy CNQSDĐ, biết bà M xây nhà trên đất và thực tế, khi vào Ninh Thuận thì ông L đã sống trong ngôi nhà này nhưng cũng không có ý kiến gì.

[12] Tại Công văn số 1852/UBND-TNMT ngày 12/7/2018 của UBND huyện N, có nội dung xác nhận việc UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ cho bà M là đúng quy định của pháp luật.

[13] Như vậy, mặc dù bà M xác nhận nội dung trình bày của ông L trong việc có đưa cho bà 480.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng giùm thửa đất 361 của ông Hoàng, bà Duyên là đúng và đồng ý trả lại thửa đất này cho ông L. Tuy nhiên, ngoài nội dung trình bày thì các đương sự không có chứng cứ khác chứng minh việc ông L nhờ bà M nhận chuyển nhượng giùm thửa đất trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà M và ông L có quan hệ là cha – con nên lời thừa nhận của bà M là không khách quan nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[14] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M có nộp 01 USB và cho rằng cuộc hội T4 giữa bà H với bà B ngày 20/8/2016 đã thể hiện việc chuyển nhượng thửa 361 giữa bà M với bà V là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng USB nêu trên không có bản trình bày về nguồn gốc thu thập chứng cứ nên không xem xét là phù hợp. Về nội dung của USB, bà H trình bày tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 409) là: "Bà B gọi điện cho Tôi nói là đất không bán được, do bà Nhiều quậy, nộp đơn ngăn chặn khắp nơi nên không ai dám mua đất. Bà đã kiếm ba, bốn mối rồi mà không ai dám mua" cũng không đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng giữa bà M với bà V thửa 361 là giả tạo. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 409), khi bà M được hỏi giao nhà cho bà V khi nào? Thì bà M trình bày: "Tôi không nhớ nhưng

sau ngày 26/7/2016 Tôi không còn ở Ninh Sơn nữa". Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, bà M xác định không giao nhà cho bà V là không có căn cứ.

[15] Xét kháng cáo của bà M:

[15.1] Quá trình tố tụng, bà M cho rằng giữa bà M và bà V chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 nhưng không ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016, thấy rằng:

[15.2] Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 được UBND thị trấn Tân Sơn chứng thực, số chứng thực: 330, quyển số: I/2016 TP/CT-SCT/HĐGD là phù hợp quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung, hợp đồng thể hiện việc bà M và bà V thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 23.3, diện tích 360,2m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở 40,0m^2; đất trồng cây hàng năm khác: 320,2m^2; Hình thức sử dụng, sử dụng riêng: 360,2m^2. Ngoài ra, hợp đồng còn có thỏa thuận về giá chuyển nhượng, quyền và trách nhiệm của các bên và các nội dung khác. Việc thỏa thuận trên của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

[15.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà V cho rằng đã thanh toán cho bà M 2.000.000.000 đồng theo như thỏa thuận nhưng không có căn cứ chứng minh, còn bà M chỉ thừa nhận có nhận 700.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng là tiền huê do bà M nợ bà B, thấy rằng: Tại Giấy cam kết ngày 22/7/2016 do bà M nộp (bút lục 138), có nội dung: *Tôi đã nhận của bà V số tiền 700.000.000 đồng để trả ngân hàng lấy sổ ra và nhận thêm 300.000.000 đồng"*. Việc bà M cho rằng số tiền 300.000.000 đồng tại Giấy cam kết ngày 22/7/2016 trên là tiền nợ huê của bà B nhưng không có căn cứ chứng minh, cũng không giải trình lý do tại sao lại ghi cam kết có nhận 300.000.000 đồng của bà V, đồng thời cũng mâu thuẫn với nội dung bà M trình bày tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 408), khi được hỏi bà M có nhờ bà V đứng ra bán đất vào ngày 22/7/2016 không? Thì bà M trình bày: "Không, Tôi nhờ bà B đứng ra bán còn bà V chỉ đứng tên trên giấy tờ thôi vì bà B nói nếu Tôi sang tên cho bà V thì bà V sẽ vay được nhiều tiền hơn". Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M đã nhận của bà V 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[15.4] Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016, có nội dung: Bà M chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa 361, diện tích 360,2m^2 và nhà ở, cùng toàn bộ đồ vật trong nhà tại số 02 Thủ Khoa Huân, khu phố 4, thị trấn Tây Sơn, huyện N, với giá 2.000.000.000 đồng. Mặc dù, Giấy chuyển nhượng này có thể hiện việc tẩy sửa chữ: Tân Sơn 23-7-2016 nhưng tại Kết L3 giám định số: 3104/KL-KTHS ngày 22/6/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định bà M đã ký và viết họ tên vào giấy này nên dù có việc chỉnh sửa nêu trên cũng không ảnh hưởng đến ý chí của bà M trong việc chuyển nhượng cho bà V toàn bộ thửa 361, nhà ở trên đất và đồ vật trong nhà tại số 02 Thủ Khoa Huân nêu trên.

[15.5] Trên thửa đất số 361 có căn nhà và các vật dụng trong nhà thuộc quyền sở hữu của bà M được thể hiện tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày

10/5/2018 là phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa bà M với bà V tại Giấy chuyển nhượng ngày 23/7/2016 nêu trên. Thửa đất số 361 đã được cấp giấy CNQSDĐ nên các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 là đúng quy định. Căn nhà của bà M chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà nên các bên thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng ngày 23/7/2016 là không trái quy định pháp luật.

[15.6] Thực tế, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà V đã nhận đất, sau đó đã thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với diện tích 360,2m^2 từ đất HNK thành đất ODT vào ngày 04/10/2016. Vì vậy, lời trình bày của bà B về việc nhận nhà đất thửa 361 và quản lý sử dụng cho đến nay là có căn cứ chấp nhận.

[15.7] Như vậy, có căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà và vật dụng khác giữa bà M với bà V là hợp pháp, các bên đã thanh toán 1.000.000.000 đồng trên số tiền thỏa thuận, bà V đã nhận nhà, đất và được UBND huyện Ninh cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 361 là đúng pháp luật nên giao dịch chuyển nhượng trên đã hoàn thành. Việc tranh chấp số tiền chưa thanh toán giữa bà M với bà V, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

16. Xét kháng cáo của bà B, ông Tý, thấy rằng:

[16.1] Quá trình tố tụng, bà B, ông Tý không có yêu cầu độc lập mà chỉ trình bày nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển ngày 12/01/2017, giữa bà V, ông Th và bà B đối với thửa 361. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B, cũng không có ý kiến về nội dung trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tư cách tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bà B, ông Tý là đúng.

[16.2] Đơn kháng cáo và quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông Tý, bà B và người đại diện ủy quyền đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 23/7/2016 giữa bà M với bà V. Tại Kết L3 giám định số: 3104/KL-KTHS ngày 22/6/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung xác định bà M là người ký vào Giấy chuyển nhượng nêu trên. Vì vậy, kháng cáo của bà B, ông Tý là có căn cứ chấp nhận.

[16.3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa bà V với bà B, ông Tý không có tranh chấp về hợp đồng chuyển ngày 12/01/2017 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng. Nếu có tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[17] Mặc dù, ngày 06/9/2016, ông L có đơn ngăn chặn gửi UBND thị trấn Tân Sơn và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận-Chi nhánh huyện Ninh Sơn là trước khi Tòa án nhân dân huyện N thụ lý vụ án này vào ngày 17/11/2016 nhưng ngày 23/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận vẫn tiến hành thủ tục cập nhật chỉnh lý tại mục IV giấy CNQSDĐ số CĐ 016613 chuyển quyền từ bà V sang bà B là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như nội dung nêu trên thì việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà M với bà V là đúng

pháp luật. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cập nhật chỉnh lý tại mục IV giấy CNQSDĐ số CĐ 016613 ngày 10/10/2016 không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[18] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung, buộc bà M trả cho bà Võ Thị N 171.000.000 đồng, thấy rằng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà M và bà Nhiều không kháng cáo nội dung này nên phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà M trả cho bà Võ Thị N 171.000.000 đồng có hiệu lực pháp luật sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[19] Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Trên thửa đất số 361 có 02 căn nhà cấp 4B, diện tích xây dựng 80,88m^2 và 30,3m^2 do bà M xây dựng và các tài sản là vật dụng trong nhà thuộc quyền sở hữu của bà M nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2016 giữa bà M và bà V chỉ ghi nội dung chuyển nhượng thửa đất số 361, không thể hiện chuyển nhượng nhà và tài sản khác là không đúng với thực tế nên xác định hợp đồng này vô hiệu. Vì vậy, đã hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với bà B, các giấy CNQSDĐ đã cấp và việc chỉnh lý biến động của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ trong vụ án.

[20] Từ những nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là đúng. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông L khởi kiện chỉ yêu cầu bà M trả lại diện tích 360,2m^2, thửa 361 nhưng Tòa án lại xác định ông L đã đưa số tiền 480.000.000 đồng cho bà M vay không có lãi và giải quyết luôn là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự như ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa. Việc giám định chữ ký, chữ viết của bà M tại giấy chuyển nhượng ngày 23/7/2016 đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm nên việc hủy bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện kiểm sát là không cần thiết.

[21] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần ý kiến của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của ông Tý, bà B, không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà M, hủy một phần bản án về việc buộc bà M thanh toán cho ông L 480.000.000 đồng và sửa một phần bản án sơ thẩm.

[22] Chi phí tố tụng: Bà M không phải chịu chi phí giám định.

[23] Án phí. Ông L được miễn án phí. Bà M phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho bà Nhiều và án phí phúc thẩm. Ông Tý, bà B không phải chịu án phí phúc thẩm.

[24] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 310; Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật

Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ngọc L, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm: Bà Đỗ Thị Thanh H, bà Đỗ Thị Ngọc T, bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Đỗ Đức L4.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc M.

3. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tý, bà Bùi Thị B về việc giám định chữ viết, chữ ký tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 23/7/2016 giữa bà Đỗ Thị Ngọc M với bà Nguyễn Thị Thu V.

4. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc: Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M trả cho ông Đỗ Ngọc L 480.000.000 (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng.

5. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N. Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M phải trả cho Võ Thị N số tiền 171.000.000 (Một trăm bảy mươi mốt triệu) đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Ngọc L, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm: Bà Đỗ Thị Thanh H, bà Đỗ Thị Ngọc T, bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Đỗ Đức L4 về việc:

7.1 Yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc M trả lại toàn bộ diện tích 360,2m^2, thửa đất số 361, tờ bản đồ số 23.3, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

7.2 Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị Thu V ngày 26/7/2016;

7.3 Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu V, ông Nguyễn Duy Th và bà Bùi Thị B ngày 12/01/2017.

7.4 Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 016613 ngày 10/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Thu V và nội dung cập nhật chỉnh lý tại mục IV Giấy chứng nhận ngày 23/01/2017 về việc chuyển nhượng cho bà Bùi Thị B.

8. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc M và bà Võ Thị N ngày 17/7/2016.

9. Chi phí tố tụng: Bà M không phải chịu chi phí giám định.

10. Án phí

10.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Đỗ Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L, gồm: Bà Đỗ Thị Thanh H, bà Đỗ Thị Ngọc T, bà Đỗ Thị Ngọc M, ông Đỗ Đức L4 200.000 (Hai trăm ngàn)

đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012277 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Võ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007805 ngày 01/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu 8.550.000 (Tám triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

10.2 Án phí phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm và đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Văn Tý, bà Bùi Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm và được trả lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0017273 ngày 22/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Người nhận là bà B và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tý, gồm: Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thu T4

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

12. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

13. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Phan Đức PH

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Ninh Thuận (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1);
- Chi cục THADS huyện N, tỉnh Ninh Thuận (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), BĐA