

Bản án số: 527/2023/DS-PT
Ngày: 28/4/2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị H

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2023/TLPT-DS ngày
16/3/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 544/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng
cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1365/2023/QĐ-PT ngày
27 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số
4318/2023/QĐ-PT ngày 13/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Ngọc N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 43, đường B, Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn X, sinh năm 1931.

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trương Thanh V, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 43, đường B, Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

3.3. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1980;

3.4. Ông Trần Quốc P, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: 79/52/13 đường T, Phường X, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1952;

3.6. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Đường B, Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông P, ông K và bà A: Ông Lê Xuân Tý, sinh năm 1977; Thường trú: Số 34/24/11, Đường số 21, Phường 8, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 170 đường K, Phường 17, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 19/10/2022 tại Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 013244, Quyền số 10).

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc K và Phạm Thị H

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2019 (bút lục số 66), nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Trước đây, bà có vay của bà Phạm Thị H hai lần với tổng số tiền 160.000.000 đồng (ngày 23/8/2015 vay 100.000.000 đồng và ngày 27/8/2015 vay 60.000.000 đồng), hai bên lập hợp đồng mượn tiền và có bà Nguyễn Thị A chứng kiến, lãi suất trả hàng tháng. Việc vay tiền là do cá nhân bà vay, không liên quan đến chồng là ông Trương Thanh V, không thể chấp tài sản.

Quá trình vay, bà có trả tiền lãi cho bà Phạm Thị H đến ngày 23/11/2015 với tổng số tiền khoảng 23.000.000 đồng thì không trả tiếp. Việc trả lãi do các con của bà là Trương Lưu Anh B, Trương Lưu Thủy H, Huỳnh Tấn D đóng cho bà H.

Ngày 05/12/2015, bà Phạm Thị H cùng nhiều người khác đến ép chồng bà là ông Trương Thanh V viết giấy thế chấp nhà đất với nội dung: “Tôi tên Trương Thanh V, vợ tôi Lưu Thị Ngọc N có mượn số tiền là 250.000.000 đồng của bà Phạm Thị H. Hôm nay tôi làm giấy này để thế chấp căn nhà và đất ngang 5m dài 17m để làm tin. Sau này định giá căn nhà bao nhiêu rồi sau này tôi sẽ trả sau, giấy này lập thành hai bản mỗi bên giữ một bản”.

Phần đất thế chấp cho bà Phạm Thị H có diện tích 85m², thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn X

vào ngày 15/11/2014 với giá 127.500.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng. Sau khi mua đất, bà xây một căn nhà trên đất.

Tháng 5 năm 2016, bà gửi đơn tranh chấp đến Ban nhân dân ấp 5, xã B thì tháng 8 năm 2016 bà Phạm Thị H cho cha mẹ chồng của bà là ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị A đến chiếm giữ nhà đất và sinh sống tại nhà từ đó đến nay.

Khi bà đang tranh chấp với bà Phạm Thị H, thì ngày 05/01/2017 ông Trịnh Văn X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.274,4m² tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trịnh Minh T. Hợp đồng tặng cho đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số: 00000166, Quyền số 01 ngày 05/01/2017. Trong phần đất ông Trịnh Văn X tặng cho ông Trịnh Minh T có cả diện tích bà nhận chuyển nhượng của ông X.

Việc chồng bà là ông Trương Thanh V viết giấy thế chấp nhà cho bà Phạm Thị H là do bà Hép buộc và tài sản này là do bà mua riêng, thế chấp nhưng không có sự đồng ý của bà. Hơn nữa trong giấy thế chấp, bà Phạm Thị H đã nâng không số tiền lên 250.000.000 đồng, trong khi đó bà chỉ vay 160.000.000 đồng. Vì vậy, bà khởi kiện bà Phạm Thị H yêu cầu:

- Hủy “Giấy thế chấp nhà đất” lập ngày 05/12/2015;

- Buộc bà Phạm Thị H (bị đơn) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị A (bà A đồng thời là người làm chứng) phải trả lại cho bà nhà đất diện tích 85m², thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011 theo đúng hiện trạng tại thời điểm ngày 05/12/2015.

- Bà sẽ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 160.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 518/TB-TLVA ngày 12/8/2019.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2019 (bút lục số 75) và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Vào ngày 15/11/2014, ông Trịnh Văn X lập Hợp đồng mua bán đất (giấy tay) để chuyển nhượng cho bà diện tích đất 85m² (dài 17 mét, ngang 5 mét) nằm trong tổng diện tích đất 2.274,4m² thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011; giá chuyển nhượng là 127.500.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho ông Trịnh Văn X ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trong hợp đồng hai bên thỏa thuận: “*Bên bán có trách nhiệm làm giấy tờ*”.

Ngày 05/01/2017, tại Văn phòng Công chứng Tân Quy ông Trịnh Văn X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số

công chứng số: 00000166, Quyền số 01 để tặng cho ông Trịnh Minh T thửa đất số 201, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.274,4m² tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có cả diện tích đất 85m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông X. Việc này đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà, nên bà khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 15/11/2014 (giấy tay) đối với diện tích đất 85m² (dài 17 mét, ngang 5 mét) nằm trong tổng diện tích đất 2.274,4m² thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011;

- Buộc ông Trịnh Văn X phải có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục pháp lý, sang tên chuyển nhượng cho bà như thỏa thuận tại hợp đồng mua bán đất ngày 15/11/2014.

Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo về việc thụ lý sửa đổi số: 518A/TB-TLVA ngày 28/11/2019 đối với đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Ngọc N.

Bị đơn ông Trịnh Văn X vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1/ Ông Trịnh Minh T trình bày: Tháng 11 năm 2014, ông Trịnh Văn X có bán giấy tay cho bà Lưu Thị Ngọc N phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.274,4m² thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011. Hai bên chỉ lập giấy tay và không làm thủ tục chuyển tên cho bà N được.

Tháng 02 năm 2017, ông Trịnh Văn X tặng cho ông toàn bộ diện tích đất 2.274,4m² nói trên, ông đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông X.

2/ Ông Trương Thanh V trình bày: Ông là chồng của bà Lưu Thị Ngọc N, ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Lưu Thị Ngọc N.

3/ Bà Phạm Thị H trình bày: Bà Lưu Thị Ngọc N có vay bà số tiền 250.000.000 đồng nhưng không trả. Ông Trương Thanh V là chồng của bà N có bán nhà của bà N và ông V cho bà để trả nợ bằng cách: Ông V trả lại nhà đất cho ông X, rồi ông X bán lại nhà đất cho bà và ông Triều. Sau khi mua nhà đất, bà có sửa chữa nhà với chi phí 50.000.000 đồng, số tiền này là tài sản chung của bà với chồng là ông Trần Quốc P. Nhà đất sau đó được vợ chồng bà giao cho cha mẹ ông Triều là ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị A quản lý, sử dụng. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông Trịnh Văn X.

4/ Ông Trần Quốc P trình bày: Ông là chồng bà Phạm Thị H. Ông có cùng ý kiến như bà Phạm Thị H trình bày và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông Trịnh Văn X.

5/ Ông Trần Quốc K trình bày: Ông là cha của ông Trần Quốc P. Ông thống nhất với ý kiến như ông Trần Quốc P trình bày.

6/ Bà Nguyễn Thị A vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 544/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lưu Thị Ngọc N.

Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 15/11/2014 giữa bà Lưu Thị Ngọc N với ông Trịnh Văn X có hiệu lực pháp luật. Bà Lưu Thị Ngọc N được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 83,2m² thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 04/02/2021 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh.

Buộc ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị Ah giao cho bà Lưu Thị Ngọc N toàn bộ phần đất diện tích 83,2m² thuộc một phần thửa đất số 201, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 04/02/2021 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh, trên đất có hiện trạng: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch bông và 01 mái hiên che kết cấu tường gạch, mái tôn theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao ngay khi bản án phát sinh hiệu lực.

Bà Lưu Thị Ngọc N có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc Triệu số tiền là 50.000.000 đồng, thanh toán ngay một lần khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc Triệu có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lưu Thị Ngọc N chậm trả tiền thì bà Lưu Thị Ngọc N phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Văn X phải nộp 300.000 đồng;

- Bà Lưu Thị Ngọc N phải nộp 2.500.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 4.000.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0022591 ngày 12/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho bà N số tiền 1.500.000 đồng.

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

- Ngày 10/10/2022, ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị H (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án.

- Ngày 12/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Trần Quốc K và bà Phạm Thị H (có ông Lê Xuân Tý đại diện) không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo là bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc K (có ông Lê Xuân Tý đại diện theo ủy quyền) trình bày:

- Bản án sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc P, bà Phạm Thị H;

- Không xem xét và giải quyết quyền lợi nghĩa vụ của ông Trần Quốc P và bà Nguyễn Thị A. Đồng thời Bản án sơ thẩm cũng không giải quyết hậu quả việc mua bán này.

Nguyên đơn bà Lưu Thị Ngọc N trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu kháng cáo của vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc P và vợ chồng bà Nguyễn Thị A, ông Trần Quốc K. Đồng thời, bà Lưu Thị Ngọc N yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký 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. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 16/11/2022, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 697/2022/DS-ST. Ngày 10/10/2022, bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc K (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo; ngày 12/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị. Đơn kháng cáo của đương sự và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn X và ông Trịnh Minh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Các ông, bà Phạm Thị H, Trần Quốc P, Nguyễn Thị A, Trần Quốc K vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Xuân Tý có mặt.

Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K về việc yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và địa vị tố tụng của đương sự.

Tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2019 (bút lục số 65, 66), nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N khởi kiện bà Phạm Thị H, yêu cầu:

- Hủy “Giấy thế chấp nhà đất” lập ngày 05/12/2015;

- Buộc bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị A phải trả lại nhà đất diện tích 85m², thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 102740 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 11/03/2011; Bà sẽ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền 160.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện này, thì quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng thế chấp nhà đất và đòi tài sản. Sau khi bà Nguyễn Thị Ngọc N đóng tiền tạm ứng án phí, Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 518/TB-TLVA ngày 12/8/2019.

Ngày 28/11/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc N nộp “Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện” (bút lục số 75), kiện bị đơn là ông Trịnh Văn X, yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 15/11/2014 (giấy tay) đối với diện tích đất 85m² (dài 17 mét, ngang 5 mét) nằm trong tổng diện tích đất 2.274,4m² thuộc một phần thửa 201, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại: Tổ 10, Ấp 5, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc ông Trịnh Văn X phải hoàn tất các thủ tục pháp lý, sang tên chuyển nhượng cho bà diện tích đất nói trên theo thỏa thuận giữa hai bên.

Theo “Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện”, thì quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo về việc thụ lý sửa đổi số: 518A/TB-TLVA ngày 28/11/2019 đối với đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Ngọc N.

Xét, cấp sơ thẩm chấp nhận đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ giữa yêu cầu khởi kiện ban đầu và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khác nhau về chủ thể (đơn ngày 12/8/2019 kiện bà Phạm Thị H, đơn thay đổi ngày 28/11/2019 kiện ông Trịnh Văn X) và quan hệ pháp luật tranh chấp. Trong trường hợp này, khi nhận đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm cần giải thích để nguyên đơn rút đơn khởi kiện ban đầu, Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 217 và khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, hướng dẫn nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ông Trịnh Văn X trong vụ án khác để Tòa án xem xét theo quy định.

[2.2] Căn cứ vào yêu cầu của bà Lưu Thị Ngọc N tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2019, thì bà N có nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Lưu Thị Ngọc N không thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cấp sơ thẩm không thông báo để bà Lưu Thị Ngọc N nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng lại ban hành Thông báo về việc thụ lý sửa đổi số: 518A/TB-TLVA ngày 28/11/2019 đối với đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà N, là vi phạm các quy định của pháp luật như viện dẫn nói trên.

[2.3] Bản án sơ thẩm quyết định, buộc ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị A giao cho bà Lưu Thị Ngọc N toàn bộ diện tích đất 83,2m², thuộc một phần thửa số 201, Tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ ngày 04/02/2021 và căn nhà trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 29/01/2021. Quyết định này của bản án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Thông báo về việc thụ lý sửa đổi số 528A/TB-TLVA ngày 28/11/2019, vi phạm quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bởi lẽ:

Từ ngày nộp “Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện” (29/11/2019) đến phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2022, bà Lưu Thị Ngọc N chỉ yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 15/11/2014 giữa bà N và ông Trịnh Văn X, buộc ông X phải hoàn tất các thủ tục pháp lý, sang tên đất cho bà N. Nguyên đơn không yêu cầu ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị A giao trả nhà đất.

Mặt khác, theo lời khai của các bên đương sự, thì ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị A là người đang quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm

triệu tập ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị A vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định, nhưng ông K và bà A không có tên trong Thông báo về việc thụ lý sửa đổi số 528A/TB-TLVA ngày 28/11/2019, *không được Tòa án tổng đạt thông báo này*, nên họ không thực hiện được quyền yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi ích của đương sự.

[2.4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 773788 (số vào sổ: CH 02740) do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 17/03/2011, cập nhật tặng cho ông Trịnh Minh T ngày 06/02/2017, thì diện tích được cấp là 2274,4m² (đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2015), Thửa 201, Tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ “Hợp đồng mua bán đất” (giấy tay) ngày 15/11/2014 giữa ông Trịnh Văn X và bà Lưu Thị Ngọc N thể hiện, ông X chuyển nhượng cho bà N diện tích 85m² (ngang 5 mét, dài 17 mét) thuộc thửa 201, Tờ bản đồ số 36, giá chuyển nhượng là 127.500.000 đồng. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng không xác định diện tích đất chuyển nhượng 85m² ở vị trí nào trong tổng diện tích đất 2274,4m² thuộc quyền sử dụng của ông X. Bà Lưu Thị Ngọc N khai nhận, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà N đã xây dựng nhà trên đất. Ông Trịnh Văn X vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập ngày 04/02/2021, được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/3/2021, thì nhà đất tranh chấp có lối đi là đường bê tông (tự chừa), từ đường nhìn vào phía bên trái và bên phải là đất thổ vườn, toàn bộ diện tích này đều thuộc thửa 201, Tờ bản đồ số 36 thuộc giấy chứng nhận số vào sổ: CH 02740 ngày 17/3/2011 nói trên.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không có văn bản xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền để làm rõ các nội dung như: Ai là người xây dựng nhà trên đất, xây dựng năm nào, việc xây dựng có xin phép không, nếu xây không phép thì có bị xử phạt vi phạm hành chính không, công trình xây dựng có được phép tồn tại hay không? Hiện nay, giấy chứng nhận nói trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Minh T hay đã cập nhật tên cho người khác (hoặc cập nhật thế chấp), mục đích và thời hạn sử dụng đất có thay đổi gì hay không? Đường bê tông (tự chừa) có được người sử dụng đất hợp pháp đồng ý mở đường hay không? Quy hoạch sử dụng đất, lộ giới (nếu có)? Ngày 27/9/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 56/YC-VKS-DS yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án, nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện.

Mặt khác, tại Biên bản phiên tòa ngày 28/9/2022 (bút lục số 149, 150), ông Trần Quốc P khai nhận: *Sau khi nhận thế chấp nhà từ ông Trương Thanh V ngày 05/12/2015, vợ chồng ông đề nghị ông Trịnh Văn X ký lại giấy mua bán bằng cách ông Trịnh Minh T đang đứng giấy đất lập Vi bằng sang nhượng lại nhà đất cho vợ chồng ông, ông để chứng cứ này ở nhà. Vợ chồng ông đã sửa chữa nhà hết 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và đã bán nhà đất này cho ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị A. Nay nếu bà N muốn lấy lại nhà đất thì phải trả cho*

ông K, bà A số tiền 750.000.000 đồng. Ông Trần Quốc K thống nhất với ý kiến nói trên của ông Trần Quốc P. Vì vậy, cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ liên quan đến các nội dung phát sinh tại phiên tòa như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng cấp sơ thẩm đã không thực hiện mà vẫn tiếp tục xét xử vụ án là vi phạm quy định nói trên.

[2.5] Tại thời điểm ông Trịnh Văn X chuyển nhượng đất cho bà Lưu Thị Ngọc N (ngày 15/11/2014), thì Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực; Theo đó, thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp: *“được phép tách thửa nhưng các thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất nông nghiệp đã được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp”*.

Hiện nay, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đang có hiệu lực, tại khoản 2 Điều 6 của quyết định này quy định về tách thửa đất đối với trường hợp khác, như sau: *“Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định”*.

Diện tích đất chuyển nhượng 85m² nằm trong tổng diện tích 2274,4m² là đất trồng cây lâu năm, không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định nói trên. Cấp sơ thẩm chưa tham khảo ý kiến các đương sự về việc lựa chọn phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị hoặc sử dụng chung mà lại cho bà Lưu Thị Ngọc N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đồng sử dụng đất với ông Trịnh Minh T là chưa phù hợp.

[2.6] Ngày 05/01/2017, tại Văn phòng Công chứng Tân Quy (Thành phố Hồ Chí Minh), ông Trịnh Văn X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 00000166/HĐGD-HĐTC, Quyền số 01, để tặng cho ông Trịnh Minh T toàn bộ diện tích đất 2274,4m², Thửa số 201, Tờ bản đồ số 36 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 773788 (số vào sổ: CH 02740) do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Văn X ngày 17/03/2011. Ngày 06/02/2017, ông Trịnh Minh T đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, trong phần đất ông Trịnh Văn X tặng cho ông Trịnh Minh T có cả diện tích 85m² mà ông Trịnh Văn X đã chuyển nhượng cho bà Lưu Thị Ngọc N ngày 15/11/2014. Và thời điểm tặng cho này, theo bà Lưu Thị Ngọc N thì trên đất đã có căn nhà do bà N xây dựng. Tại Biên bản hòa giải ngày 07/7/2020, ông Trịnh Minh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Trịnh Văn X, vì hiện tại phần diện tích đất này ông đã được ông X tặng cho hợp lệ.

Như vậy, khi giải quyết vụ án cần phải giải thích cho các đương sự biết để họ trình bày ý kiến, yêu cầu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn X (bên tặng cho) với ông Trịnh Minh T (bên được tặng cho), việc cập nhật tên ông T trên giấy chứng nhận. Ông Trịnh Minh T đã được tặng cho 2274,4m² đất bằng hợp đồng công chứng, đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận, chưa có một bản án, quyết định nào có hiệu lực pháp luật giải quyết đối với việc tặng cho này, nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên cho bà Lưu Thị Ngọc N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đồng sử dụng đất với ông Trịnh Minh T (85m² đất trong tổng diện tích 2274,4m² đất mà ông T được tặng cho), là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trịnh Minh T và không giải quyết toàn diện vụ án.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận theo Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc K không phải nộp. Hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 12/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Phạm Thị H, ông Trần Quốc K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 544/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử vụ án: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Lưu Thị Ngọc N và bị đơn là ông Trịnh Văn X.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chi phí tố tụng và Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H và ông Trần Quốc K không phải nộp.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Phạm Thị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2022/0019847 ngày 10/20/2022 và ông Trần Quốc K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2022/0019848 ngày 11/10/2022 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS H.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/21).

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

Đặng Huyền Phương

