TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2023/DS-PT
Ngày: 18/04/2023
V/v tranh chấp:*"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Thanh Hoàng

*Các Thẩm phán:*Ông Nguyễn Hoàng Thám

Ông Trần Minh Hải

- Thư ký phiên toà: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 20/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị TI, sinh năm 1968; ông Lê Văn Tấn TA, sinh năm 1968, cùng cư trú: xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị TI: Ông Lê Văn Tấn TA. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Phước H là Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Phước H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Lệ TH, sinh năm 1966; Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1969, cùng cư trú: xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983, cư trú: phường K, thành phố X. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quỹ tín dụng nhân dân B, Địa chỉ: phường B, thành Phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tôn Hữu PH, sinh năm 1981, cư trú: xã Đ, huyện M, tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022)

- Người làm chứng: Ông Lê Văn TƠ, sinh năm 1978; cư trú: xã A, huyện M, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R.

(*Tại phiên tòa ông TA, bà TH và ông P có mặt; Ông Tôn Hữu PH vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Phước H vắng mặt - ông TA đồng ý việc xét xử mà không cần sự tham gia phiên tòa của ông Lê Phước H*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải Bà Lê Thị TI, ông Lê Văn Tấn TA cùng thống nhất trình bày:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn Tấn TA trình bày: Vào năm 2013, vợ chồng ông TA, bà Lê Thị TI có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng diện tích 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2) của vợ chồng bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R, với giá 05 cây vàng 9999, quy thành tiền 198.000.000 đồng (60.000.000 đồng/1.000 m^2). Hai bên có làm giấy tờ mua bán, được ông Lê Văn TƠ (Phó Trưởng ban Ban ấp H, xã A) chứng kiến và xác nhận. Ông TA, bà TI đã giao tiền trực tiếp cho bà TH, ông R và nhận đất canh tác từ năm 2013 cho đến nay. Ông TA thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ. Khi nhận chuyển nhượng, ông TA, bà TI và bà TH, ông R có thỏa thuận khi đưa đủ tiền thì bà TH, ông R có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông TA, bà TI. Ông TA, bà TI nhiều lần nhắc nhở nhưng ông R, bà TH không thực hiện. Ông R, bà TH cho rằng mất GCNQSDĐ nên không làm thủ tục sang nhượng được. Đến năm 2019, ông TA cùng ông R đi làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho ông R rồi chuyển sang tên cho ông TA. Đến ngày nhận kết quả, ông R không đến nhận giấy. Chi phí cấp lại GCNQSDĐ lại cho ông R do ông TA nộp. Hiện nay, ông TA còn giữ biên lai của chi phí này. Sau khi được cấp lại ông R, bà TH không sang tên cho ông TA, bà TI mà thế chấp GCNQSDĐ cho Quỹ tín dụng nhân dân B để vay số tiền 160.000.000 đồng. Đến năm 2019, ông TA, bà TI biết việc ông R, bà TH thế chấp GCNQSDĐ cho Quỹ tín dụng nhân dân B nên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, ông TA, bà TI yêu cầu ông R, bà TH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TA, bà TI với ông R, bà TH theo giấy

mua bán đất lập ngày 04/10/2013; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp GCNQSDĐ giữa Quỹ tín dụng nhân dân B với ông R, bà TH.

- *Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông R, bà TH không thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông TA, bà TI. Bởi vì, nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 3.300m^2 được vợ chồng ông R, bà TH nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K với giá 02 chỉ vàng 9999, có làm giấy tờ mua bán. Khi Nhà nước có chủ trương đo đạc đại trà, ông R, bà TH kê khai cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2015, do bị mất giấy nên ông R, bà TH làm thủ tục cấp lại và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh An Giang cấp lại GCNQSDĐ cho ông R, bà TH vào năm 2019. Hiện nay, GCNQSDĐ được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân B. Chi phí cấp lại GCNQSDĐ do ông R, bà TH nộp, không phải như trình bày của ông TA. Biên lai hiện nay không còn. Năm 2013, ông R, bà TH có cho ông TA, bà TI thuê quyền sử dụng diện tích 3.300m^2, với giá 2.000.000 đồng/1.000 m^2/năm/02 mùa vụ. Việc thuê đất không làm giấy tờ, chỉ nói miệng, không thời hạn nhưng trả tiền thuê hàng năm. Hiện nay, ông TA, bà TI vẫn đang canh tác quyền sử dụng đất thuê. Ông TA, bà TI biết việc ông R, bà TH thế chấp GNQSDĐ cho Quỹ tín dụng nhân dân B để vay số tiền 160.000.000 đồng. Đối với giấy mua bán đất do ông TA, bà TI cung cấp, ông R, bà TH không thống nhất. Ông R, bà TH không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TA, bà TI, không nhận số tiền 198.000.000 đồng từ ông TA, bà TI, không ký tên vào tờ mua bán, yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký trong tờ mua bán do ông TA, bà TI cung cấp. Do đó, bà TH, ông R yêu cầu ông TA, TI trả cho ông R, bà TH quyền sử dụng đất diện tích 3.300m^2; hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông TA, bà TI với ông R, bà TH; yêu cầu ông TA, bà TI trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ lại của 09 năm với số tiền 18.000.000 đồng; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa bà TH, ông R với ông TA, bà TI đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.300m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2).

- *Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân B trình bày:* Ngày 26/3/2019, ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH và Quỹ tín dụng nhân dân B ký hợp đồng tín dụng số DS3902915/HĐTD ngày 26/3/2019. Theo đó, Quỹ tín dụng nhân dân B cho ông R, bà TH vay số tiền 160.000.000 đồng, lãi suất 0,9%/tháng, có quyền điều chỉnh lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước hoặc thỏa thuận 02 bên, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/tháng lãi suất trong hạn; để phục vụ đời sống; thời hạn vay là 12 tháng. Để bảo đảm nợ vay, các bên đã ký hợp đồng thế chấp DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019. Theo đó, ông R, bà TH thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 3.392m^2, tờ bản đồ số 91, thửa đất số 274, theo giấy chứng nhận số CS11938 ngày 29/01/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh An Giang cấp cho ông R, bà TH. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông R, bà TH đã thực hiện nghĩa vụ đóng lãi đầy đủ hàng tháng. Vì vậy, Quỹ tín dụng nhân dân B có yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu ông R, bà TH trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân B theo hợp

đồng tín dụng số DS3902915/HĐTD ngày 26/3/2019; tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp DS3902906/HĐTC ngày 26/02/2019 được ký kết giữa ông R, bà TH với Quỹ tín dụng nhân dân B để đảm bảo việc trả nợ. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2022, Quỹ tín dụng nhân dân B xin rút lại yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Toà án nhân dân huyện M đã xử:

Căn cứ các Điều 129, 423, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các điểm g, h khoản 1 Điều 40, các Điều 144, 147,217, 218, 235, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH đối với quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có diện tích 3.392m^2, tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 của Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 04/8/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh M.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DS3902906/HĐTC ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân B với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân B giao trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938 ngày 29 tháng 01 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.392m^2, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 91.

Ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI và ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2013 giữa ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI với bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân B yêu cầu bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R trả số nợ gốc 160.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn, quá hạn theo hợp đồng tín dụng số DS3902915/HĐTD ngày 26/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH với Quỹ tín dụng nhân dân B.

Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI và ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh M đo vẽ ngày 04/8/2020 là một phần của bản án, không thể tách rời.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/7/2022, bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R cùng kháng cáo với nội dung: "Xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm ngày 27/7/2022, của Toà án nhân dân huyện M.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 04/10/2013 giữa chúng tôi Lê Thị Lệ TH, Nguyễn Văn R với ông Lê Văn Tấn TA, Lê Thị TI theo diện tích đất 3.329m^2 đất lúa tọa lạc tại xã A, huyện M, do chúng tôi không có chuyển nhượng đất cho ông TA, bà TI cũng như chúng tôi không có nhận số tiền 198.000.000đ từ ông TA, bà TI.

Buộc bà Lê Thị TI, ông Lê Văn Tấn TA trả lại cho chúng tôi diện tích đất 3.329m^2 là đất chuyên trồng lúa nước tại thửa số 274, tờ bản đồ số 91 theo GCNQSDĐ số CS11938 ngày 29/01/2919, đất tọa lạc tại xã A ,huyện M mà hiện nay ông TA, bà TI đang canh tác.

Duy trì hợp đồng thế chấp QSDĐ diện tích 3.329m^2 đất nói trên xác lập năm 2019".

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,

- Nguyên đơn bà Lê Thị TI, ông Lê Văn Tấn TA vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Ông Lê Văn Tấn TA phát biểu quan điểm: Đất này sự thật là do ông R, bà TH chuyển nhượng cho tôi chứ không phải là tôi thuê đất của ông R, bà TH như lời bà TH trình bày tại phiên tòa hôm nay. Do đó đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M. Ông R, bà TH phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông Nguyễn Văn P, phát biểu quan điểm: Qua diễn biến tại phiên tòa hôm nay, tôi đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vì đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thu thập - đánh giá chứng cứ và bỏ sót người tham gia tố tụng với các căn cứ sau đây:

- Đối với biên bản hòa giải ngày 21/02/2022 tôi xác định là ngày này tôi không tham gia hòa giải tại Tòa án huyện M và thực tế là tôi không ký tên vào biên bản này nhưng trong hồ sơ thì lại thể hiện có lời trình bày của tôi với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Thẩm phán chủ trì phiên hòa giải cũng không ký tên vào biên bản này mà bản thân tôi cũng không hiểu là việc gì đang xảy ra?.

- Việc cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông R, bà TH với Quỹ tín dụng nhân dân phường B mà không đưa người đại diện của Văn phòng công chứng, nơi đã chứng thực hợp đồng thế chấp này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là một thiếu sót. Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ pháp luật và cần phải được xem xét lại bởi lẽ hợp đồng thế chấp đã được thẩm định hồ sơ với một quy trình chặt chẽ và đúng quy định của pháp luật.

- Ngoài ra cấp sơ thẩm cũng cần phải làm rõ ai là người đã viết tờ nhượng đất ngày 04/10/2013 cho các bên, vì tại phiên tòa hôm nay ông TA cho rằng không nhớ là ai đã viết tờ nhượng đất này, bà TH thì khẳng định là do người làm chứng ông Lê Văn TƠ viết. Chứng cứ này rất quan trọng vì theo lời trình bày của bà TH khi bà ký tên vào tờ giấy này thì chỉ là tờ giấy trắng và ai đó đã điền nội dung vào, kết luận giám định cũng chỉ kết luận chỉ có chữ ký của ông R, bà TH là có nét tương đồng với chữ ký của ông, bà ở các mẫu so sánh, còn chữ viết ghi tên, họ là "không do cùng một người ký ra".

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như: Thụ lý vụ án theo đúng quy định Điều 285, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo điều 286; triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo Điều 294.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên

tòa phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự tham gia phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trên cơ sở chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp, nhận thấy rằng tờ mua bán đất ngày 04/10/2013 thể hiện nội dung: *"Ông Nguyễn Văn R cùng vợ là Lê Thị TH có bán số đất 3.300m^2 đất ruộng tọa lạc tại xã A, huyện M cho ông Lê Văn Tấn TA và bà Lê Thị TI, với số tiền mỗi công 60.000.000đ thành tiền 198.000.000đ giao tiền đủ",* ngoài chữ ký tên của ông R và bà TH còn có xác nhận của ông Lê Văn TƠ (phó ban ấp H, xã A). Mặc dù phía bị đơn không thừa nhận có ký tên tờ mua bán đất trên, nhưng căn cứ kết luận giám định số 2042 ngày 31/5/2021 của Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: Chữ ký mang tên Nguyễn Văn R (chữ ký liền dưới chữ Nguyễn Văn R) dưới mục "bên bán" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn R trên 06 mẫu tài liệu so sánh là do cùng một người ký ra; chữ ký mang tên Lê Thị Lệ TH dưới mục "bên bán" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Lê Thị Lệ TH trên 04 tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Ngoài ra có nhân chứng ông Lê Văn TƠ (phó ban ấp) là người canh tác gần đất tranh chấp, xác nhận: *"ông TA, bà TI không có thuê đất của bả TH, ông R mà nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông R, bả TH. Do các bên chưa làm thủ tục sang tên nên xảy ra tranh chấp"*.

Như vậy đã đủ căn cứ chứng minh việc mua bán đất giữa hai bên nguyên đơn và bị đơn là có thật. Tuy giao dịch dân sự về chuyển nhượng QSDĐ giữa ông TA, bà TI với bà TH, ông R chưa tuân thủ đúng quy định về hình thức và chưa được công chứng, chứng thực, nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định thời gian dài (gần 10 năm) không phát sinh tranh chấp kể từ thời điểm nhận đất và đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không bị xem là vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bà TH, ông R yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 04/10/2013 vì cho rằng không chuyển nhượng QSDĐ, không nhận số tiền 198.000.000đ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà TH, ông R không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Ông R, bà TH kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên sẽ không được chấp nhận.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: bị đơn bà Lê Thị Lệ TH, ông Nguyễn Văn R nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và cũng là người đại diện của nguyên đơn ông TA, bà TH người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P có mặt, Đại diện Quỹ tín dụng nhân B vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Lê Phước H vắng mặt. Tuy nhiên tại phiên tòa ông TA có ý kiến đề nghị phiên tòa vẫn được tiến hành mà không cần sự có mặt của ông H và ông sẽ tự bảo vệ quyền lợi cho mình. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông TA do đó không cần phải hoãn phiên tòa và việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của ông TA, bà TI thì do mối quan hệ giữa bà TH và ông TA là chị em ruột với nhau nên vào năm 2013, vợ chồng ông R, bà TH có chuyển nhượng cho vợ chồng ông TA, bà TI phần đất ruộng có diện tích là 3.392m^2 theo tờ chuyển nhượng được lập ngày 04/10/2013, đất thì ông bà đang canh tác và tiền thì ông bà cũng đã giao đủ cho ông R bà TH với số tiền là 198.000.000đ. Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông R, bà TH làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng ông R, bà TH không thực hiện mà đem GCNQSDĐ thế chấp để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân B.

Ông R, bà TH không thừa nhận việc có chuyển nhượng QSDĐ cho ông TA, bà TI mà chỉ cho ông, bà thuê đất từ năm 2013 đến nay việc cho thuê đất chỉ nói miệng mà không làm giấy tờ vì nghĩ là chị em ruột với nhau và cũng không quy định thời hạn trả đất. Đến nay thì vợ chồng ông TA, bà TI còn nợ lại ông bà 18.000.000đ tiền thuê đất. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố là tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu, ông R, bà TH phải trả lại đất cho ông bà đồng thời trả số tiền thuê đất còn nợ lại là 18.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm:

Xét thấy tại biên bản hòa giải ngày 21/02/2020 (bút lục 92) nội dung thể hiện ông TA và ông P có mặt tại phiên hòa giải. Tuy nhiên biên bản chỉ có mình ông TA ký ở trang cuối mà không ký từng trang rời nhau, riêng ông P là hoàn toàn không ký tên trong biển bản, Thẩm phán chủ trì phiên hòa giải cũng không ký tên, không đóng dấu Tòa án theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông P cho rằng ông không có mặt tại phiên hòa giải của ngày 21/02/2020 nhưng không hiểu vì sao lại có lời trình bày của ông trong phần nội dung của biên bản hòa giải?.

Tương tự biên bản ghi lời khai của ông TA ngày 30/3/2020 (bút lục 97) cả Thẩm phán và Thư ký đều không ký tên và cũng không có đóng dấu của Tòa án.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 401/2021 ngày 16/8/2021 (bút lục 277) Thẩm phán cũng không ký tên.

Tương tự như vậy các biên bản ghi lời khai ngày 06, 07/01/2020, biên bản hòa giải ngày 06/01/2020 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 12, 22/5/2020 Thẩm phán ký tên mà không đóng dấu của Tòa án, tương tự các trang tài liệu ở các bút lục 220, 221, 222, 414, 161, 160, 163… đều không có đóng dấu của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét thấy việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm không theo đúng quy định tại chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

- Về chứng cứ của vụ án và việc áp dụng pháp luật:

Đối với tờ nhượng đất được lập ngày 04/10/2013 được lập với nội dung rất sơ xải thiếu tính chi tiết và cụ thể nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ như việc giao nhận số tiền 198.000.000đ diễn ra như thế nào, cụ thể về thời gian, địa điểm, ai giao, ai nhận. Phần diện tích đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa?.

Ông Lê Văn TƠ người xác nhận tờ nhượng đất cho các bên có lời trình bày bất nhất, khi thì nói là có biết việc ông R bà TH chuyển nhượng đất cho ông TI, bà TH khi thì trình bày rằng chỉ xác nhận tờ chuyển nhượng cho các bên chứ không trực tiếp chứng kiến việc các bên thỏa thuận, chuyển nhượng hay giao nhận tiền. Nội dung này cũng chưa được cấp sơ thẩm đối chất để làm rõ.

Phần nội dung của tờ nhượng đất ghi tên người chuyển nhượng là Lê Thị TH nhưng phần cuối trang nơi các bên ký và ghi họ tên thì ghi là Lê Thị Lệ TH và chữ "Lệ" thì có dấu hiệu của việc ghi "chèn" thêm, phần xác nhận ở trang sau của ông Lê Văn TƠ thì ghi là Lê Thị TH.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông TA cho rằng do thời gian đã lâu, nên không nhớ là ai đã viết tờ nhượng đất này, bà TH thì cho rằng do chính người làm chứng là ông Lê Văn TƠ viết, nhưng khi đó chỉ là tờ giấy trắng bà và ông R chỉ ký rồi một ai đó ghi nội dung vào.

Những mâu thuẫn này rất cần được cấp sơ thẩm điều tra làm rõ, bởi lẽ: Theo kết luận giám định số 2042 ngày 31/5/2021 của Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự cũng chưa đưa ra kết luận chính xác về việc chữ viết và chữ ký tại tờ nhượng đất ngày 04/10/2013 là do ông R, bà TH ký ra vì không có sự tương đồng hoàn toàn với các mẫu so sánh.

Việc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 04/10/2013, thời điểm Luật đất đai năm 2013 đã có hiệu lực pháp luật và điều kiện để được chuyển nhượng QSDĐ là phải có GCNQSDĐ được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai và hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167.

Nội dung vụ án đã thể hiện vào ngày 30/10/2018, ông R, bà TH có tờ trình về việc mất giấy CNQSDĐ và nộp cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện M.

Nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ là ông R, bà TH được cấp GCNQSDĐ lần đầu là khi nào, GCNQSDĐ bị mất vào thời gian nào? Thời điểm chuyển nhượng ngày 04/10/2013 thì tình trạng pháp lý của đất này ra sao?.

GCNQSDĐ số CS11938 ngày 29/01/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông R, bà TH về nguồn gốc sử dụng đất ghi là Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, không đề cập gì đến việc mất GCNQSDĐ và cấp đổi giấy như nội dung vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay bà TH trả lời một cách mơ hồ rằng không biết là đất của bà được cấp giấy lần đầu là khi nào vào thời điểm của ngày 04/10/2013 bà cũng không biết là đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa? Cho đến thời điểm trước khi được cấp GCNQSDĐ năm 2019, bà chưa bao giờ được nhận giấy đất, chỉ làm thủ tục cấp và khi lên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M nhận thì được trả lời là đã làm mất giấy?.

Trong hồ sơ có tài liệu là bản chính bản kê khai ruộng đất người đứng tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn R với diện tích là 3.249m^2 nhưng diện tích theo giấy số CS11938 ngày 29/01/2019 là 3.392m^2, cần phải điều tra làm rõ giữa diện tích đất của ông R được cấp lần lần đầu và cấp đổi lần hai có sự thay đổi về mặt diện tích hay không và nguyên nhân của việc thay đổi đó.

- Về việc bỏ sót người tham gia tố tụng:

Việc cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông R, bà TH với Quỹ tín dụng nhân dân phường B mà không đưa người đại diện của Văn phòng công chứng Lý Thanh D, nơi đã chứng thực hợp đồng thế chấp này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là một thiếu sót. Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thế chấp cần phải được xem xét lại, bởi lẽ hợp đồng thế chấp hồ sơ đã được thẩm định với một quy trình chặt chẽ và đúng quy định của pháp luật. Không thể căn cứ vào tờ nhượng đất được lập ngày 04/10/2013 và thực tế ông TA, bà TI đang canh tác trên phần đất này để hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ vững chắc.

- Về cách tuyên án:

Việc cấp sơ thẩm tuyên án: "hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DS3902906/HĐTC ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa Quỹ tín dụng nhân dân B với ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH.

Buộc Quỹ tín dụng nhân dân B giao trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11938 ngày 29 tháng 01 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.392m^2, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 91" là không đúng với quy định của pháp luật, vì nếu trong trường hợp không công nhận hợp đồng này thì theo yêu cầu của một trong các bên phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, có như vậy thì mới giải quyết triệt để được vụ án.

Tương tư như vậy về cách tuyên: "ông Lê Văn Tấn TA, bà Lê Thị TI và ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị Lệ TH có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật" là không đúng và không thể thi hành án được, vì nếu ông R, bà TH không tự nguyện thi hành án thì phải làm thế nào. Trong trường hợp này chỉ cần tuyên: Khi án có hiệu lực ông TA, bà TI có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật là đủ và để đảm bảo được tính khả thi của bản án.

Từ những thiếu sót của cấp sơ thẩm trong việc thu thập chứng cứ, áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ và cách tuyên án như đã nêu trên là những thiếu sót nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án, xét thấy cần phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử lại theo thủ tục chung.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông R, bà TH được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Lệ TH và ông Nguyễn Văn R.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Toà án nhân dân huyện M.

Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác (nếu có) sẽ được giải quyết khi vụ án được xét xử sơ thẩm lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Lệ TH và ông Nguyễn Văn R không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, Chi cục thi hành án dân sự huyện M hoàn lại cho bà TH, ông R mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0004897 ngày 29/7/2022, 0004898 ngày 02/8/2022.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hoàng Thám – Trần Minh Hải **Lê Thanh Hoàng**

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự " Để thi hành"
- Lưu: HS.

Lê Thanh Hoàng