

**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: 503/2019/DS-PT

Ngày: 21-10-2019

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông H Thanh Dũng

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, 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 21/10/2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2019/TLPT-DS ngày 06/3/2019 về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án số 77/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2343/2019/QĐXX-PT ngày 30/9/2019, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1929;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành T, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Quốc lộ 22, ấp B, xã T1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn có yêu cầu phản tố:

Ông Nguyễn H, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: đường Ng, Phường 1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Minh C, sinh năm 1977; Địa chỉ thường trú: đường H1, tổ 9, Ấp 6, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 02/5/2019). (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1964.

- Ông Lê Văn M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. (Cả hai có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1976.

- Ông Lương Tuấn H2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ thường trú: đường K, Phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phòng công chứng số 4 (nay là Văn phòng công chứng V)

Địa chỉ trụ sở: Khu B, Thị trấn H2, thị trấn H2, Huyện Đ1, Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V – Trưởng văn phòng. (Có mặt)

6. Bà Võ Thị Ph, sinh năm 1976.

7. Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1999.

8. Cháu Lê Thị Cẩm T1, sinh năm 2001.

9. Cháu Lê Thị Cẩm T2, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T1, cháu T2: Bà Võ Thị Ph và ông Lê Văn M.

10. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1964.

11. Chị Lê Thị Hồng L, sinh năm 1999.

12. Cháu Lê Thành G, sinh năm 2001.

Người đại diện theo pháp luật của cháu G: Bà Nguyễn Ngọc A.

13. Bà Lê Thị M1 (tên gọi khác Lê Thị Tr), sinh năm 1970.

14. Ông Lê Văn Ph1, sinh năm 1968.

15. Chị Lê Thị Th, sinh năm 1992.

16. Anh Lê Văn Ph2, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

17. Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản án sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự. Nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Cha mẹ ông T là ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị X có 6 thửa đất 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1 do bà Nguyễn Thị X đứng tên giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ), nguồn gốc là do ông bà nội để lại. Cha mẹ ông có 10 người con gồm: ông Lê Thành K, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M (chết năm 2016), bà Lê Thị N, bà Lê Thị Kim A, ông Lê Thành T, bà Lê Thị M1, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn B (chết năm 1984). Khi còn sống ông Đ đứng tên GCNQSDĐ, năm 2001 ông Đ mất không để lại di chúc thì ông H1, ông M lập bản thỏa thuận phân chia tài sản để bà X đứng GCNQSDĐ đối với 06 thửa đất này.

Vào ngày 11/10/2011 ông H1, ông M vay của bà Nguyễn Thị Kim Ng số tiền 400 triệu đồng nhưng bà Ng chỉ đưa cho ông H1, ông M 235.000.000 đồng. Ông H1, ông M thế chấp cho bà Ng GCNQSDĐ do bà X đứng tên 06 thửa đất trên để bà Ng thế chấp ngân hàng vay 400.000.000 đồng và ông H1, ông M có trách nhiệm trả tiền gốc, tiền lãi của số tiền vay 400.000.000 đồng. Nếu ông H1, ông M không trả số tiền vay này dẫn đến bà Ng bị nợ xấu thì bà Ng có quyền chuyển nhượng 06 thửa đất trên để trả nợ ngân hàng. Tuy nhiên, khi nhận GCNQSDĐ bà Ng không thế chấp ngân hàng mà lập hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) cho ông Nguyễn H vào ngày 02/11/2011.

Khi lập HĐCN thì các con của bà X không ai biết, ông H và bà Ng đến nhà đưa bà X đến Phòng công chứng số 4 để ký hợp đồng. Do bà X lớn tuổi, không biết chữ nên khi đến Phòng công chứng bà Ng nói với bà X là ký giấy để cho ông H1, ông M vay tiền nên bà X đồng ý lặn tay vào văn bản. Khi lặn tay bà X không biết nội dung văn bản và công chứng viên cũng không đọc cho bà X nghe. Khi lập HĐCN thì trên đất có 03 ngôi nhà của bà X, ông H1, bà Mười có trước đó chưa đăng ký quyền sở hữu.

Cho rằng HĐCN này là giả tạo, bà Ng có hành vi lừa dối, bà X hoàn toàn không có nhận tiền CN của ông H, ngoài số tiền ông H1, ông M vay. Nay bà X ủy quyền cho ông Lê Thành T (con ruột) khởi kiện ông H, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 327 quyền số 14TP/CC-SCC-HĐGD ngày 02/11/2011 tại Phòng công chứng số 4; hủy biến động trên GCNQSDĐ các thửa số 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Nguyễn Thị X.

Bị đơn là ông Nguyễn H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X, với các lý do sau: Ngày 02/11/2011 ông có ký HĐCNQSDĐ với bà X tại Phòng công chứng số 4 với giá 300.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 780.000.000 đồng và ông đã giao tổng cộng 04 lần tiền. Do bà X và bà Ng có thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng đất cho bà Ng vì con bà X còn nợ tiền của bà Ng. Ngoài lần giao tiền đầu tiên tại Phòng công chứng số 4 thì ba lần sau ông giao tiền tại quán cà phê đối diện Phòng công chứng số 4. Mỗi lần giao tiền bà Ng đều chờ bà X đến, ông trực tiếp giao tiền cho bà X rồi bà X đưa cho bà Ng kiểm đếm lại. Sau khi xác nhận đủ tiền thì ông ra về còn bà Ng có đưa tiền lại cho bà X hay không thì ông không biết.

Về bản cam kết giữa bà Ng với ông H1, ông M thì khi CN ông không biết chính xác nội dung như thế nào. Nhưng bà Ng có cho ông biết là có bản cam kết của con bà X xác nhận có vay tiền của bà Ng và bà Ng có quyền chuyển nhượng các thửa đất do bà X đứng tên, nếu các con bà X không trả tiền vay cho bà Ng nên ông mới đồng ý mua phần đất này từ bà X. Đến khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ có mặt bà Ng thì ông mới biết nội dung cụ thể của bản cam kết này. Trước khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem đất, trên đất có hai ngôi nhà, một ngôi bà X đang ở, ngôi còn lại ông không biết của ai và cũng không hỏi bà X về căn nhà này. Thỏa thuận chuyển nhượng là CNQSDĐ và các tài sản trên đất nhưng không ghi trong hợp đồng và cũng không lập giấy tay chuyển nhượng nhà. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X vì ông nhận chuyển nhượng hợp pháp. Ông không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về thủ tục công chứng, nếu Phòng công chứng thực hiện sai quy định công chứng thì Phòng công chứng phải chịu trách nhiệm. Đồng thời, ông yêu cầu phản tố, yêu cầu bà X giao 06 thửa đất trên cho ông theo HĐCN; yêu cầu bà X phải di dời toàn bộ tài sản trên đất, ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời mỗi ngôi nhà 20 triệu đồng cho bà X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 và ông Lê Văn M trình bày: Hai ông thừa nhận có vay của bà Nguyễn Thị Kim Ng 235.000.000 đồng nhưng theo giấy cam kết giữa bà Ng với hai ông là 400.000.000 đồng. Sau khi vay tiền thì hai ông chưa trả lãi cho bà Ng do khoảng 20 ngày sau thì bà Ng làm thủ tục CNQSDĐ lại cho ông Nguyễn H. Hai ông thống nhất với lời trình bày của ông Lê Thành T và không có ý kiến gì thêm.

Theo các lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con cháu của bà Nguyễn Thị X đều thống nhất trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X, về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H, các ông, bà không đồng ý. Vì các thửa đất này trước đây là của ông Lê Thành Đ và bà X, đến khi ông Đ mất thì chồng bà cùng các anh em ký tên đồng ý cho mẹ là bà X đứng tên giấy đất để sau này chia cho các con.

Ông Nguyễn H3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2018: Ông cùng với ông H hùn tiền mua 06 thửa đất của bà X nhưng ông H là người đứng ra nhận CN. Sau khi ký HĐCN tại Phòng công chứng số 4 thì ông có giao tiền cho bà Ng, bà X số tiền 350.000.000 đồng. Bà Ng có lập biên nhận ký tên, còn bà X khi đến Phòng công chứng có đi cùng hai người, một nam, một nữ nhưng không biết tên chỉ biết là con của bà X. Ngoài ra, ông còn giao tiền cho ông H 03 lần là 430.000.000 đồng để thanh toán tiền CN cho bà X. Nay bà X khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng thì ông không đồng ý, ông yêu cầu công nhận QSDĐ đã nhận CN cho ông H, còn số tiền ông hùn mua đất thì ông và ông H sẽ tự giải quyết với nhau.

Bà Trần Ngọc H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn H3, việc ông H3 và ông H nhận CNQSDĐ của bà X thì bà có biết. Về số tiền ông H3 dùng để nhận CN là tiền chung của vợ chồng nhưng giao cho ông H3 đi làm ăn bà không có ý kiến gì về số tiền này.

Bà Tôn Nữ Thụy H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn H việc nhận CN đất của ông H thì bà không biết do bà và ông H độc lập với nhau về kinh tế nên không có ý kiến gì về vụ án này.

Theo văn bản trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biến động trên GCNQSDĐ số BC 821245, BC 821246, BC 821247 do UBND huyện Đ1 cấp cho bà X ngày 18/8/2010 dựa trên HĐCNQSDĐ giữa bà X với ông H được Phòng công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng số 327 quyền số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2011. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 128, 137, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, khoản 3 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn H số công chứng 327 quyền số 14TP/CC-SCC-HĐGD ngày 02/11/2011 tại Phòng công chứng số 4 là vô hiệu.

- Huỷ đăng ký biến động ngày 04/11/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 821245, BC 821246, BC 821247 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 18/8/2010.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X giao 06 thửa đất số: 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An theo đăng ký biến động ngày 04/11/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 821245, BC 821246, BC 821247 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 18/8/2010.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/12/2018, bị đơn là ông Nguyễn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và bị đơn là ông Nguyễn H tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, với các lý do sau: Ông đã nhận chuyển nhượng 6 thửa đất 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1 do bà Nguyễn Thị X đứng tên GCNQSDĐ, có lập hợp đồng và được Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An chứng thực từ ngày 02/11/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã đăng ký biến động ngày 04/11/2011 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC821245, BC821246, BC821247 do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Nguyễn Thị X. Quá trình sử dụng đất, ông đã thuê làm đường 3m trên các thửa đất đã chuyển nhượng, có chính quyền địa phương xác nhận và ông chủ động đề nghị UBND huyện Đ1 cập nhập lại thông tin trên GCNQSDĐ đã giảm diện tích 1.493m² do làm đường.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến trước khi khởi kiện, bà X và các con là ông M, ông H1 đã nhận tiền và chủ động giao đất cho ông. Điều đó có nghĩa là việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà X là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc hoặc bị lừa dối. Vì vậy, ông H đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của mình, xác định việc ông ký HĐCNQSDĐ với bà X là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật, không bị vô hiệu, từ đó chấp nhận kháng cáo của ông, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 4 trình bày ý kiến: Vào ngày 02/11/2011 bà X và ông H đến Phòng công chứng số 4 yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền với đất) tổng diện tích 10.525m² thửa đất số 105, 115, 116, 174, 124, 175 tờ bản đồ số 14 tại xã Đ. Khi đến các bên xuất trình đầy đủ hồ sơ thủ tục liên quan, đã đọc và đã nghe Công chứng viên giải thích rõ về nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên,

điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên nên việc công chứng đúng trình tự quy định pháp luật. Việc bà X và các con của bà cho rằng không được Công chứng viên đọc lại là hoàn toàn sai sự thật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, công nhận việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên giữa ông H với bà X là phù hợp pháp luật.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, mong muốn Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn H, đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Xét thấy, khi lập HĐCN trên đất đã có 03 ngôi nhà của bà X, ông H1, bà Mười và các tài sản có giá trị khác nhưng hợp đồng không ghi có tài sản trên đất. Các thửa đất này là tài sản chung của bà X và ông Đ, ông Đ đã chết nhưng khi lập hợp đồng không có ý kiến của các người con (người thừa kế của ông Đ) là vi phạm pháp luật. Với lý do đó xác định HĐCN bị vô hiệu theo Điều 128, 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, hai bên chưa nhận tiền, nhận đất, chưa làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên chưa có thiệt hại phải bồi thường.

Ông H trình bày đã trả tiền cho bà X nhưng không chứng minh được, bà X cũng không thừa nhận nên số tiền bà Ng, ông Hưng nhận của ông H thì ông H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Số tiền ông H1, ông M nợ bà Ng thì bà Ng cũng có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tra soát 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn H nộp trong thời hạn nên hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Theo hợp đồng CNQSDĐ số 327 quyền số 14TP/CC-SCC-HĐGD ngày 02/11/2011 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn H, tài sản chuyển nhượng là các thửa đất số: 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1 do bà Nguyễn Thị X đứng tên GCNQSDĐ.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai bên chưa nhận tiền, nhận đất, chưa làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên chưa có thiệt hại phải bồi thường. Ông H trình bày đã trả tiền cho bà X nhưng không chứng minh được, bà X cũng không thừa nhận nên số tiền bà Ng, ông Hưng nhận của ông H. Vì vậy, thấy rằng, không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất, đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được. Trong trường hợp này, cần phải xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ sau đây:

- HĐCNQSDĐ số 327 được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, căn cứ các GCNQSDĐ thì bà X đứng tên và có quyền sở hữu đối với các tài sản mua bán. Theo lời khai của ông V, Trưởng Văn phòng thì khi đến các bên là ông H, bà X đã xuất trình đầy đủ hồ sơ, thủ tục liên quan, đã đọc và đã nghe Công chứng viên giải thích rõ về nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

- Sau khi bà X, ông H ký HĐCNQSDĐ, ngày 04/11/2011 ông H được cấp nhập biên động, đứng tên trên các GCNQSDĐ, theo như lời khai của đại diện bị đơn thì giữa ông H, bà X đã có sự bàn giao đất, ông H đã thực hiện việc làm đường trong khu đất, mở lòng đường nội khu rộng 3m, sau đó ông H chủ động có đơn đề nghị UBND huyện Đ1 điều chỉnh lại diện tích khu đất do trừ đi phần đất đã làm đường, từ đó tổng diện tích 6 thửa đất theo HĐCNQSDĐ số 327 là $10.525m^2$ giảm $1.493m^2$ còn lại $9.032m^2$ và đã được UBND huyện Đ1 cấp nhập biên động lần 2 ngày 09/12/2011, bản vẽ kèm theo GCNQSDĐ có thể hiện việc làm đường đi trong khu đất.

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2017 (BL số...) thể hiện lời khai của bà X (ủy quyền cho ông T) và các ông H1, ông M như sau: “Phía nguyên đơn và những người có liên quan sinh sống trên đất đồng ý tháo dỡ nhà và các công trình trên đất nếu Tòa án tuyên giao đất cho bị đơn là ông H”. Tại đơn gửi Phòng công chứng số 4 (BL...), bà X cũng thừa nhận cùng ông H đến lập hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng.

Những tài liệu, chứng cứ nói trên đã thể hiện có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà X với bị đơn một cách tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc; có sự thỏa thuận nhận tiền và giao nhận đất đã chuyển nhượng, thể hiện rõ qua việc bà X đồng ý chuyển nhượng và cho ông H đăng ký biến động trên các Giấy CNQSDĐ nói trên. Từ đó có cơ sở và căn cứ để xác định yếu tố lỗi của các bên khi xác lập giao dịch dân sự nhưng bị vô hiệu.

[2.2] Theo lời khai của các bên có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, 6 thửa đất 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1 là tài sản chung của ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị X,

do ông Lê Thành Đ đứng tên trên GCNQSDĐ, năm 2001 ông Đ mất không để lại di chúc.

Ngày 21/5/2010 bà Nguyễn Thị X, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn M cùng lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản số 1087 quyền số 04/TP/CC-SCC/TK tại phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An, cùng thỏa thuận để cho bà Nguyễn Thị X được hưởng tài sản 6 thửa đất 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận này, bà Nguyễn Thị X đã được UBND huyện Đ1 cấp GCNQSDĐ đối với 6 thửa đất nêu trên, để từ đó bà X và ông Nguyễn H ký HĐCNQSDĐ số 327 quyền số 14TP/CC-SCC-HĐGD ngày 02/11/2011 tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An.

Theo lời khai của bà X thì giữa ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị X có 10 người con gồm: ông Lê Thành K, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M (chết năm 2016), bà Lê Thị N, bà Lê Thị Kim A, ông Lê Thành T, bà Lê Thị M1, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn B (chết năm 1984).

Theo bản tự khai của bà X thì ông Đ và bà có 10 người con gồm: ông Lê Thành K, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M (chết năm 2016), bà Lê Thị N, bà Lê Thị Kim A, ông Lê Thành T, bà Lê Thị M1, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn B (chết năm 1984). Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai nói trên và của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để chấp nhận đưa những người này vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, vi phạm Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bởi lẽ:

Trong 10 người mà bà X khai là con có người họ Lê, có người họ Nguyễn và chỉ được ông Trưởng ấp là Bùi Văn S ký xác nhận, UBND xã chứng nhận chữ ký của ông Sấm mà không phải do cơ quan hộ tịch xác nhận và Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản tự khai của bà X, một số lời khai của những người tự khai có quan hệ huyết thống với bà X, ông Đ mà không có Giấy khai sinh của từng người để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Điều 28, Điều 29 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 101 Luật hôn nhân gia đình 2014: “**1. Cơ quan đăng ký hộ tịch có thẩm quyền xác định cha, mẹ, con theo quy định của pháp luật về hộ tịch;** Tòa án nhân dân có thẩm quyền xác định cha, mẹ, con theo quy định của pháp luật về thủ tục giải quyết việc dân sự trong trường hợp không có tranh chấp”.

Hội đồng xét xử phúc thẩm cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Bản tự khai của bà X, một số lời khai của những người tự khai có quan hệ huyết thống với bà X, ông Đ mà không có Giấy khai sinh của từng người là **những tài liệu không có giá trị pháp lý**, từ đó không công nhận Văn bản thỏa thuận phân

chia tài sản giữa bà Nguyễn Thị X, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn M cùng lập đã được công chứng xác nhận, vào sổ số 1087 quyền số 04/TP/CC-SCC/TK tại phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An là **một văn bản có giá trị pháp lý** để từ đó cho rằng Tờ thỏa thuận phân chia tài sản số 1087 vi phạm pháp luật, dẫn đến Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà X cũng vi phạm quy định tại Điều 632, 635, 676, 681, 685 Bộ luật dân sự năm 1960 là chưa có căn cứ, cần phải xác minh làm rõ vai trò, quan hệ của những người đã nêu trên.

[2.3] Như đã nhận định trên, trong trường hợp nếu có tài liệu chứng cứ cho rằng bà X, ông Đ có những người con như đã khai, thì hợp đồng CNQSDĐ giữa bà X và ông H chỉ bị vô hiệu một phần. Bởi lẽ các thửa đất 6 thửa đất 104, 115, 116, 124, 174, 175 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An là tài sản chung của ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị X. Cho nên bà X là chủ sở hữu hợp pháp một nửa các thửa đất nói trên và các kỷ phần thừa kế của bà X, ông M, ông H1 được hưởng từ di sản thừa kế của ông Đ để lại.

Hội đồng xét xử thấy rằng Hợp đồng CNQSDĐ số 327 được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, căn cứ các GCNQSDĐ thì bà X đứng tên và có quyền sở hữu đối với các tài sản mua bán, do bà X, ông H1, ông M cố tình che giấu những người thừa kế của ông Đ để bà X đứng tên trên GCNQSDĐ, ông H cũng không thể biết được việc này, do đó HĐCNQSDĐ số 327 vô hiệu do lỗi của bà X, ông H1 và ông M.

Việc Tòa án sơ thẩm tuyên bố HĐCN ngày 02/11/2011 giữa ông H và bà X là vô hiệu toàn bộ do trái pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được. Bà X chưa giao đất, ông H chưa giao tiền, các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là ông H là chưa xem xét toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ.

Từ những nội dung như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử cho rằng có những tài liệu, chứng cứ và lời khai giữa các bên cho thấy giữa hai bên có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm công chứng không có thể hiện có 3 căn nhà, nhưng nếu có thì bên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất tự nguyện tháo dỡ nhà và các công trình, cây cối trồng trên các thửa đất đã chuyển nhượng khi Tòa án quyết định, cho nên đây là giao dịch dân sự có đối tượng thực hiện được. Do vậy, khi xét xử cần phải xác định yếu tố lỗi của bà X, ông H1, ông M để giải quyết hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu.

[2.4] Về sự cần thiết phải triệu tập, hoặc có lời khai của vợ, chồng bà Ng, ông Hưng:

Tại biên bản hòa giải tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An (BL 42,43), bản tự khai của ông H1 (BL 110), bản tự khai của ông M (BL 112), Giấy cam kết ngày 11/10/2011 giữa bà Ng, ông H1, ông M (BL 54) và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đều thể hiện: Ông H1, ông M có vay tiền của bà Ng; bà Ng giới thiệu cho ông H mua 6 thửa đất tranh chấp, để ông H1, ông M có tiền trả cho bà Ng. Trong quá trình giải quyết vụ án, có sự không thống nhất lời khai giữa nguyên đơn, bị đơn và các ông H1, ông M về việc giao nhận tiền mà theo ông H cho rằng đã thanh toán số tiền 780.000.000 đồng theo 4 lần giao tiền giữa bà X, bà Ng, ông H như lời khai có trong hồ sơ vụ án của ông Nguyễn H.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ lời khai một phía của bà X và các ông H1, Một cho rằng giữa bà Ng với họ có vay mượn tiền; không có bán đất và nhận tiền từ ông H như bà Ng đã khai tại xã khi tổ chức hòa giải; trong khi ông H đã có lời khai, đưa ra hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng hợp pháp, đăng ký biến động đất, làm đường 3m trên khu đất và được UBND huyện Đ1 xác nhận; các bà X, ông H1, ông M biết sự việc nhưng không khiếu nại.

Từ đó, Hội đồng xét xử cho rằng không thể căn cứ vào việc không thể triệu tập, vắng mặt của bà Ng, ông Hưng để tách khoản nợ của ông M, ông H1 với bà Ng ra để giải quyết trong vụ án khác, từ đó không giải quyết số tiền mà ông H đã thanh toán cho các bên khi nhận chuyển nhượng đất là đã vi phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Sự có mặt hoặc lời khai của ông Hưng, bà Ng rất quan trọng, cho nên, để có căn cứ giải quyết toàn diện vụ án cần phải triệu tập những người này để lấy lời khai làm rõ sự việc.

Trên đây là những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn H. Hủy toàn bộ Bản án sơ dân sự thẩm số 77/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Về chi phí định giá, đo đạc, thẩm định tại chỗ, xác minh và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm.

3/ Án phí: Hoàn trả cho ông Nguyễn H số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000222 ngày 17/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (19);
- Lưu: HS(2), VP(6) 32b (LTTT).

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

Nguyễn Đức Minh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đức Minh