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: 19/2025/DS-PT
Ngày: 10-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ 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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh và ông Trần Văn Nơi - Thư ký viên 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: Ông Lê Tấn Cường, Kiểm sát viên.

Từ ngày 03/01 đến ngày 10/01/2025, 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 685/2024/TLPT-DS ngày 04/10/2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3226/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Nhật Yến N1**, sinh năm 1974; Địa chỉ: A L, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Võ Minh T, sinh năm 1999; Địa chỉ: 6 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 06/10/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1: Ông Phạm Văn S, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1945; Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà **Phan Hồng T1**, sinh năm 2000; Địa chỉ: E N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Văn bản uỷ quyền ngày 08/8/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông **Lê Thành Đ**, là Luật sư của Văn phòng L2, Đoàn Luật sư Thành phố C; Địa chỉ: E N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Anh D, sinh năm 1974

2. Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1975

3. Bà Nguyễn Quang Long An T2, sinh năm 1975

4. Bà Triệu Ngọc T3, sinh năm 1973

5. Bà Nguyễn Minh Long An T4, sinh năm 1988

6. Ông Võ Văn C, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Trừ bà Nguyễn Minh Long An T4, còn lại vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Kim Long An T5, sinh năm 1967; Địa chỉ: 1 I L, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 14/5/2023).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

7.1 Ông Dương Văn Ú, sinh năm 1966

7.2 Bà Dương Thị Trúc Q, sinh năm 1999

7.3 Bà Dương Thị Trúc D1, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: 2 Đường số A, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: A, Ô, khu I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

10. Nguyễn Thị S1, sinh năm 1939; Địa chỉ: D H L, F (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Nhật Yến N1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là bà Trần Nhật Yến N1 và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, bà Dương Thị N2 có lập Giấy ưng thuận uỷ quyền cho con là bà Nguyễn Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 toàn bộ thửa đất số 130, tờ bản đồ số TTC, diện tích 14.349m^2 (đo đạc thực tế 10.280m^2), địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã X huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/9/2010 giữa bà N2 do bà L đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 với giá là 700.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là 14.349m^2, bà N1 đã giao cho bà L số tiền 650.000.000 đồng lúc ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó còn lại

50.000.000 đồng bà N1 đã giao đủ cho bà L nhưng không có làm giấy biên nhận.

Sau đó, bà N1 tiến hành các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên N1, diện tích là 10.280m^2. Bà N1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09679 ngày 03/10/2011.

Ngày 02/02/2012, bà L có lập bản cam kết đến ngày 29/02/2012 gia đình bà sẽ tự giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà N1 và không yêu cầu hỗ trợ chi phí gì khác, cam kết có xác nhận của địa phương.

Bà N1 đã nhiều lần yêu cầu phía bà L di dời và bàn giao nhà đất cho bà nhưng bà L không tiến hành bàn giao.

Bà N1 khởi kiện yêu cầu bà L phải di dời tài sản giao toàn bộ phần đất diện tích là 10.280m^2 đã chuyển nhượng, cho bà N1 quản lý sử dụng.

Về tài sản trên đất, nếu bà L không di dời được thì bà N1 đồng ý trả lại giá trị cho bà L số tiền theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/7/2020.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Nguyễn Thị Kim L và đại diện bị đơn trình bày:

Trước đây bà N2 (sinh năm 1914, chết ngày 20/4/2012) có đứng tên phần đất diện tích 14.349m^2 trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn, thửa 130, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 524655 do UBND huyện C cấp ngày 30/7/1997.

Năm 2008, lúc bà N2 còn sống, bà Nguyễn Kim Long An T5 (là con gái ruột của bà L) có vay tiền của bà N1 nhiều lần, tổng số tiền là 400.000.000 đồng, bà Nguyễn Kim Long An T5 không có khả năng trả. Đến đầu tháng 5/2009, bà N1 tính tổng số tiền vốn và lãi còn nợ là 650.000.000 đồng. Đến tháng 8/2009, bà N1 xuống nhà bà L báo là con bà L là Nguyễn Kim Long An T5 đang nợ bà N1 số tiền 650.000.000 đồng, yêu cầu bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 để làm tin. Sau khi biết quyền sử dụng đất do bà N2 đứng tên thì bà N1 soạn sẵn giấy ưng thuận đề ngày 20/10/2009 kêu bà L dẫn bà N2 ra UBND xã X để lăn tay nhưng do bà N2 tuổi cao sức yếu nên không đi được. Bà L lấy tay của bà N2 lăn tay vào giấy ưng thuận và ra UBND xã ký xác nhận, sau đó giao giấy ưng thuận cho bà N1 giữ.

Đến năm 2010, bà N1 soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuống nhà kêu bà L ra UBND xã X ký tên và hứa sẽ cho bà L mượn thêm 50.000.000 đồng nhưng ký xong thì bà N1 không đưa tiền cho bà L. Sau đó, bà N1 làm thủ tục sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà N1 đứng tên. Hiện nay, toàn bộ quyền sử dụng đất do bà L quản lý sử dụng. Trên phần đất này có các tài sản gắn liền với đất không có thỏa thuận chuyển nhượng với bà N1, cụ thể như sau:

- 01 căn nhà tường kiên cố do bà L và các con đang quản lý sử dụng;

- 01 căn nhà bán kiên cố diện tích khoảng 33m^2 do ông Võ Anh D quản lý sử dụng. Trước đây bà N2 có cho ông D cất nhà trên đất sử dụng suốt đời nhưng chưa làm thủ tục sang tên;

- 01 trụ sở ấp T do UBND xã X xây dựng diện tích khoảng 33m^2, phần đất này do bà N2 hiến tặng cho xã X để xây trụ sở ấp;

- 12 ngôi mộ đá và hơn 20 ngôi mộ đất xây dựng trên phần đất tranh chấp và nhiều cây trồng trên đất.

Thực tế cụ N2 không biết việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà N1 và mục đích bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất là để đảm bảo cho khoản nợ 650.000.000 đồng của con bà là bà Nguyễn Kim Long An T5 nợ của bà N1. Do vậy, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nhật Yến N1 và khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N2 (do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện) và bà N1 ngày 22/9/2010 bị vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện C cấp cho bà N1;

- Yêu cầu khởi kiện bà N1 phải bồi thường thiệt hại giá trị 05 cây sao, 01 thiên dừa khô, 01 thiên dừa nạo tổng cộng là 33.500.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bà L rút một phần yêu cầu phản tố, đối với yêu cầu bà N1 phải bồi thường thiệt hại giá trị 05 cây sao, 01 thiên dừa khô, 01 thiên dừa nạo tổng cộng là 33.500.000 đồng. Đồng thời, tự nguyện hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng do chị Nguyễn Kim Long An T5 nợ bà N1 và tiền lãi theo lãi suất quy định pháp luật tính từ ngày giao kết hợp đồng cho đến nay (13 năm).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ý kiến:*

Giấy ưng thuận do cụ N2 lập ngày 20/10/2009 hoàn toàn không có giá trị pháp lý. Vì cụ N2 không biết viết chữ, không biết đọc, nhưng khi làm giấy ưng thuận bà L cho bà N2 lăn tay mà không có người làm chứng; UBND xã chứng thực nhưng không chứng kiến cụ N2 trực tiếp lăn tay là vi phạm thủ tục chứng thực điểm chỉ theo quy định tại Điều 4 Thông tư 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008, Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 không xác định rõ cụ N2 lăn tay trái, tay phải. Từ đó dẫn đến bà L không có quyền đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời trên đất chuyển nhượng có rất nhiều tài sản có giá trị gắn liền với đất nhưng hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn tài sản trên đất các bên không thỏa thuận là không thể thực hiện được. Về hình thức hợp đồng, các bên không ký giáp lai từng trang hợp đồng, nên hợp đồng công chứng vô hiệu; Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 700.000.000 đồng, nhưng Điều 2 Hợp đồng ghi việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện nhưng bà N1 không có chứng cứ nào để chứng minh có giao tiền cho bà L; Giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế nên mục đích của hợp đồng chỉ để nhằm đảm bảo hợp đồng vay của con bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tối của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 145, Điều 410, Điều 411, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luận Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nhật Yến N1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L phải di dời toàn bộ tài sản giao phần đất diện tích 10.280m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số TTC, diện tích 10.280m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã X huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Trần Nhật Yến N1 quản lý sử dụng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim L.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Dương Thị N2 (do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện) và bà Trần Nhật Y Nhi ngày 22/9/2010, đối với phần đất diện tích 14.349m^2 trong đó có 200 m^2 đất ở nông thôn, thửa 130, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 524655 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/7/1997 cho cụ Dương Thị N2 đứng tên bị vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim L (người thừa kế của cụ Dương Thị N2) được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

[3] Ghi nhận Bà Nguyễn Thị Kim L giao trả cho bà Trần Nhật Y Nhi số tiền 2.340.000.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện C cấp cho bà Trần Nhật Yến N1.

[5] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L về việc buộc bà Trần Nhật Yến N1 bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 33.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/9/2023, bà Trần Nhật Yến N1 là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Minh T là người đại diện hợp pháp của bà Trần Nhật Yến N1 không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; trường hợp có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà L phải trả số tiền đã nhận và bồi thường tổng cộng 5.743.170.000 đồng. Bà Phan Hồng T1 là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N1. Bà Nguyễn Minh Long An T4 có cùng ý kiến và yêu cầu với bà T1. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Võ Minh T:

- Đối với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L:

Mặc dù không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà N2 không biết chữ, nhưng ông T khẳng định bà N2 là người biết chữ; không có chứng cứ để xác định đại diện của UBND xã X không có mặt tại thời điểm hai bên ký giấy ưng thuận; giấy ưng thuận do bà L tự làm và được làm trước ngày ký hợp đồng mua bán một năm nhưng bà N2 không phản đối. Do đó, Giấy ưng thuận của bà N2 là hợp pháp.

Đất được cấp giấy chứng nhận cho cá nhân bà N2, không cập nhật tài sản có trên đất; giá mua bán 700 triệu đồng là đã bao gồm đất, nhà, cây ăn trái và bà L cam kết bốc mộ để giao đất cho bà N1; bà N1 đã giao đủ tiền mua bán cho bà L, bằng chứng là các cam kết của bà L ngày 08/01/2011, 02/02/2012 có nội dung bà L không yêu cầu hỗ trợ gì thêm, được UBND xã X xác nhận; bà L không chứng minh được việc bà N1 cho bà Nguyễn Kim Long An T5 vay tiền; Văn bản số 2350/UBND của UBND huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận cho bà N1 là đúng quy định; bà N1 đã tiến hành thu hoạch trái cây, nhưng những người sinh sống trên đất không phản đối. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 02 bên là hợp pháp.

- Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại cấp sơ thẩm, bà N1 đã có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không được xem xét và cũng không có văn bản giải thích cho bà N1 biết. Bà L là người có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng vô hiệu và đã gây thiệt hại cho bà N1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bà L phải trả lại số tiền đã nhận, bồi thường cho bà N1 tổng cộng 5.743.170.000 đồng.

2. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1: Bản án sơ thẩm đã không xác định được lỗi của các bên. Do đó thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T.

3. Bà Phan Hồng T1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L:

Giấy ưng thuận có ghi "Thành phố Hồ Chí Minh ngày…" do đó có căn cứ giấy này do nguyên đơn lập, vì bà L chưa hề cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N2 sinh năm 1914 và không biết chữ nhưng giấy ưng thuận không có người làm chứng và không xác định được năng lực dân sự của bà N2. Các dấu điểm chỉ của bà N2 không thể hiện được ngón trỏ trái, phải. Do đó, giấy ưng thuận này không có giá trị.

Do giấy ưng thuận không có giá trị nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và bà N1 không có giá trị. Mặt khác, phần đất này có nguồn gốc của bà N2 và ông G tạo lập, hai ông bà có 02 người con là bà L và bà S1, một mình bà N2 định đoạt toàn bộ diện tích đất này là không đúng pháp luật. Đồng thời trên đất có cây ăn trái, nhà ở nhưng hợp đồng không đề cập đến; nguyên đơn không chứng minh được đã thanh toán tiền mua đất cho bà L; giá mua bán thấp hơn giá thị trường.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Bà Nguyễn Minh Long An T4: Chị ruột của bà là Nguyễn Kim Long An T5, là người vay tiền của bà N1 tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà thống nhất với ý kiến của Luật sư.

4. Ông T: Tại thời điểm lập giấy ưng thuận thì bà Nguyễn Kim Long An T5 cũng ở Thành phố Hồ Chí Minh do đó bà Nguyễn Kim Long An T5 là người lập giấy ưng thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà N1 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về yêu cầu kháng cáo của bà N1: Bà N2 là người không biết chữ nhưng khi lập giấy ưng thuận không có người làm chứng nên giấy ưng thuận không làm phát sinh hiệu lực. Đất có nguồn gốc của bà N2 và ông G; hai ông bà có 02 người con là bà L và bà S1, nhưng một mình bà N2 định đoạt toàn bộ là không đúng pháp luật; trên đất có cây ăn trái, nhà cửa, mồ mả nhưng hợp đồng không đề cập đến, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà N1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các bà N1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà N1 khởi kiện bà L yêu cầu di dời vật kiến trúc giao trả cho bà toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 10.280m^2, thửa đất số 130, tờ bản đồ số TTC, toạ lạc tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà L có yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09679 do UBND huyện C cấp cho bà N1 ngày 03/10/2011. Trong vụ án này có bà Nguyễn Thị S1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại C Pháp. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt, có đương sự cư trú ở nước ngoài. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại các khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà N1 về yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nhận thấy:

[3.1] Về giá trị pháp lý của giấy ưng thuận lập ngày 20/10/2009:

[3.1.1] Về hình thức:

Giấy ưng thuận có ghi lập tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà N2 và bà L chưa hề cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà N1 xác định bà Nguyễn Kim Long An T5 cũng ở Thành phố Hồ Chí Minh nên giấy ưng thuận này do bà Nguyễn Kim Long An T5 lập. Do đó, có căn cứ để xác định bà N2 và bà L không phải là người lập giấy ưng thuận này.

Nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà N2 là người biết chữ và căn cứ vào dấu điểm chỉ của bà N2 trong giấy ưng thuận thì có căn cứ xác định bà N2 là người không biết chữ.

Hai dấu điểm chỉ của bà N2 không thể hiện ngón trỏ phải, trỏ trái là vi phạm quy định tại Điều 4 Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư pháp, về việc hướng dẫn áp dụng Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ.

Do đó, có căn cứ để xác định giấy ưng thuận này đã vô hiệu về mặt hình thức.

[3.1.2] Về nội dung: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà N2 và ông G (chết năm 1985) là vợ chồng hợp, có hai người con là bà L và bà S1 (hiện đang cư trú tại Cộng hòa P); phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông G và bà N2 tạo lập, do đó có căn cứ xác định đây là tài sản chung của ông G và bà N2 theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959. Việc bà N2 tự ý định đoạt toàn bộ khối tài sản này (nếu có) mà không có ý kiến đồng ý của bà S1 là vi phạm pháp luật. Do đó, có căn cứ để xác định giấy ưng thuận này đã vô hiệu về mặt nội dung.

[3.2] Về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2009:

[3.2.1] Về thẩm quyền xác lập hợp đồng: Như mục [3.1] đã kết luận giấy ưng thuận ngày 20/10/2009 là vô hiệu. Do đó, có căn cứ để kết luận bà L không có quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 ngày 22/10/2009.

[3.2.2] Về nội dung hợp đồng:

Theo thừa nhận của các đương sự và biên bản xém xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp có nhiều căn nhà kiên cố, cây ăn trái và mồ mả của gia tộc bà L, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không đề cập đến các tài sản này, làm cho đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Trong đơn khởi kiện ban đầu và trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà N1 chỉ khởi kiện yêu cầu bà L di dời vật kiến trúc để trả lại diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà N1 xác định giá mua bán 700 triệu đồng là bao gồm cả đất, nhà, cây ăn trái (riêng mồ mả thì bà L cam kết bốc để giao đất). Như vậy đã có sự mâu thuẫn trong việc trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Điều 2 của hợp đồng quy định:

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên là: 700.000.000 đồng

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán một lần cho Bên A sau khi ký kết hợp đồng này tại Phòng Công chứng

- Bên B giao trước cho Bên A: 650.000.000 đồng

- Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký, Bên B giao hết số tiền còn lại cho Bên A

3. Việc thanh toán…do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Như vậy, nội tại khoản 2 Điều 2 nêu trên đã chứa đựng mâu thuẫn về việc thanh toán tiền chuyển nhượng; đồng thời bà N1 cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền mua bán đất cho bà L, trong khi bà L không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất.

Từ những phân tích tại mục [3.1] và [3.2] nêu trên, có căn cứ để xác định bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc vay tiền giữa bà N1 và bà Nguyễn Kim Long An T5. Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc thanh toán cho bà N1 2.340.000.000 đồng là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi cho bà N1.

[4] Xét kháng cáo của bà N1 về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhận thấy: Như mục [3] đã kết luận bản chất của sự việc là quan hệ vay tiền giữa bà N1 và bà Nguyễn Kim Long An T5 và việc bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc thanh toán cho bà N1 2.340.000.000 đồng là có căn cứ, đã đảm bảo quyền lợi cho bà N1. Do đó, việc bà N1 kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cư để chấp nhận.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà N1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của bà N1 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Nhật Yến N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 145, Điều 410, Điều 411, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luận Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nhật Yến N1, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L phải di dời toàn bộ tài sản giao phần đất diện tích 10.280m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số TTC, diện tích 10.280m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Trần Nhật Yến N1 quản lý sử dụng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim L.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị N2 (do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện) và bà Trần Nhật Y Nhi ngày 22/9/2010, đối với phần đất diện tích 14.349m^2 trong đó có 200 m^2 đất ở nông thôn, thửa 130, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 524655 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/7/1997 cho cụ Dương Thị N2 đứng tên vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim L (người thừa kế của cụ Dương Thị N2) được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim L về việc giao trả cho bà Trần Nhật Y Nhi số tiền 2.340.000.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho bà Trần Nhật Yến N1.

[5] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L về việc buộc bà Trần Nhật Yến N1 bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 33.500.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Nhật Yến N1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 8897 ngày 14/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Bà N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

[8] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa