

Bản án số 619/2023/DS-PT

Ngày 12 - 9 - 2023

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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:
Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 và ngày 12 tháng 9 năm 2023 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: 309/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09A/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1745/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1963/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1977 (có mặt);

1.2. Chị Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 30, ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Chị Lê Thị Hồng V, sinh năm 1975 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023) (xin vắng mặt);

Địa chỉ: B 1803, Sảnh B, Chung cư HTT Tower số 197 T1, phường V1, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, chị T: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 1976 (vắng mặt);

2.2. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 354/20, Quốc lộ 1A, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn X, huyện C, tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ liên hệ: Tổ 5, ấp 3A, xã V2, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1963 (đã chết ngày 14/12/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2:

3.2.1. Chị Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 2004 (con ông H2) (vắng mặt);

3.2.2. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1989 (con ông H2) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị H3, anh H4: Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2021 và ngày 08/3/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn X, huyện C, tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ liên hệ: Tổ 5, ấp 3A, xã V2, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Hồ Thị H5, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.4. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Tiến D1- Giám đốc (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Kiều T3, sinh năm 1986 - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T2- Chi nhánh huyện D (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2021 và các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa anh Nguyễn Hữu L (nguyên đơn) trình bày:

Anh là anh ruột của Chị Nguyễn Thị L2, Nguyễn Minh N là em rể. Ngày 03/02/2021, anh có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ1, bà Hồ Thị H5 phần đất diện tích 1186m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31 diện tích 1275m²), tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện D với giá 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng, anh đã trả đủ tiền cho bà H5, ông Đ1. Việc trả tiền cho bà H5 bằng hình thức chuyển khoản từ số tài khoản 02710001105307 của anh sang số tài khoản 570220500055876 của bà H5. Cụ thể:

- Lần 01, ngày 04/02/2021 chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng và hẹn 06 tháng sau trả tiếp 1.250.000.000 đồng.

- Lần 02, ngày 23/3/2021 chuyển 6.527.000 đồng;

- Lần 03, ngày 22/4/2021 chuyển 6.527.000 đồng;

- Lần 04, ngày 27/4/2021 chuyển 5.007.000 đồng;

- Lần 05, trả 1.250.000.000 đồng bằng tiền mặt, cả hai bên không làm chứng từ, biên nhận thanh toán tiền.

Việc chuyển tiền lần 02, 03, 04 là trả tiền chậm thanh toán của số tiền 1.250.000.000 đồng cho bà H5.

Sau khi mua đất, anh đã làm hàng rào quanh đất với chi phí 150.000.000 đồng, đổ 30 xe đất (mỗi xe khoảng 10m³) và trồng cây lâu năm như xoài, măng cầu, làm chuồng gà... Khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ1, bà H5 đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Trước khi chuyển nhượng cho anh, ông Đ1, bà H5 đã chuyển nhượng cho bà Đ2 01 phần thửa đất 405 ở phía sau diện tích khoảng 262,2m² nhưng chưa tách giấy.

Khi mua đất, anh và ông Đ1, bà H5 chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó anh nhờ em rể là Nguyễn Minh N và em gái Nguyễn Thị L2 đứng tên dùm với mục đích để anh N, chị L2 vay tiền Ngân hàng. Cụ thể: Ngày 23/4/2021, anh có gặp bà H5, ông Đ1 nhờ làm lại hợp đồng đặt cọc thay đổi tên bên mua là Anh Nguyễn Minh N. Bà H5, ông Đ1 đồng ý làm lại giấy đặt cọc

theo yêu cầu của anh. Giấy đặt cọc mua đất giữa anh và bà H5, ông Đ1 trước đó đã bị anh N xé bỏ. Sau đó chính anh dẫn anh N, chị L2 lên xã và Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện D để làm thủ tục cho anh N, chị L2 được đứng tên trên GCNQSDĐ (cập nhật trang 4 của GCNQSDĐ). Sau đó, anh N, chị L2 đã chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng bà H1, ông H2 với giá 2.800.000.000 đồng. Khi biết sự việc, anh có gặp bà H1 nói chuyện, bà H1 yêu cầu anh chuộc lại đất với giá 2.800.000.000 đồng anh không đồng ý.

Nay, anh khởi kiện yêu cầu hủy phần cập nhật tên Nguyễn Minh N và Nguyễn Thị L2 ngày 06/5/2021 trong GCNQSDĐ của bà H5, ông Đ1 số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ1, bà H5 với anh và buộc anh N, chị L2, bà H1 trả lại đất cho anh sử dụng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/12/2022, anh L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5, ông Đ1 với anh N, chị L2 và hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp cho ông H2, bà H1 số CS 05746 ngày 11/6/2021.

Đối với phần đất bà Đ2 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, bà H5 diện tích 262,2m², anh đồng ý tách phần đất này cho bà Đ2, vì đất này nằm chung thửa với đất của anh.

Chị Lê Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày: thống nhất với lời trình bày của anh L và có cùng yêu cầu.

Anh Nguyễn Minh S là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Minh N, Nguyễn Thị L2 trình bày:

Phần đất tranh chấp ban đầu là anh L nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, bà H5 với giá 2.250.000.000 đồng, anh L đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng, còn nợ lại 1.250.000.000 đồng, do không có khả năng thanh toán nên anh L vay thêm chị L2 250.000.000 đồng để trả cho bà H5, sau đó anh L thỏa thuận với anh N để anh N, chị L2 mua lại phần đất này, cụ thể ngày 23/4/2021, tại nhà chị Lê Thị H6, anh L yêu cầu bà H5, ông Đ1 làm lại hợp đồng đặt cọc tên anh N là người mua đất, sau khi làm lại xong hợp đồng đặt cọc hai bên đã hủy bỏ giấy đặt cọc trước đó. Số tiền còn lại anh N đã thanh toán tiếp cho bà H5, ông Đ1 bằng tiền mặt. Ngày 29/4/2021, anh N và bà H5, ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T2- Chi nhánh huyện D cập nhật sang tên anh N ngày 06/5/2021. Sau khi mua đất xong thì anh L đến làm hàng rào quanh đất, làm chuồng gà và trồng cây lâu năm, anh N không biết việc này do anh N, chị L2 ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/5/2021, anh N, chị L2 chuyển nhượng đất này cho bà H1, ông H2 với giá 2.800.000.00 đồng, bà H1 đã trả đủ tiền. Hiện đất này bà H1 đang quản lý. Chị L2, anh N nhận chuyển nhượng đất này là hợp pháp. Không có chuyện anh N, chị L2 đứng tên đất này dù anh L, số tiền anh L trả trước cho bà H5 1.250.000.000 đồng trước đó anh L nợ chị L2 1.000.000.000 đồng sau đó vay thêm 250.000.000 đồng nên chị L2 cần trừ.

Nay anh N, chị L2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L, chị T và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L2, anh N với bà H1 là hợp pháp.

Anh Nguyễn Minh S là đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị H3, anh H4 trình bày:

Ngày 20/5/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Văn H2 (đã chết ngày 14/12/2021) có nhận chuyển nhượng của anh N, chị L2 thửa 430, tờ bản đồ số 31, diện tích 1275m², việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp GCNQSDĐ số CS 05746 ngày 11/6/2021. Bà H1, ông H2 có 02 người con gồm: anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3.

Nay bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu anh L tháo dỡ chuồng gà, thu dọn cây lâu năm đi nơi khác, trả đất cho bà H1.

Đối với phần đất bà Đ2 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, bà H5 diện tích 262,2m², bà H1 và chị H3, anh H4 đồng ý tách phần đất này cho bà Đ2, vì đất này nằm chung thửa với đất của bà H1.

Bà Hồ Thị H5, ông Lê Văn Đ1 thống nhất trình bày:

Anh L với gia đình ông, bà là láng giềng, nhà anh L ở gần nhà bà. Ngày 03/02/2021, ông bà có chuyển nhượng diện tích 1.186m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện D cho anh L giá 2.250.000.000 đồng. Anh L đặt cọc 1.000.000.000 đồng hình thức chuyển khoản và hẹn 06 tháng trả tiếp 1.250.000.000 đồng, đồng ý trả thêm tiền lãi chậm trả và có trả số tiền lãi qua chuyển khoản, sau đó anh L có trả thêm 250.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 23/4/2021, anh L đến nhà ông, bà nói là nhờ anh N đứng tên giấy đất này dùm và kêu bà làm lại giấy đặt cọc tên người mua là anh N (lúc anh L nói không có mặt chị L2, anh N). Bà H5 đồng ý và thực hiện làm lại giấy đặt cọc tại quán cà phê của chị Hương. Do bà sợ “*có 01 miếng đất mà bán cho 02 người*” nên bà kêu anh L đưa giấy đặt cọc bà ký với anh L (ngày 03/02/2021) trước đó ra và không nhớ ai là người xé bỏ giấy này tại quán. Từ lúc này trở về sau thì anh N là người trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại, trả bằng tiền mặt làm hai lần; trong ngày 23/4/2021 anh N trả số tiền 670.000.000 đồng và 20 ngày sau anh N trả thêm 330.000.000 đồng cũng bằng tiền mặt. Còn việc anh L và anh N thỏa thuận gì thì bà không biết. Từ khi làm hợp đồng qua tên anh N xong bà không thấy anh L làm gì trên đất này cả, còn trước đó thì anh L có làm hàng rào kẽm gai, làm chuồng nuôi gà, trồng cây ăn trái... Trước khi chuyển nhượng đất này cho anh L thì trong thửa đất này bà có chuyển nhượng một phần (hậu cuối) cho bà Đ2 diện tích khoảng 262,2m² chưa làm thủ tục tách thửa.

Tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2021, bà Nguyễn Thị Đ2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) và lời khai tại Tòa án, bà Đ2 trình bày:

Ngày 30/6/2016, vợ chồng ông Đ1 bà H5 có chuyển nhượng cho bà một

phần đất trong thửa 405, tờ bản đồ số 13 (hậu cuối) chiều ngang 15,2m x dài 15m diện tích 262,2m², giá 70.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, bà đã nhận đất và sử dụng từ năm 2016 đến nay nhưng bà H5, ông Đ1 chưa tách giấy cho bà, do đất này chung thửa với đất anh L đang tranh chấp.

Nay bà yêu cầu vợ chồng bà H5, ông Đ1 phải làm thủ tục sang tên phần đất diện tích 262,2m² nêu trên cho bà.

Bà Ngô Thị Kiều T3 là đại diện cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 trình bày:

Ngày 06/7/2011, bà Hồ Thị H5, ông Lê Văn Đ1 được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số CH 00925 tại thửa 405, tờ bản đồ số 13, diện tích 1186m². Ngày 29/4/2021, bà H5, ông Đ1 đăng ký biến động thửa 405 tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000) sang bản đồ chính quy 2010 thành thửa 430, tờ bản đồ số 31, diện tích 1275m². Cùng ngày, bà H5, ông Đ1 chuyển nhượng thửa đất này cho Anh Nguyễn Minh N, Chị Nguyễn Thị L2 do đất tại thời điểm không tranh chấp nên Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật tại trang 4 của GCNQSDĐ và giao trả theo quy định. Ngày 20/5/2021, anh N, chị L2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 430, tờ bản đồ số 31, diện tích 1275m² cho ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1, UBND xã P1 xác nhận đất không tranh chấp. Ngày 11/6/2021, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 được cấp GCNQSDĐ. Căn cứ các Điều 98, 99, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H1 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T2 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09A/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ1, bà Hồ Thị H5 với Anh Nguyễn Minh N, Chị Nguyễn Thị L2 ngày 29/4/2021 đối với phần đất diện tích 1275m² thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện D, yêu cầu bị đơn trả lại đất và yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Nguyễn Minh N và Nguyễn Thị L2 ngày 06/5/2021 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD726240 số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011 (ông Đ1, bà H5 đứng tên).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 657898, số vào sổ cấp GCN: CS05746 ngày 11/6/2021 diện tích 1275m² thửa 430, tờ bản đồ số 31, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Lê Thị Thu H1.

3. Buộc anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, thu dọn toàn bộ tài sản trên thửa đất 430, tờ bản đồ số 31 (nêu trên)

gồm: 01 chuồng gà diện tích 25m², hàng rào lưới B 40 diện tích 264,18m², móng rào diện tích 4,92m², trụ bồn nước 6,8m², 01 giếng khoang, 01 trụ điện bê tông cao 08 m và chặt bỏ hoặc bứng gốc di chuyển đi nơi khác cây lâu năm gồm 01 cây xoài, 01 cây sầu riêng, 02 cây mít, 01 cây chôm chôm (tất cả mới trồng 01 năm), 01 cây bằng lăng đường kính 20 cm trả lại đất cho bà Lê Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3 được sử dụng diện tích đất 893,5m² trong thửa 430, tờ bản đồ số 31 (có sơ đồ kèm theo).

4. Số tiền 1.250.000.000 đồng anh L trả trước cho bà H5, ông Đ1 (thay cho anh N, chị L2) và giá trị tài sản anh L xây dựng và trồng trên đất nếu anh L có tranh chấp với anh N, chị L2 được giải quyết bằng vụ án khác.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ2 đối với ông Lê Văn Đ1, bà Hồ Thị H5, bà Lê Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3;

5.1. Công nhận bà Nguyễn Thị Đ2 được quyền sử dụng diện tích đất 262,2m² trong một phần thửa 430, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Từ cận:

- Đông giáp thửa 203 dài 14,8m;
- Tây giáp đất bà H1 16m;
- Nam giáp thửa đất 224 dài 14,87m;
- Bắc giáp thửa đất 429 dài 14,59m.

5.2. Buộc bà Lê Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3 phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 262,2m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Đ2 đứng tên sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Bà Lê Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3 sau khi chuyển quyền cho bà Đ2 Đ1 sử dụng diện tích còn lại là 893,5m² trong thửa 430, tờ bản đồ số 31, có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự căn cứ quyết định của bản án này yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/4/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T là nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Hữu L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, và chị Huỳnh Thị Hồng T có người đại diện xin vắng mặt, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Hữu L trình bày: Phần đất của anh L mua nhờ bị đơn đứng tên. Bị đơn đã bán. Anh yêu cầu lấy lại đất cất nhà. Đất anh còn đang sử dụng. Số tiền mua là 2.250.000.000 đồng, đã trả 1.250.000.000 triệu đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng nhận của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/02/2021 anh L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng, việc đặt cọc các bên thừa nhận, sự kiện không cần chứng minh. Bị đơn cho rằng nguyên đơn nợ 1.000.000.000 đồng, không có chứng cứ chứng minh. Mẹ đẻ của anh L kinh doanh khó khăn, anh N giúp. 03 căn nhà chung một giấy do anh L đứng tên. Các thành viên cho anh L nhà và đồng ý bán trả lại 1.000.000.000 đồng. Bị đơn giúp mẹ, không phải cho nguyên đơn mượn, buộc anh L hứa trả tiền. Khi bán nhà, anh L không trả, dùng tiền đặt cọc nhà, trả cho ông Đ1, bà H5, trả cho anh N và tiếp tục đứng tên. Giữa nguyên đơn, bị đơn thống nhất với nhau về việc đứng tên giấy tờ. Anh L vay ngân hàng, lý do bị đơn đưa ra không rõ ràng, bị đơn đứng tên để tạo niềm tin. Giao dịch của ông Đ1, bà H5 với bị đơn là giao dịch giả tạo. Ông Đ1, bà H5 (BL109 A) trình bày bán giao đất, bên mua trả tiền. Các bên không thực hiện đúng. Hợp đồng giả cách, giao dịch vô hiệu. Văn bản vi bằng ngày 10/4/2023 (Trang 15) phía bà H1 trình bày thế hoặc chuộc nên không làm giấy mới. Mua làm của... Lời khai của bà H1 thể hiện bà H1 biết đất của anh L, dẫn mối đi mua, buộc anh L chuộc. Bà H1 không phải là người thứ 3 ngay tình, không được bảo vệ theo Điều 133. Ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh L - bà H1 thì anh N trừ 130.000.000 đồng anh L nợ bà H1.

Bản án sơ thẩm căn cứ lời khai của bà H6 (Trang 10) không phù hợp. Lời khai của bà H6 chỉ chứng kiến ngày ký hợp đồng của Đ1 – L2.

Bản án sơ thẩm vi phạm về tố tụng: buộc anh L trả đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Kim H3 mà các đương sự không có yêu cầu độc lập, vượt quá phạm vi khởi kiện. Số tiền 1.250.000.000 đồng tách ra giải quyết vụ án khác không toàn diện vụ án. Số tiền cản trừ nợ mới cần tách ra giải quyết vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tách quan hệ vay mượn của nguyên đơn và bị đơn, hủy án để xét xử lại.

Đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý ý kiến của người bảo vệ của nguyên đơn. Anh L đồng ý cản trừ nợ, hủy giấy cọc và lập giấy cọc mới. Quyền và nghĩa vụ của anh L không còn nữa, chỉ còn quyền của anh N chị L2. Việc công chứng hợp pháp, đã được cập nhật sang tên đăng bộ. Anh N chị L2 chuyển nhượng cho bà H1, ông H2 hợp pháp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Yêu cầu trả đất của nguyên đơn không có cơ sở. Chứng cứ là vi bằng thì nội dung vi bằng không rõ ràng. Nội dung nói về đề tài gì không rõ ràng cụ thể. Bị đơn không thừa nhận.

Đại diện cho bà H1, chị H3, anh H4 trình bày: Không đồng ý ý kiến của người bảo vệ của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm. Xuất phát ban đầu anh L yêu

cầu, bà H1 thực hiện quy trình hợp pháp. Bà H1 đề nghị công nhận hợp đồng, phần quyết định của án sơ thẩm đúng nên anh đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không từ bỏ quyền mua. Bị đơn đề nghị đứng tên giúp. Bị đơn là mất xích vắn đề không đúng. Tiền hỗ trợ mẹ trở thành tiền nợ và biến thành đất của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Tại phiên tòa, anh L và người bảo vệ cho anh L đề nghị hủy án sơ thẩm. Việc chuyển nhượng ngày 03/02/2021 giữa anh L và ông Lê Văn Đ1, bà Hồ Thị H5 là có thật, với giá tiền chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, anh L chuyển khoản cho bà H5 tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, sau đó trả thêm 250.000.000 đồng, còn nợ lại bà H5 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại mượn L2 – H1 trả đủ cho bà H5. Vợ chồng L2 - L là anh em rể vợ chồng L2 đứng tên. Vợ chồng L2 N làm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng với bà H5, ông Đ1. Sau khi có giấy tờ, vợ chồng L2 N chuyển nhượng cho H1, chuyển nhượng một phần cho Đ2. Hợp đồng L2 với vợ chồng H3 có công chứng, không chứng minh số tiền bỏ ra để trả lại cho L. Khi trả tiền xong cho vợ chồng H5, L trồng cây trái, quản lý đất. Việc chuyển nhượng L2 – H1 biết có tranh chấp, chưa nhận được đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét hợp đồng chuyển nhượng có công chứng mà chưa giải quyết quyền lợi cho L là không đảm bảo quyền lợi của L. Đề giải quyết vụ án khách quan, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T là nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1155,7m² giảm 119,3m² so với GCNQSDĐ được cấp cho bà H1, ông H2, trong đó bà Đ2 đang sử dụng 262,2m² (đã rào đất). Trên đất anh L có xây dựng 01 chuồng gà diện tích 25m², hàng rào lưới B 40 diện tích 264,18m², móng rào diện tích 4,92m², trụ bồn nước 6,8m², trồng cây lâu năm...

[2.2] Ngày 03/02/2021, anh L có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ1, bà Hồ Thị H5 phần đất diện tích 1186m² thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31 diện tích 1275m²), với giá tiền chuyển nhượng là

2.250.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, anh L chuyển khoản cho bà H5 tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, sau đó trả thêm 250.000.000 đồng, còn nợ lại bà H5 1.000.000.000 đồng. Ngày 23/4/2021, anh L gặp bà H5, ông Đ1 đề nghị làm lại giấy đặt cọc để tên anh N là người mua đất này. Bà H5, ông Đ1 đồng ý làm lại giấy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của anh L. Sau đó, anh N, chị L2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với bà H5, ông Đ1 theo quy định của pháp luật và chuyển nhượng cho bà H1, ông H2.

Anh L cho rằng đất này “anh nhờ anh N đứng tên dùm”, anh N không thừa nhận cho rằng do “anh L không có khả năng trả tiền mua đất nên giao lại cho vợ chồng anh mua”, anh L không có chứng cứ gì chứng minh đất này anh N đứng tên dùm anh, không có chứng cứ trả số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho bà H5, ông Đ1 sau khi làm lại hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021, trong khi bà H5 trình bày “sau khi làm lại Hợp đồng đặt cọc thì số 1.000.000.000 đồng còn lại do anh N trực tiếp trả cho bà bằng tiền mặt”, phù hợp với lời khai của chị Lê Thị H6 (BL146).

Anh N trả đủ tiền mua đất cho bà H5 chứ không phải anh L trả. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, người đại diện cho chị T trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà H5 với anh N, chị L2 là giả cách nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, không có chứng cứ chứng minh đất này anh L nhờ anh N đứng tên dùm để vay vốn ngân hàng, không có chứng cứ trả tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho bà H5. Số tiền 1.250.000.000 đồng anh L trả trước cho bà H5, ông Đ1 (thay cho anh N, chị L2) và giá trị tài sản anh L đã xây dựng và trồng cây trên đất nếu anh L có tranh chấp với anh N, chị L2 giải quyết bằng vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm tách ra là giải quyết vụ án không triệt để vì nhà đất các bên tranh chấp, nguyên đơn không có chứng cứ nhờ bị đơn đứng tên giúp, bị đơn không có chứng cứ nguyên đơn vay tiền của bị đơn cản trở nợ. Căn nhà tranh chấp cả nguyên đơn, bị đơn bỏ tiền ra mua. Nguyên đơn bỏ ra 1.250.000.000 đồng, bị đơn bỏ ra 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn có bỏ tiền ra xây dựng các tài sản trên đất như đã nêu trên. Nhà mua trị giá 2.250.000.000 đồng và bán cho bà H1, ông H2 giá 2.800.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết số tiền chênh lệch của việc bán nhà trên là 550.000.000 đồng số tiền dôi ra từ việc góp vốn của hai bên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy án để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết các vấn đề trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì không đảm bảo hai cấp xét xử.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu của đương sự ra giải quyết vụ án là không đúng, giải quyết vụ án không triệt để toàn diện. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh L và chị T, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên anh L và chị T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 34, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09A/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn tạm nộp án phí anh Nguyễn Hữu L đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0016609 ngày 27/4/2023 và chị Huỳnh Thị Hồng T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0016608 ngày 27/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương