

Bản án số: 96/2022/DS-PT

Ngày: 23 - 3 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và
HĐ thuê đất, nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;
Bà Huỳnh Kim Oanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần N Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/12/2021 và 23/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2021/TLPT-DS ngày 23/3/2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê đất, nhà ở;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nguyễn Văn N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp AB, xã Mỹ Hội, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N là: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp AB, xã Mỹ Hội, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020) và ông Phạm Minh T, sinh năm

1965; Địa chỉ: Số 94/2, đường Phan Đăng Lưu, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021).

- *Bị đơn*: Nguyễn Thành P, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 9, ấp Tân Tịch, xã Tịnh Thới, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P là: Anh Phan Văn B, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 02, Tổ 01, ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1964;

2. Nguyễn Thành P, sinh năm 1986;

3. Nguyễn Thành P, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp Tân Tịch, xã Tịnh Thới, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, anh P và anh P là: Anh Phan Văn B, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà 02, Tổ 01, ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2021).

4. Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1993 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 9, ấp Tân Tịch, xã Tịnh Thới, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Văn N, sinh năm 1984;

6. Nguyễn Văn M, sinh năm 1988;

7. Nguyễn Thị Thoại Mỹ, sinh năm 1993;

Người đại diện theo ủy quyền của anh N, anh M, chị Mỹ là: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 94/2, đường Phan Đăng Lưu, Phường 5, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021). Anh Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của anh M, chị Mỹ (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020).

8. Lê Văn R, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

9. Lê N D, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

10. Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn **M** và chị Nguyễn Thị Thoại Mỹ trình bày:

Căn cứ quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giao đất cụm tuyến dân cư xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P.

Do không có nhu cầu sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất nên ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông N theo “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011 diện tích đất 108m² và nhà gắn liền đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16 với giá 400.000.000đ. Ông N đã trả cho ông P ngày 14/9/2011 là 350.000.000đ và ngày 04/11/2011 là 40.000.000đ, tổng cộng là 390.000.000đ.

Ngày 14/9/2011, hộ ông P đã giao nhà và đất cho ông N quản lý sử dụng. Đồng thời, ông P đồng ý giảm cho ông N 5.000.000đ nên hiện tại ông N còn nợ ông P 5.000.000đ. Đã nhiều lần ông N yêu cầu hộ ông Nguyễn Thành P làm thủ tục chuyển nhượng đất và nhà cho ông N nhưng ông P không thực hiện. “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011, ông N không có giữ bản chính, ông P giữ bản chính. Tờ mua bán do ông N và ông P cùng đi làm, do ông Hùng đánh máy tại nhà ông P. Thời điểm đó có mặt ông N, ông P, ông Hùng, ông Tuổi, ông Puôl, anh **P**, anh **P**, bà **S** và bà Canh. Việc ký tên vào “Tờ mua bán nền và nhà” và đưa tiền đều có sự chứng kiến của những người ký tên trong tờ mua bán. Ông N không biết về việc xé bỏ bản chính hợp đồng mà chỉ nghe một phía bên ông P nói. Ông N chỉ giữ bản photo “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011. Do đó, không cung cấp được bản chính theo yêu cầu của phía Bị đơn. Ông N không có hợp đồng thuê nhà của ông P ngày 30/9/2011 và cũng không có ký tên vào hợp đồng này.

Đối với hợp đồng thuê nhà ở giữa ông N với ông **R**, thì ông N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, vì hiện nay hai bên đã chấm dứt hợp đồng, nếu có tranh chấp thì ông N sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Ông N, anh N, anh **M** và chị Mỹ yêu cầu:

+ Ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim **S**, anh Nguyễn Thành **P** và anh Nguyễn Thành **P** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông N, anh N, anh **M** và chị Mỹ đối với diện tích đất 108m², thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, tại xã Tân Hội Trung, không yêu cầu ông P, bà **S**, anh **P** và anh **P** trả lại số tiền 390.000.000đ và lãi.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho hộ ông P nêu trên và công nhận quyền sử dụng cho ông N. Ông N đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng nhà và đất còn thiếu là 5.000.000đ cho ông P.

- Bị đơn ông Nguyễn Thành P và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim **S**, anh Nguyễn Thành **P** và anh Nguyễn Thành **P** trình bày:

Ngày 15/01/2004, Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định số 38/QĐ-UBND về việc giao đất cụm tuyến dân cư xã Tân Hội Trung, huyện C cho hộ ông Nguyễn Thành P, cụ thể diện tích đất 108m² (Ngang 4,5m, dài 24m), thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, tại xã Tân Hội Trung.

Đến ngày 14/9/2011, hộ ông P có dự định chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông N. Khi đó hai bên có lập “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011 với nội dung như “Tờ mua bán nền và nhà” mà phía Nguyên đơn cung cấp. Cùng ngày ông P và ông N có đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hội Trung để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng Ủy ban Xã không cho chuyển nhượng. Vì theo Quyết định số 38 ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân Huyện có nội dung trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định là ngày 15/01/2004 không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên đã thống nhất tự xé bỏ “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011, mỗi bên xé 01 bản cùng các giấy tờ có liên như giấy giao nhận tiền (Việc xé bỏ tại Ủy ban không có ai chứng kiến) nên “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011 không còn giá trị pháp lý. Đến ngày 30/9/2011 ông P và ông N xác lập hợp đồng thuê nhà và đất với thời hạn 09 năm (Từ ngày 30/9/2011 – 30/9/2020), số tiền thuê là 50.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất ngày 30/9/2011 thì ông N có trả cho ông P 40.000.000đ theo

biên nhận ngày 04/11/2011, ông P bớt cho ông N 5.000.000đ. Ông N còn nợ lại ông P số tiền thuê nhà và đất là 5.000.000đ.

Phía nguyên đơn cung cấp biên nhận ngày 14/9/2011 với số tiền 350.000.000đ là đúng chữ ký của ông P, nhưng thực tế ông P chưa nhận số tiền này. Vì ký là để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do Ủy ban Xã không cho chuyển nhượng nên hai bên đã tự xé Biên nhận này cùng với “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011. Ngày 15/8/2018, hộ ông P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 108m², thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, đất tại xã Tân Hội Trung.

“Tờ mua bán nền nhà và đất” ngày 14/9/2011, được lập thành hai bản chính mỗi bên giữ một bản. Do đó, ông P yêu cầu ông N cung cấp bản chính tờ mua bán nền và nhà để tiến hành giám định chữ ký của bà S, anh P và anh P. Lúc đó chị Kim N là con của ông P cũng không có ký tên vào tờ mua bán nền và nhà. Trường hợp giám định chữ ký và chữ viết trong Tờ hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 30/9/2011 không phải chữ ký và chữ viết của ông N, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 108m², thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, đất tại xã Tân Hội Trung do ông P đang quản lý, không có cầm cố hay thế chấp cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào.

Do đó, ông P không đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của ông N. Ông P yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P với ông Nguyễn Văn N. Ông N phải trả lại 108m² đất, thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, đất tại xã Tân Hội Trung và căn nhà cấp 4 có trên đất và 5.000.000đ tiền thuê nhà và đất còn nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn R trình bày:

Anh Lê N D là con đẻ, còn chị Nguyễn Thị Thanh Thủy là con dâu của ông. Hiện nay hợp đồng thuê nhà giữa ông với ông N đã kết thúc và ông đã giao nhà và đất cho ông N. Trong vụ án này ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

+ Anh Lê N **D** và chị Nguyễn Thị Thanh Thủy vắng mặt và không trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc cầu ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành **P** và anh Nguyễn Thành **P** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn **M** và Nguyễn Thị Thoại Mỹ đối với diện tích đất 108m² và căn nhà cấp 4 có trên đất (nhà có kết cấu khung tường, mái lợp tole, có gác lửng bằng ván, nền lót gạch bông, nhà có chiều ngang 4m, dài 24m) thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Hợp đồng chuyển nhượng (Tờ mua bán nền nhà và đất) quyền sử dụng đất và nhà ngày 14/9/2011 giữa Nguyễn Văn N, bà Võ Thị Canh với Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thành **P** và Nguyễn Thành **P** vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P về việc yêu cầu hủy (tuyên bố hợp đồng vô hiệu) hợp đồng thuê nhà ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P với ông Nguyễn Văn N và yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại căn nhà cấp 4 có trên diện tích đất 108m², thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã Tân Hội Trung, huyện C cho hộ ông Nguyễn Thành P.

- Hợp đồng thuê nhà ở (Tờ hợp đồng cho thuê nhà ở) ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P và ông Nguyễn Văn N vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để trả lại diện tích đất 108m² và căn nhà cấp 4 có trên đất (nhà có kết cấu khung tường, mái lợp tole, có gác lửng bằng ván, nền lót gạch bông, nhà có chiều ngang 4m, dài 24m) thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, đất tọa lạc tại xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành P (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P về việc yêu cầu hủy (tuyên bố hợp đồng vô hiệu) hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Văn R; yêu cầu ông Lê Văn R có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Nguyễn Văn N trả lại căn nhà và đất cho hộ ông Nguyễn Thành P và yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả tiếp số tiền thuê nhà và đất còn nợ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Su khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/01/2021 ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C. Vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không cho đối chất giữa các đương sự và người làm chứng để làm rõ sự thật khách quan của vụ án. Không làm rõ lời khai của người làm chứng và không xem xét toàn diện, khách quan các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như 02 Biên nhận tiền ngày 14/9/2011 và ngày 04/11/2011 đều có ký nhận của vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S ký nhận tiền bán nhà cho ông. Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ Hợp đồng thuê nhà ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P và ông, không xem xét giải quyết triệt để hậu quả về việc mua bán căn nhà và số tiền 390.000.000đ của ông thanh toán cho vợ chồng ông P và bà S dẫn đến Tòa cấp sơ thẩm tuyên bản án không công bằng khách quan, trái với quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn N thay đổi kháng cáo của mình. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông P, công nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Nguyễn Thị Thu Xương và chị Nguyễn Thị Thúy Phương là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị Canh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, vi phạm này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Su khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011, mặc dù các đương sự không cung cấp được bản chính nhưng được ông N và ông P đều thừa nhận Hợp đồng có nội dung:

“Tôi tên: Nguyễn Thành P, sinh năm 1963 (Gọi Bên A) Ngụ áp I Xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

CMND số: 340146158 cấp ngày 10/2/2003 công an Đồng Tháp cấp.

Nay vợ chồng và các con chúng tôi đồng ý bán một căn hộ số 510 tại ấp I xã Tân Hội Trung, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho

Anh: Nguyễn Văn N, Sinh năm 1952 Gọi là Bên B) ngụ ấp AB Xã Mỹ Hội, Huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

CMND số: 340105009 cấp ngày 5/9/2008 công an Đồng Tháp cấp.

Cùng vợ: Võ Thị Canh sinh, Năm 1956 hiện cư ngụ tại ấp AB xã Mỹ Hội, Huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

CMND số: 340105281 cấp ngày 29/9/2004 công an Đồng Tháp cấp.

Căn hộ có tổng diện tích 108m², Ngang 4m nền lát gạch bông, dài từ mặt lộ đến cổng phía Su đều lát gạch bông, mái lợp tol, Từ vách buồng trở vào có một gát lửng bằng ván, có điện và nước máy. Với số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn) có đưa trước 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn) ngày 14/9/2011 còn lại 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) kể từ ngày 14/09/2011 đến ngày 1/11/2011 thì bên B chồng đủ cho bên A số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) còn lại và giao nhà”.

Căn cứ vào Biên nhận ngày 14/9/2011 được ông P thừa nhận có ký tên với số tiền 350.000.000đ. Cho thấy, số tiền này phù hợp với số tiền đưa trước 350.000.000đ ghi trong “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011 nêu trên nên đã chứng minh ông P có nhận của ông N 350.000.000đ vào ngày 14/9/2011.

Ông P cho rằng ông viết Biên nhận ngày 14/9/2011 với số tiền 350.000.000đ là để làm thủ tục chuyển nhượng, thực tế ông không có nhận số tiền này, do UBND xã Tân Hội Trung không cho chuyển nhượng, vì theo Quyết định số 38/QĐ.UB ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp đất cho gia đình ông có quy định: *“Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không được cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do đó, hai bên đã thống nhất tự xé bỏ “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011, mỗi bên xé 01 bản cùng các giấy tờ có liên như giấy giao nhận tiền. Việc ông trình bày như trên là không có căn cứ. Bởi vì, hiện nay ông N vẫn còn giữ bản chính Biên nhận ngày 14/9/2011.

[2] Căn cứ vào kết luận giám định số 337/C09B ngày 06/01/2022 của Phân viện KHHS của Bộ Công an tại TP. HCM đã kết luận:

“1. Chữ ký mang tên “Nguyễn Văn N” dưới mục “Bên cho mượn nhà ở đồng ý cam kết ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn N trên các tài liệu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 là không phải do cùng một người ký ra.

2. Chữ viết họ tên “Nguyễn Văn N” dưới mục “Bên cho mượn nhà ở đồng ý cam kết ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết họ tên Nguyễn Văn N dùng làm mẫu so sánh trên các tài liệu so sánh ký hiệu từ M5 đến M8, M10, M11 là không phải do cùng một người viết ra”.

Ông P cho rằng khi UBND xã Tân Hội Trung không cho chuyển nhượng thì ông có cho ông N thuê lại nhà vào ngày 30/9/2011 là không có căn cứ. Vì ông N không có ký tên vào “Tờ hợp đồng cho thuê nhà ở” ngày 30/9/2011 nên số tiền 40.000.000đ ông P nhận theo Biên nhận ngày 04/11/2011 là tiền ông N trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, không phải là trả tiền thuê nhà.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, phía ông P đã nhận của ông N 350.000.000đ vào ngày 14/9/2011 và 40.000.000đ vào ngày 04/11/2011, tổng

cộng là 390.000.000đ. Theo biên nhận ngày 04/11/2011 ông P có bớt cho ông N 5.000.000đ còn lại 5.000.000đ và đã giao nhà và đất cho bên ông N quản lý sử dụng từ năm 2011 đến nay. Vì vậy, khi hộ ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đủ điều kiện chuyển nhượng thì bên ông P phải thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho ông N nhưng ông P không thực hiện. Do đó, ông N yêu cầu hộ ông P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011 là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông N là có căn cứ được chấp nhận.

Đối với chị Nguyễn Thị Thu Xương và chị Nguyễn Thị Thúy Phường, Su khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thì có đơn khiếu nại cho rằng hai chị là con của bà Canh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 2 chị vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chị. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã có yêu cầu ông N cung cấp cho Tòa án những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Võ Thị Canh (Là vợ ông N) nhưng ông N không cung cấp đầy đủ nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc không đưa chị Xương và chị Phường vào tham gia tố tụng trong vụ án. Hơn nữa, do có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chị Xương và chị Phường nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Su này nếu có tranh chấp giữa các đồng thừa kế của bà Canh sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông T là người đại diện cho ông N, anh N, anh M và chị Mỹ chỉ yêu cầu cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất và nhà chuyển nhượng của hộ ông P, còn những người thừa kế của bà Canh sẽ tự thỏa thuận Su. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc hộ ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông N.

Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.
4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa hộ ông Nguyễn Thành P gồm: Ông Nguyễn Thành P bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Thành P và chị Nguyễn Thị Kim N với ông Nguyễn Văn N, theo “Tờ mua bán nền và nhà” ngày 14/9/2011.
5. Buộc hộ ông Nguyễn Thành P gồm: Ông Nguyễn Thành P bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Thành P và chị Nguyễn Thị Kim N phải giao quyền sử dụng diện tích 108m² đất ở tại nông thôn và quyền sở hữu căn nhà có trên đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 tại xã Tân Hội Trung, huyện C cho ông Nguyễn Văn N.
6. Ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng diện tích 108m² và sở hữu căn nhà nêu trên thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 15, lô E, nền số 16, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 tại xã Tân Hội Trung, huyện C.

(Kèm theo biên bản V/v xem xét thẩm định tại chỗ được ngày 29/4/2020 và sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Ông Nguyễn Văn N được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Cơ

quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Thành P để cấp lại cho ông Nguyễn Văn N.

7. Ông Nguyễn Văn N phải trả cho hộ ông Nguyễn Thành P gồm: Ông Nguyễn Thành P bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Thành P và chị Nguyễn Thị Kim N tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Thành P với ông Nguyễn Văn N và yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại căn nhà có trên diện tích đất 108m², thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 15, tại lô E, nền số 16, tại xã Tân Hội Trung, huyện C cho hộ ông Nguyễn Thành P.

9. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Văn R.

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định:

Ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Thành P và chị Nguyễn Thị Kim N liên đới chịu 8.668.000đ để trả lại cho ông Nguyễn Văn N, do ông N đã tạm ứng trước.

11. Về án phí:

Ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim S, anh Nguyễn Thành P, anh Nguyễn Thành P và chị Nguyễn Thị Kim N liên đới chịu 18.179.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 3.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003953 ngày 23/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, số còn lại phải nộp tiếp là 14.879.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt