

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2019/DS-PT

Ngày: 11 - 4 - 2019

Về việc “ Tranh chấp QSDĐ, hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng
vay tài sản, quyền sở hữu nhà và hủy
giấy chứng nhận QSDĐ ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh P;

Bà Bùi Kim rết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, quyền sở hữu nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 85/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Anh Phạm Phú Lê L, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 43B/1, khu B, xã A, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2016): Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 43B/1, khu B, xã A, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

** Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp X, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018): Bà Bùi Thị N, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp Đ, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Mai Trung H, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu P3, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp V, xã L2, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M (theo văn bản ngày 25/12/2017): Ông Mai Trung H, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu P3, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

3. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1967;

5. Ông Phạm Hữu T2, sinh năm 1956;

Cùng cư trú tại: Số 43B/1, khu B, xã A, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1979;

7. Chị Lê Thị Thanh T4, sinh năm 1985;

Cùng cư trú tại: Ấp X, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Anh Lữ Hồng T5, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp 1, xã H1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3, chị T4, anh T5 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018): Bà Bùi Thị N, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp Đ, xã P1, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông Đa Văn L3, sinh năm 1976;

10. Bà Lê Thị Tường V, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Ấp 1, xã L4, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L3 và bà V (theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2019): Ông Mai Trung H, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu P3, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P, trình bày:

Anh Phạm Phú Lê L (con ruột của vợ chồng bà) là người không trực tiếp giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Trung H, ông T2, bà P là người nhận chuyển nhượng đất từ ông H và thỏa thuận để anh L đứng tên trong giấy.

Ngày 12/4/2013, bà đặt cọc cho ông H số tiền 30.000.000 đồng; ngày 18/4/2013, thanh toán tiếp cho ông H số tiền 200.000.000 đồng; ngày 08/5/2013, thanh toán số tiền còn lại 45.000.000 đồng, tổng số tiền bà đã thanh toán là 275.000.000 đồng. Sau khi giao đủ số tiền 275.000.000 đồng cho vợ chồng ông H thì hai bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con bà là Phạm Phú Lê L đứng tên chủ quyền. Ngày 18/4/2013, bà và chồng là ông Phạm Hữu T2 và cùng với vợ chồng ông Mai Trung H và bà Nguyễn Thị Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 có căn nhà cấp 4 trên đất, trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng bà có biết căn nhà cấp 4 trên đất nhưng không gặp bà T1 để thương lượng về căn nhà.

Khi hoàn tất thủ tục, giao đủ tiền cho ông H và bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không nhớ rõ thời gian) thì ông H dẫn bà xuống đất để bàn giao. Khi xuống đất thì thấy gia đình bà T1 đang sinh sống trên đất, ông H bàn giao đất và nhà cho bà có sự chứng kiến của bà T1 và thỏa thuận tiếp tục để bà T1 ở, bà T1 xin ở lại khoảng 02 tháng. Mặt khác, giữa bà và chồng bà T1 có quan hệ họ, bà P lại chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà đồng ý cho gia đình bà T1 tiếp tục ở trên đất, hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập giấy tờ. Sau đó 02 tháng, bà gặp bà T1 trao đổi để lấy lại đất thì bà T1 nói không mua bán với anh L nên không đồng ý giao đất, chỉ biết ông H nên hai bên xảy ra tranh chấp, anh L làm đơn khởi kiện.

Nay anh L yêu cầu bà T1 phải giao trả nhà và đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 cho anh L quản lý và sử dụng.

Bà Nguyễn Thị T1 có yêu cầu phản tố hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H2 và ông Đa Văn L3, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N điều chỉnh cho ông Đa Văn L3; giữa ông Đa Văn L3, bà Lê Thị Tường V và ông Mai Trung H, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N điều chỉnh cho ông Mai Trung H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M và anh Phạm Phú Lê L công chứng tại Phòng công chứng số 04 ngày 18/3/2013 là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của anh L. Bà T1 đồng ý trả lại số tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi là 61.000.000 đồng và bồi thường số tiền 239.000.000 đồng; tổng cộng là 500.000.000 đồng. Bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các yêu cầu phản tố trên của bà T1.

Theo án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1, trình bày:

Vào cuối năm 2010, gia đình bà gặp khó khăn nên có nhờ ông Nguyễn Hoàng S ở ấp X, xã P1 giới thiệu vay tiền. Sau đó, ông S giới thiệu ông Mai Trung H, bà và ông H thỏa thuận ông H cho bà vay 200.000.000 đồng, lãi suất 10.000.000 đồng/ tháng, khi vay thỏa thuận thời gian là 06 tháng nếu không có tiền trả thì sẽ được gia hạn. Khi vay có làm giấy tay nhưng ông H đã lấy lại, bà không còn giữ. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà và ông H thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 598 m² thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 để đảm bảo cho khoản vay. Lúc đó, vì quá khó khăn, cần tiền chữa bệnh với lại ký để đảm bảo cho khoản vay, không phải là chuyển nhượng thật nên chồng bà là ông Lê Văn H2 đồng ý ký tên nhưng ký tên chuyển nhượng cho ai thì bà không rõ, bà chỉ giao dịch với ông H, giấy tờ là do ông H làm.

Sau đó, hàng tháng bà đóng tiền lãi cho ông H, tới năm 2012 bà đóng được 03 tháng, chồng bà T1 bị bệnh nặng nên không có tiền đóng nữa, bà ngưng không đóng 07 tháng và ông H nói sẽ giảm tiền lãi xuống còn 8.000.000 đồng, tổng cộng bà nợ ông H 56.000.000 đồng tiền lãi. Đến tháng 10/2012, bà tiếp tục đóng và ông H giảm tiền lãi xuống là 6.000.000 đồng, đóng đến tháng 05/2013 thì không thấy ông H đến thu nữa bà có gọi điện nhưng ông H nói từ từ. Từ tháng 10/2012 đến hết tháng 4/2013, mặc dù tháng đóng 6.000.000 đồng tiền lãi nhưng có tháng bà đóng đủ có tháng không đóng đủ, vì thời gian quá lâu nên bà không nhớ rõ số tiền đã đóng. Vào tháng 4/2013, ông H có đến gặp bà và tổng kết tất cả tiền nợ gốc và tiền lãi bà còn thiếu là 261.000.000 đồng, ông H đòi nợ thì bà nói không có tiền trả. Vì vậy, 02 bên thỏa thuận đến 01/01/2014, bà sẽ cố gắng trả đủ số tiền trên, nếu không có tiền trả thì bà sẽ giao nhà cho ông H đi bán, sau đó được bao nhiêu thì ông H lấy số tiền nợ 261.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H phải trả lại cho bà để bà mua chỗ ở khác. Sự việc này 02 bên đã làm giấy cam kết ngày 08/4/2013.

Sau đó một thời gian lâu (không nhớ rõ thời gian), ông H có dẫn bà P đến nhà bà nói bán đất cho bà P giá 270.000.000 đồng bà không đồng ý vì đất của bà có diện tích đất gần 600 m² nên bán giá như vậy thì quá rẻ. Khoảng 3 ngày, sau ông H lại đến nhà hỏi bà có trả nợ cho ông không, bà nói có và nói chú cứ gọi người mua đất vào đây, ba mặt một lời, bà bán đất trả tiền cho ông H, nhưng sau đó ông H về cho đến nay không thấy trở lại.

Vào tháng 4/2016, khi bà P đến nhà yêu cầu bà dọn đi nơi khác bà không đồng ý. Khi hòa giải ở xã bà mới biết ông H bán đất của bà cho anh Phạm Phú Lê L con trai của bà P.

Đối với ông Đa Văn L3 là ai bà không biết là do ông H sắp xếp.

Trên diện tích đất có 01 căn nhà cấp 4. Hiện nay gia đình bà vẫn đang sinh sống tại thửa đất trên, bao gồm các thành viên sau: Bà, con gái Lê Thị Thanh T4, Lữ Hồng T5 (con rể - chồng chị T4), Lữ Hồng Thiện N2 (cháu ngoại), Lữ Hồng Khả A (cháu ngoại), riêng Lê Thị Thanh T3 còn chung hộ khẩu nhưng ở riêng tại ấp Đ, xã P1, huyện N.

Anh L yêu cầu bà phải giao trả nhà và đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 cho anh L, bà không đồng ý vì bà không bán đất cho anh L, cũng không bán đất cho ông H hay ông L3 mà ông H lại bán đất của bà. Việc ông H chuyển nhượng cho anh L bà hoàn toàn không biết và cũng không được sự đồng ý của bà.

Bà xác định nợ ông H thì bà sẽ trả đủ số tiền nợ 261.000.000 đồng cho ông H. Tuy nhiên, bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635 mang tên Phạm Phú Lê L, cấp ngày 20/6/2013 để cấp lại cho bà theo quy định.

Đối với ông Nguyễn Hoàng S thì bà T1 không tranh chấp hay yêu cầu gì.

Bà Bùi Thị N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đồng thời bà N1 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T3, chị T4, anh T5, trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày tại bản khai và nội dung đơn phản tố của nguyên đơn. Bà đại diện theo ủy quyền của bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L về việc buộc bà T1 phải giao trả nhà và đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 cho anh L quản lý và sử dụng.

Bà đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T1 đồng ý trả ông Mai Trung H với số tiền gốc 200.000.000 đồng; và tiền lãi là 61.000.000 đồng và bồi thường số tiền 239.000.000 đồng; tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T2, bà Lê Thị Kim P, trình bày:

Phạm Phú Lê L là con ruột của vợ chồng ông, bà nhưng không trực tiếp giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Trung H mà do ông bà trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H và có thỏa thuận để anh L đứng tên trong giấy.

Ông bà không chấp nhận với các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 là hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đơn bà T1 yêu cầu.

Ông, bà đề nghị Tòa án buộc bà T1 phải giao trả nhà và đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 cho anh L quản lý và sử dụng.

Trường hợp phán quyết của Tòa án ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L thì quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa anh L và vợ chồng ông H, bà M, vợ chồng bà thì các bên sẽ thương lượng giải quyết ở bên ngoài nên không yêu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung H và Nguyễn Thị Xuân M, trình bày:*

Vào năm 2011, ông Nguyễn Hoàng S ở xã P1 giới thiệu có mảnh đất bán ở xã P1. Vì em là ông Đa Văn L3 có nhu cầu mua đất để ở nên ông đứng ra mua dùm. Ông S dẫn ông đến gặp gia đình bà T1 và ông H2, sau khi thỏa thuận xong thì thống nhất giá là 260.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền, ông H2 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứng thực đối với diện tích đất 598 m² thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 cho ông Đa Văn L3. Khi hoàn tất thủ tục xong và được điều chỉnh ở mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì em ông xuống xem đất và không có nhu cầu ở nên để cho gia đình bà T1 ở. Đến khoảng năm 2013, do em ông cần tiền để mua đất nên đã chuyển nhượng lại cho ông với giá 260.000.000 đồng.

Đến ngày 08/4/2013, ông đến và nói bà T1 là ông sẽ bán nhà vì không có nhu cầu sử dụng đất và bà T1 nói cho bà T1 chuộc lại nên hai bên mới viết giấy cam kết ngày 08/4/2013. Ông viết với nội dung bà T1 còn thiếu ông Mai Trung H số tiền 261.000.000 đồng là do lúc đó hai bên chưa mâu thuẫn, ông không bán cho bà T1 thì ông cũng bán cho người khác và nghĩ là đơn giản nên nói làm sao thì viết như vậy. Còn đối với nội dung sẽ trả lại tiền dư cho bà T1 là do ông thấy bà T1 khổ và bà T1 nói nếu bán dư thì cho lại bà T1 để bà T1 mua chỗ khác bà T1 ở, ông đồng ý nên viết. Thực tế giữa ông và bà T1 không có vay mượn bất kỳ khoản tiền nào. Ngày 18/4/2013, ông và vợ là Nguyễn Thị Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho anh Phạm Phú Lê L, với giá chuyển nhượng 275.000.000 đồng.

Trên diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 có căn nhà cấp 4. Khi mua đất có mua căn nhà trên đất nhưng trong hợp đồng giữa ông và vợ chồng ông L3, bà V và giữa vợ chồng ông với anh L thì không ghi căn nhà cấp 4 trong hợp đồng. Ngoài ra, hai bên không có giấy tay cam kết mua bán nhà.

Giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà P tiến hành lập giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 12/4/2013 và giấy thanh toán tiền mua, bán nhà ngày 08/5/2013 nhưng thực tế là đặt cọc mua bán đất và thanh toán tiền mua bán đất. Ông thỏa thuận giá chuyển nhượng, nhận tiền, giao đất với bà P – mẹ ruột của anh L vì anh L bận công việc không có thời gian.

Sau làm giấy tờ xong thì ông dẫn bà P xuống bàn giao đất. Khi xuống thì có gặp bà T1, ông báo cho bà T1 biết ông bán đất cho anh L, bà P là mẹ ruột, bà T1 không đồng ý vì bà nói bán như vậy là quá rẻ nên để bà T1 bán cho người khác lấy tiền trả lại cho ông để ông trả lại cho anh L, thời gian là 02 tháng. Bà P đồng ý, vì ông đã bán đất cho anh L nên tùy gia đình anh L quyết định, ông không có ý kiến.

Anh L yêu cầu bà T1 phải giao trả đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 và toàn bộ tài sản trên đất cho anh L quản lý và sử dụng, ông thống nhất và đồng ý.

Bà T1 yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635 mang tên Phạm Phú Lê L, cấp ngày 20/6/2013 ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L3 và bà Lê Thị Tường V, trình bày:

Qua giới thiệu của ông Mai Trung H, ngày 10/01/2012, ông Lê Văn H2 (chồng bà T1) ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 với giá chuyển nhượng 260.000.000đồng cho ông. Tiền thanh toán và thủ tục chuyển quyền do ông và ông H2 thực hiện không liên quan đến ông H. Trong hợp đồng không ghi căn nhà cấp 4, tuy nhiên bên ngoài thỏa thuận mua đất có căn nhà cấp 4.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông Lê Văn H2 nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ do ông H2 ký tên mà không có chữ ký của bà T1, đã được chỉnh lý tại mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì ở P1 xa quá không thuận tiện cho việc đi làm nên ngày 11/01/2013, ông và vợ là Lê Thị Tường V ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 cho ông Mai Trung H. Trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000đồng nhưng thực tế là 260.000.000 đồng, ông H đã thanh toán đủ số tiền 260.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông H đã xong.

Tại Tòa án, ông được biết vợ chồng ông H đã chuyển nhượng phần nhà đất này cho anh Phạm Phú Lê L ngày 18/4/2013. Hiện anh L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Qua yêu cầu khởi kiện của anh L về việc buộc bà T1 phải giao trả nhà và đất có diện tích 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1 cho anh L quản lý và sử dụng. Bà T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/6/2013 cho anh Phạm Phú Lê L và công nhận phần đất này cho bà T1, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp phán quyết của Tòa án ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H, quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà Mai thì các bên sẽ thương lượng giải quyết ở bên ngoài nên không yêu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã căn cứ Điều 122, 127, 128, 137, 410, 425, 471, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-

HĐTP ngày 13/6/2012 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Phú Lê L về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà” yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 phải giao trả diện tích đất 598 m², thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 31 tọa lạc tại xã P1, huyện N và căn nhà trên đất cho ông L quản lý và sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn anh Phạm Phú Lê L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Đa Văn L3, bà Lê Thị Tường V, ông Mai Trung H, Bà Nguyễn Thị Xuân M, Ủy ban nhân dân huyện N.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 31 xã P1 giữa ông Lê Văn H2 và ông Đa Văn L3 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P1 ngày 10/01/2012 là vô hiệu nên hủy.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 31 xã P1 giữa ông Đa Văn L3, bà Lê Thị Tường V và ông Mai Trung H ngày 11/01/2013 là vô hiệu nên hủy.

- Hủy xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh N ngày 20/7/2012 điều chỉnh cho ông Đa Văn L3; Ngày 29/01/2013, điều chỉnh cho ông Mai Trung H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn H2, số giấy BA 303984 Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 15/06/2010, diện tích đất 598m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 31 xã P1.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 31 xã P1 giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M và ông Phạm Phú Lê L ngày 18/3/2013 là vô hiệu nên hủy.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 mang tên Phạm Phú Lê L, Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 20/6/2013.

Bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 bồi thường cho anh Phạm Phú Lê L số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, nghĩa vụ đương sự ở giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 07/9/2018, nguyên đơn anh Phạm Phú L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kháng nghị:

Ngày 26/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 325/QĐKNPT-VKS-DS. Nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đưa ra xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo, kháng nghị: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện qua bài phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, nhưng tóm lại xác định cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đường lối giải quyết vụ án áp dụng không đúng tinh thần quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và một phần yêu cầu kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L làm đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét tiến trình thực hiện tố tụng của cấp sơ thẩm thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản hòa giải trước khi lập biên bản công khai chứng cứ và trong quan hệ tranh chấp của vụ án có xem xét đến yêu cầu phản tố đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đưa Ủy ban nhân dân huyện N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị yêu cầu hủy là có thiếu sót. Như vậy, cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn anh Phạm Phú Lê L yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 phải giao trả nhà, đất vì nhà và đất là do anh chuyển nhượng của ông Mai Trung H, đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2013. Bị đơn bà T1 có yêu cầu phản tố hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho anh L. Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì quan hệ pháp luật cần được xác định là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mới chính xác nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, quyền sở hữu nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa chính xác.

[3] Về nội dung:

Ngày 12/4/2013, vợ chồng ông Mai Trung H - bà Nguyễn Thị Xuân M và vợ chồng ông Phạm Hữu T2 - bà Lê Thị Kim P xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất có diện tích 598 m² thuộc thửa số 215 - tờ bản đồ 31 xã P1 - huyện N với giá 275.000.000 đồng. Vợ chồng ông T2 - bà P đặt cọc 30.000.000 đồng. Đến ngày 18/4/2018, hai bên thỏa thuận anh Phạm Phú Lê L (con ông Thành - bà P) đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định có công chứng của Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai. Ngày 20/6/2013, anh L được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông T2 - bà P trình bày là sau khi hoàn tất thủ tục, giao đủ tiền cho ông H thì ông H dẫn bà P xuống đất để bàn giao. Do gia đình bà T1 đang sinh sống trên đất, bà T1 xin ở lại khoảng 02 tháng nhưng sau đó vẫn không giao trả nhà, đất nên phát sinh tranh chấp, anh L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải giao trả nhà, đất có diện tích 598 m², thửa số 215, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp X, xã P1, huyện N.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày, bà có vay nợ của ông Mai Trung H, để đảm bảo cho khoản vay bà và ông H thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích đất 598 m² thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 và để chứng minh cho lời khai bà cung cấp bản cam kết xác lập ngày 08/4/2013 có nội dung “Bà T1 nợ ông H số tiền 261.000.000 đồng, bà T1 hẹn đến ngày 01/01/2014 sẽ trả đủ số tiền, nếu không bà T1 phải giao nhà hoặc ông H bán được căn nhà này còn dư tiền lại phải trả cho bà T1”.

Ông Mai Trung H trình bày ông không lập giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 598 m² thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 của vợ chồng bà T1, ông H2, việc nhận chuyển nhượng đất của bà T1 - ông H2 là vợ chồng ông Đa Văn L3, Lê Thị Tường V, sau này không có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng ông L3, bà V mới chuyển nhượng lại cho ông, rồi sau đó ông mới làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Phạm Phú Lê L. Ông H cũng phủ nhận việc bà T1 vay tiền của ông.

Vợ chồng ông Đa Văn L3, bà Lê Thị Tường V trình bày là qua giới thiệu của ông Mai Trung H, ngày 10/01/2012, ông Lê Văn H2 (chồng bà T1) ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 với giá chuyển nhượng 260.000.000 đồng cho ông. Tiền thanh toán và thủ tục chuyển quyền do ông và ông Hôi thực hiện không liên quan đến ông H. Trong hợp đồng không ghi căn nhà cấp 4, tuy nhiên bên ngoài thỏa thuận mua đất có căn nhà cấp 4. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông Lê Văn H2 nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ do ông Hôi ký tên mà không có chữ ký của bà T1, đã được chỉnh lý tại mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì ở P1 không thuận tiện cho việc đi làm nên ngày 11/01/2013, ông và vợ là Lê Thị Tường V ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Mai Trung H. Trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng nhưng thực tế là 260.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền 260.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông H đã thực hiện xong.

Từ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu thu thập trong vụ án, cho thấy giữa vợ chồng bà T1, ông H2 hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 598m² thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã P1 đối với ông H mà là chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đa Văn L3 và bà Lê Thị Tường V, sau đó ông H mới nhận chuyển nhượng lại của ông L3, bà V. Như vậy, chưa có cơ sở xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông H và bà T1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ quan hệ giao dịch giữa vợ chồng bà T1, ông Hôi với vợ chồng ông Ly, bà Vi; quan hệ giao dịch giữa ông L3, bà V và ông H, bà M; quan hệ vay mượn giữa ông H và bà T1 theo như cam kết ngày 08/4/2013 có liên quan gì với nhau hay không, từ đó mới có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng này có giả tạo hay không giả tạo.

Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết nêu trên mà đi đến kết luận việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, rồi chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho anh L là chưa có cơ sở.

Do đó, việc làm rõ tình tiết nói trên là rất quan trọng, nó quyết định đến việc áp dụng pháp luật cho đường lối giải quyết vụ án, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Việc áp dụng quy định về án phí: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác, nên dẫn đến việc áp dụng quy định về án phí cũng không chính xác, điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, cho thấy Tòa cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các tình tiết của vụ án để có cơ sở áp dụng quy định của pháp luật cho đường lối giải quyết vụ án. Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy, chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Hoàn trả cho anh Phạm Phú Lê L tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Phú Lê L và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng và án phí: Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Hoàn trả cho nguyên anh Phạm Phú Lê L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 004219 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện N;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Kim P Bùi Kim Rết

Vũ Thế Phương

