

Bản án số: 233/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 4 - 2023

V/v “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”

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 Vương Minh Tâm

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 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 529/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 608/2023/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Trọng H, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện B, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu T, sinh năm: 1971; Địa chỉ: 63D, khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện C, tỉnh L. Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2021 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Trọng N, sinh năm 1988 (vắng mặt);

2.2. Bà Đặng Thị Thùy D, sinh năm: 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 282, ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh L.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Le Biurg 87400 Le Chatenet – En – Dogaon, Pháp.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Ấp BT 3, xã B, huyện B, tỉnh B (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị D, sinh năm: 1958 (vắng mặt);

3.4. Ông Trương Văn O, sinh năm: 1952 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 216/01, đường tỉnh 833B, ấp 1, xã Lạc Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh L.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Hữu T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/3/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Trọng H do ông Trần Hữu T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Thanh X có nhu cầu mua đất tại Việt Nam, có thỏa thuận để ông Lê Trọng H đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 01/02/2015 ông Lê Trọng N, bà Đặng Thị Thùy D ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Trọng H 2 thửa đất: thửa 35, diện tích 1431,5m², loại đất ONT và thửa 81, diện tích 321,7m², loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 23, gắn liền ngôi nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, nền xi măng, diện tích xây dựng 150m² tọa lạc tại ấp 5, xã An Nhứt Tân (nay là xã Tân Bình), huyện Tân Trụ, tỉnh L. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng), hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Ông Nguyễn Thanh X đã trực tiếp thanh toán tiền sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông Lê Trọng H đã nhận nhà đất, trực tiếp trông coi quản lý sử dụng từ ngày 01/02/2015 cho đến nay.

ông Lê Trọng H và ông Nguyễn Thanh X đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở ông Lê Trọng N bà Đặng Thị Thùy D thực hiện việc công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng H, do ông Lê Trọng H và ông Lê Trọng N là hai anh em ruột nên ông Lê Trọng H tin tưởng ông Lê Trọng N còn ông Lê Trọng N thì cứ hẹn nhiều lần với ông Lê Trọng H sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng H nhưng ông Lê Trọng N không thực hiện nên ông Lê Trọng H khởi kiện.

Tại phiên tòa ông Thọ là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trọng H trình bày toàn bộ số tiền 3.000.000.000đồng theo biên bản giao nhận tiền và Hợp đồng mua bán đất cùng ngày 01/02/2015 là tiền của ông Nguyễn Thanh X, ông Lê Trọng H chỉ là người đứng tên dùm ông Nguyễn Thanh X trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lê Trọng H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Trọng N, bà Đặng Thị Thùy D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2015 đối với hai thửa đất số 35, diện tích 1431,5m², loại đất ở nông thôn và thửa đất số 81, diện tích 321,7m², loại đất lúa cùng tờ bản đồ số 23, gắn liền với căn nhà cấp 4, diện tích 150m² tọa lạc tại ấp 5, xã An Nhứt Tân, huyện Tân Trụ, tỉnh L.

Bị đơn ông Lê Trọng N vắng mặt nhưng có lời khai vào ngày 16/12/2021 như sau: Hai thửa đất số 35 và 81, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp 5, xã Tân Bình, huyện Tân Trụ, tỉnh L ông ký chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Lê Trọng H vào năm 2015 với giá là 3.000.000.000đồng. Ông thừa nhận ông Lê Trọng H đã

giao đủ tiền cho ông. Trên đất khi chuyển nhượng có căn nhà mái tôn xi măng và ao cá, cây trồng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh L ghi nhận. Nhưng riêng căn nhà lúc đó vẫn còn sử dụng được. ông Lê Trọng N đã giao đất cho Hiếu nhưng không lập biên bản giao và ông Lê Trọng H nhà xa nên có giao cho ông Lê Văn C là cha ruột ông Lê Trọng H và ông Lê Trọng N trông coi và quản lý sử dụng 02 thửa đất này.

Năm 2017, do cần tiền làm ăn nên ông Lê Trọng N có tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất 35 và 81 cho vợ chồng bà Trần Thị D, ông Trương Văn O. Lúc đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Trọng N đang thế chấp vay tại ngân hàng với số tiền là 200.000.000đồng nên bà Trần Thị D có đưa tiền cho ông Lê Trọng N để xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp thì ông Thành (là con rể của bà Trần Thị D) tự ý cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi công chứng và chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà Trần Thị D. ông Lê Trọng N xác định ông được ông Thành giới thiệu vay tiền của bà Trần Thị D chứ không chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đồng nhưng thực chất ông chỉ nhận tiền từ ông Thành với số tiền là 370.000.000đồng.

ông Lê Trọng N xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị D, ông On đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm bằng bản án có hiệu lực, bản án đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng N, công Lê Trọng N hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị D và hiện nay bà Trần Thị D là người đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất trên, ông Lê Trọng N đang khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm. Trường hợp Tòa án không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D thì ông Lê Trọng N đồng ý hoàn trả số tiền 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) cho ông Lê Trọng H.

Bị đơn bà Đặng Thị Thùy D vắng mặt nhưng có lời khai vào ngày 08/12/2021 như sau: bà Đặng Thị Thùy D xác định bà là vợ của ông Lê Trọng N và chữ ký trong các biên bản giao nhận tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 01/02/2015 là chữ ký của bà. bà Đặng Thị Thùy D xác định bà không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2021 như sau: Bà Nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 35 và 81 vào năm 2017 với giá nhận chuyển nhượng là 800.000.000đồng. Sau đó giữa bà với ông Lê Trọng N có phát tranh chấp do ông Lê Trọng N cho rằng ông Lê Trọng N chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị D. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng N và bà đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ giải quyết theo thủ tục sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh L giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 27/2020/DS-PT ngày 07/8/2020, bản án phúc thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng N, bà Trần Thị D được tiếp tục sử dụng 02 thửa đất 35 và 81 và hiện nay bà đang đứng tên hai thửa đất này.

bà Trần Thị D xác định bà nhận chuyển nhượng đất là ngay tình, hợp pháp đúng trình tự, thủ tục nên bà không đồng ý với tranh chấp giữa bà ông Lê Trọng H với ông Lê Trọng N và yêu cầu tiếp tục quản lý sử dụng hai thửa đất trên.

Tại bản tự khai ngày 30/5/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày: ông Lê Văn C là cha ruột của Lê Trọng H và Lê Trọng N, đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trọng H với ông Lê Trọng N, bà Đặng Thị Thùy D tại thửa đất 35 và 81 ông không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này. ông Lê Văn C trình trước và sau khi ông Lê Trọng N chuyển nhượng đất cho ông Lê Trọng H thì 2 thửa đất trên đều giao cho ông Lê Văn C quản lý sử dụng để nuôi Bò và trồng một số cây trên đất. ông Lê Văn C xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh X đã được tòa án tổng đạt trực tiếp văn bản tố tụng nhưng từ chối ký nhận và từ chối trình bày khi tòa án tiến hành lập biên bản làm việc nên không có lời trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án bên ông Lê Trọng H và ông Lê Trọng N thống nhất đề nghị Tòa án sử dụng mảnh trích đo địa chính số 56-2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 07/3/2019 để làm cơ sở giải quyết vụ án và thống nhất với chứng thư thẩm định giá số 304/21/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 21/12/2021 do Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã tuyên xử:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 689, 134, 122, 127 Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng H đối với ông Lê Trọng N, bà Đặng Thị Thùy D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/02/2015 giữa ông Lê Trọng H, ông Nguyễn Thanh X với Lê Trọng N và Đặng Thị Thùy D đối với thửa đất số 35, diện tích 1431,5m², loại đất ONT và thửa 81, diện tích 321,7m², loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 23, gắn liền ngôi nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, nền xi măng, diện tích xây dựng 150m² tọa lạc tại ấp 5, xã An Nhứt Tân (nay là xã Tân Bình), huyện Tân Trụ, tỉnh L.

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

Ngày 25/7/2022, ông Trần Hữu T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

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 tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Tòa sơ thẩm không đưa ông Lê Văn C tham gia tố tụng, trên đất có công trình, tài sản trên đất, cây lâu năm. Bản án không giải quyết về tài sản, cây trồng trên đất. Bản án sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Hữu T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định, 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, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Lê Trọng H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Trọng N, bà Đặng Thị Thùy D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ký ngày 01/02/2015 giữa ông Lê Trọng H, ông Nguyễn Thanh X với ông Lê Trọng N bà Đặng Thị Thùy D. Theo đơn khởi kiện của ông Lê Trọng H thể hiện ông Nguyễn Thanh X, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Le Biurg 87400 Le Chatenet – En – Dogaon, Pháp. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh L đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý, xét xử vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về kháng cáo của nguyên đơn:

Xét thấy, tại BL 212 ông Lê Văn C là người đang quản lý sử dụng đất nhưng Tòa sơ thẩm không đưa ông Lê Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án là thiếu sót.

Tại chứng thư thẩm định giá (BL 165) thể hiện có công trình xây dựng trên đất, có giá trị 50.957.000 đồng. Biên bản đo đạc định giá tài sản (BL 189) thể hiện đất đang có công trình và cây lâu năm trên đất, nhưng bản sơ thẩm không xử lý tài sản trên đất tranh chấp như thế nào? Có công sức đóng góp của ông Lê Văn C hay không? Bản án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất, trên đất có nhà và cây lâu năm nhưng không tuyên buộc ông Lê Trọng H, ông Lê Văn C giao quyền sử dụng đất, vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất là không đảm bảo cho việc Thi hành bản án.

Mặt khác, bản án sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, vì: Theo tài liệu Biên bản phiên tòa các bên đều khai không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông Nguyễn Thanh X cho ông Lê Trọng H đứng tên ký hợp đồng và đứng tên thay quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh X. ông Nguyễn Thanh X cũng không có giấy ủy quyền thay mặt ông Nguyễn Thanh X cho ông Lê Trọng H. ông Nguyễn Thanh X cũng từ chối không đến tham dự phiên tòa. Xét, Hợp đồng mua bán đất do ông Lê Trọng H và ông Nguyễn Thanh X đứng tên mua đất. ông Lê Trọng H yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hủy hợp đồng. Thế nhưng bản án sơ thẩm lại không căn cứ chứng cứ là văn bản giấy tờ mà căn cứ lời trình bày của đương sự, trong khi lời khai với chứng cứ trên không phù hợp nhau. Nên không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Như đã phân tích ở trên, cho thấy ông Lê Trọng H kháng cáo là có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tách vụ án là gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Trọng H. Những thiếu sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo quy định.

[4] Nguyên đơn ông Lê Trọng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh L.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử lại theo quy định.

2/ Nguyên đơn ông Lê Trọng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Trọng H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000498 ngày 08/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 L;
- VKSND tỉnh Long An ;
- Cục THADS tỉnh Long An ;
- Đương sự;
- Lưu (3), 17b (HQ).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Vương Minh Tâm

