

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 244/2019/DS-PT
Ngày 24/6/2019
V/v: “Tranh chấp đòi tài sản”

**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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn – 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 24 tháng 6 năm 2019, 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: 463/2018/DSPT ngày 04/12/2018, về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2018/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1055/2018/QĐPT-DS, ngày 28 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Ngọc N, sinh năm 1948; bà Bùi Thị M, sinh năm 1948

Cùng địa chỉ: Số 20/26A, khóm Trung Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lương Tổng T, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 3/73, khóm Thới Hòa, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 13/6/2014).

- *Bị đơn:* 1/ Ông Đỗ Thanh D, sinh năm 1955 (có mặt); 2/ Ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 10, tổ 7 đường Nam Cao, khóm Thạnh An, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L: Ông Đỗ Thanh D, sinh năm 1955 (Theo giấy ủy quyền ngày 19/4/2016) có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Trần Ngọc P – Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Tỉnh An Giang (có mặt)

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

- Bà Đỗ Thị Mỹ T, sinh năm 1982 (có mặt); Ông Lương Phúc H, sinh năm 1978 (vắng mặt); Bà Đỗ Thị Mỹ C, sinh năm 1978 (có đơn xin xử vắng mặt); Cháu Lương Ngọc K, sinh năm 2009; Cháu Lương Tiểu B, sinh năm 2001; Người đại diện theo pháp luật của cháu K, cháu B: Bà Đỗ Thị Mỹ T là mẹ (có mặt); Cùng địa chỉ: Số 10, tổ 7 đường Nam Cao, khóm Thạnh An, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bà Ngô Thị Thùy P, sinh năm 1979 (vắng mặt); Địa chỉ: Số 01/28 khóm An Thới, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Văn phòng Công chứng Long Xuyên, ông Dương Bá Lộc – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Số 01 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

- UBND thành phố Long Xuyên (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Số 309/5A đường Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông Ngô Ngọc N, sinh năm 1948; bà Bùi Thị M, sinh năm 1948.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M do ông Lương Tổng T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/9/2012 bà Ngô Thị Thùy P là con của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Thanh L nhà và đất tọa lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang với giá 300.000.000 đồng. Đối với đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CH02745 ngày 20/02/2012 cho ông Đỗ Thanh L, diện tích 92,5m², thửa số 38, tờ bản đồ số 11. Đối với căn nhà cấp IV có kết cấu bê tông cốt thép, mái tole, diện tích 92,5m² (ngang 5m, dài 18,5m) tọa lạc trên diện tích đất nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Việc mua bán giữa bà P với ông L chỉ viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

Sau đó, bà P tặng cho nhà và đất nêu trên cho cha mẹ là ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M nên bà P thỏa thuận với ông L làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông N bà M đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông N bà M được công chứng tại Phòng công chứng Long Xuyên ngày 07/9/2012. Do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng chỉ nêu chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận cho ông L được phép chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 12 tháng, nếu sau thời hạn 12 tháng ông L không chuộc nhà đất thì ông N bà M được làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Do đến hạn ông L không chuộc lại nhà và đất nên ông N bà M đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04030 ngày 25/11/2013 đứng tên Ngô Ngọc N và Bùi Thị M. Sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho ông N bà M, ông L không thực hiện giao nhà và đất như thỏa thuận và nhà đất nêu trên hiện do cha ông Đỗ Thanh L là ông Đỗ Thanh D đang quản lý, sử dụng nên ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M yêu cầu ông Đỗ Thanh L, ông Đỗ Thanh D có trách nhiệm liên đới giao trả nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông bà được quản lý, sử dụng.

Theo Tờ tự khai đề ngày 29/3/2016 bị đơn ông Đỗ Thanh L trình bày:

Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông mua của ông Tống Bảo Chung vào ngày 02/02/2012 với giá 270.000.000 đồng, do cha ông lúc đó bị mất giấy tờ tùy thân nên để ông đứng tên thay trên giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 20/02/2012 ông được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi mua đất cha mẹ ông thuê thợ xây căn nhà cấp IV trên diện tích đất trên để gia đình có chỗ ở ổn định. Ngày 21/6/2012 ông vay 100.000.000 đồng của bà Ngô Thị Thùy P, lãi suất 7%/tháng. Sau 05 lần ký lãi chồng vốn nên thành số tiền 300.000.000đ, đây là hợp đồng vay giữa ông với bà P, còn việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông N, bà M với giá 300.000.000 đồng là để che giấu hợp đồng vay này chứ thực tế ông không nhận tiền của ông N bà M. Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất gia đình ông hoàn toàn không biết. Do đây là tài sản của cha mẹ chứ không phải của ông, cha ông là thương binh, già yếu, gia đình ông đang sinh sống trong căn nhà này là chỗ ở duy nhất do đó đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với ông N bà M, ông đồng ý trả nợ cho bà P nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin được trả dần hàng tháng cho đến khi hết nợ.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Thanh D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông là Đỗ Thanh D và Nguyễn Thị Thu Vân (chết 12/4/2014) nhận chuyển nhượng của ông Tống Bảo Chung vào năm 2012. Khi đó ông bị mất giấy tờ tùy thân nhưng do cần ổn định chỗ ở ngay nên vợ chồng ông thống nhất cho con trai là Đỗ Thanh L đứng tên trên hợp đồng mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02745 ngày 20/02/2012, diện tích 92,5m², thửa số 38, tờ bản đồ số 11. Ngay sau khi chuyển tên quyền sử dụng đất xong, vợ chồng ông đã kêu thợ xây cất căn nhà cấp IV kiên cố trên đất có kết cấu bê tông cốt thép, mái tole. Lãnh thầu xây cất là cháu Lạnh (tự là 8 Lành), vật tư thì mua theo nhu cầu sử dụng và thanh toán bằng tiền mặt.

Sau khi con ông là Đỗ Thanh L cùng vợ bỏ trốn do thiếu nợ cờ bạc thì bà P, ông N và một thanh niên không biết tên đến nhà ông đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04030 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 25/11/2013

cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M. Ông N và bà P buộc gia đình ông giao nhà và đất vì cho rằng con ông đã bán nhà đất cho họ rồi. Chính quyền địa phương có mời ông đến giải quyết yêu cầu ông giao nhà và đất cho ông N bà M nhưng ông không đồng ý.

Ông D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông N bà M là giả tạo vì thực tế ông L vay tiền của bà P để chơi cờ bạc với lãi suất cao nhưng không có khả năng tiếp tục đóng lãi nên bà P buộc L phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho cha mẹ bà. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với ông N bà M là giả tạo bởi các lý do sau:

- Ngày 21/6/2012 bà P nhận chuyển nhượng của ông L nhà và đất trên với giá 100.000.000 đồng, nhưng đến ngày 07/9/2012 lại tiếp tục ký hợp đồng mua bán cũng chính nhà đất nêu trên với giá 300.000.000 đồng;

- Giá trị nhà và đất tại thời điểm mua bán khoảng 700.000.000 đồng (giá trị QSDĐ 300.000.000 đồng, giá trị nhà 400.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có giá 300.000.000 đồng, ông N bà M không thể chỉ mua đất mà không mua nhà vì căn nhà gắn liền với đất.

- Khi mua nhà đất ông N bà M không lần nào đến xem xét thực tế nhà đất, những người đang sống trong căn nhà họ đã mua là ai và có ý kiến như thế nào hay không.

Từ những lý do trên, ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2012 giữa ông L với ông N bà M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thành phố Long Xuyên đã cấp cho ông N bà M. Ông D đồng ý hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng mà ông L đã vay của bà P, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Theo Tờ tự khai đề ngày 18/03/2016 bà Ngô Thị Thùy P trình bày: Bà có cho ông Đỗ Thanh L vay nợ, do ông L không có tiền trả nợ nên ngày 07/9/2012 ông L tự nguyện bán cho bà căn nhà cấp IV trên diện tích 92,5m² (ngang 5m dài 18,5m) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH02745, thửa đất số 38, tờ bản đồ 11 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 20/02/2012 cho ông L với giá 300.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L không có công chứng, chứng thực.

Sau đó bà P tặng cho nhà và đất nêu trên cho cha mẹ là ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M nên thỏa thuận với ông L lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên cho ông N bà M, hợp đồng này được công chứng tại Phòng Công chứng Long Xuyên ngày 07/9/2012, do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên trên hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng ông L được chuộc lại nhà và đất, nếu hết thời hạn ông L không chuộc thì ông N bà M được làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định. Do đến hạn ông L không chuộc nhà đất nên ông N bà M làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/11/2013. Sau khi ông N bà M được cấp giấy đã yêu

cầu ông L giao nhà đất đã chuyển nhượng nhưng ông L không thực hiện. Nhà đất hiện do gia đình ông L chiếm hữu, sử dụng.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Thanh D, Đỗ Thanh L có trách nhiệm liên đới giao trả nhà và đất cho cha mẹ bà và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Đỗ Thị Mỹ T, ông Lương Phúc H, bà Đỗ Thị Mỹ C, cháu Lương Ngọc K, cháu Lương Tiểu B (cháu K và cháu B do bà T là đại diện theo pháp luật) thống nhất như trình bày của ông Đỗ Thanh D, không có ý kiến gì thêm.

Văn phòng công chứng Long Xuyên trình bày: Ngày 07/9/2012 ông Đỗ Thanh L có viết phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M. Sau khi xem xét tính hợp pháp và nhân thân của hai bên, Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã trực tiếp đọc hợp đồng và ký từng trang của hợp đồng mới tiến hành công chứng. Việc công chứng hợp đồng thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng. Ông Đỗ Thanh D cho rằng tài sản trên là của ông, nhưng theo hồ sơ lưu trữ của Văn phòng thì nguồn gốc đất ông L chuyển nhượng cho ông N bà M là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Tống Bảo Chung và bà Trần Thúy Vân cũng được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng thực vào ngày 02/02/2012. Do đó, tài sản mua bán thuộc sở hữu hợp pháp của ông L nên ông L được toàn quyền định đoạt là đúng pháp luật. Văn phòng công chứng Long Xuyên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

UBND thành phố Long Xuyên trình bày: Nguồn gốc đất là của Công ty XNK Nông sản thực phẩm An Giang chuyển nhượng QSDĐ cho ông Tống Bảo Chung và bà Trần Thúy Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/8/2004 với diện tích 92,50m², thuộc tờ bản đồ 11, thửa đất số 38 (K6-Lô 20), loại đất thổ cư và được UBND phường Mỹ Thới xác nhận ngày 11/11/2004.

Ngày 30/11/2004 ông Tống Bảo Chung và bà Trần Thúy Vân lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến ngày 26/01/2005 ông Chung bà Vân được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H00065Ag, thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, diện tích 92,5m², loại đất thổ cư, theo Hồ sơ kỹ thuật khu đất do Phòng Quản lý phát triển đô thị thành phố Long Xuyên lập ngày 28/12/2004.

Ngày 02/02/2012 ông Tống Bảo Chung và bà Trần Thúy Vân lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đỗ Thanh L được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Long Xuyên.

Ngày 20/02/2012 ông Đỗ Thanh L được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH02745 với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, diện tích 92,5m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường Mỹ Thới. Sau đó ông Đỗ Thanh L lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chứng nhận

QSDĐ nêu trên cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M được Văn phòng Công chứng Long Xuyên công chứng ngày 07/9/2012.

Ngày 24/11/2013 ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH04030 với thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, diện tích 92,5m², loại đất đô thị, đất tọa lạc tại phường Mỹ Thới.

Từ những căn cứ trên, việc UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. UBND thành phố Long Xuyên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 04/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 131, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 37, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M đối với yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh D, ông Đỗ Thanh L có nghĩa vụ liên đới giao trả nhà và đất diện tích 92,5m², đất tọa lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho ông bà. Đất đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04030, diện tích 92,5m², thửa số 38, tờ bản đồ 11 ngày 25/11/2013 cho ông Ngô Ngọc N, bà Bùi Thị M;

Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thanh L và Đỗ Thanh D:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2012 giữa ông Đỗ Thanh L với ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M, số công chứng 129, quyền số 09/TP/CC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Long Xuyên là vô hiệu do giả tạo;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04030, diện tích 92,5m², thửa số 38, tờ bản đồ 11 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 25/11/2013 cho ông Ngô Ngọc N, bà Bùi Thị M.

- Ông Đỗ Thanh L có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 92,5m² đất tọa lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/9/2018, ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện đòi tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N bà M cho

rằng do ông L vay tiền không trả được nợ nên đã chuyển nhượng diện tích 92,5m², tại thửa số 38, tờ bản đồ số 11, tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho bà Phượng; sau đó bà Phượng để cho ông N bà M là cha mẹ đứng tên là hợp pháp. Theo Điều 133 Bộ luật dân sự thì quyền sử dụng đất đã chuyển cho người thứ 3 ngay tình và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp pháp.

Ông D trình bày: Lộc vay của Phượng 100 triệu đồng, tính cả vốn và lãi là 300 triệu đồng nên đây là tiền vay chứ không phải tiền mua bán nhà đất, nên bác đơn kháng cáo của ông N bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D trình bày: Xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa Lộc và Phượng là 100 triệu đồng. Sau đó, đến ngày 07/9/2012 Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng 92,5m², tại thửa số 38, tờ bản đồ số 11, tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho ông N bà M với giá 300 triệu đồng nhưng không có chứng cứ hai bên đã giao tiền. Theo kết quả định giá thì giá trị nhà (chưa tính đất) là 400 triệu đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là hợp đồng giả cách, nên đề nghị bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm như sau: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung xuất phát từ việc Lộc vay 100 triệu đồng của Phượng, không có tiền trả nên Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông N bà M, nay các bên không cung cấp được chứng cứ giao tiền theo hợp đồng đã ký kết nên hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách. Cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông N bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện đòi tài sản thì thấy:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2014 của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M và đơn phản tố ngày 23/3/2015 của ông Đỗ Thanh D, cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: “Tranh chấp đòi tài sản”; đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, được quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Nguồn gốc diện tích đất 92,5m², tại thửa số 38, tờ bản đồ số 11, tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, trên đất có căn nhà cấp 4 là của vợ chồng ông Đỗ Thanh D nhận chuyển nhượng của ông Tống Bảo Chung

vào năm 2012, theo ông Đỗ Thanh D có nhờ con trai là Đỗ Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng ông Đỗ Thanh D mua vật tư và thuê ông Tám Lành xây dựng căn nhà, đến tháng 4/2012 thì hoàn công căn nhà nên có căn cứ căn nhà hiện hữu trên đất, thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đỗ Thanh D.

[3]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh L cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M, đã được Phòng Công chứng Long Xuyên ký nhận ngày 07/9/2012, tại Điều 2 của hợp đồng quy định giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, hai bên tự thanh toán sau khi ký hợp đồng và tại khoản 3 Điều 6 của hợp đồng hai bên thỏa thuận trong hạn 12 tháng cho phép ông Đỗ Thanh L chuộc lại đất (BL: 11, 12, 13). Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M cũng xác nhận: Do ông Đỗ Thanh L vay tiền của bà Ngô Thị Thùy P không có tiền trả nên ông Đỗ Thanh L đã bán cả nhà và đất cho bà Ngô Thị Thùy P để trừ nợ; ngày 07/9/2012, ông Đỗ Thanh L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M (là cha mẹ của bà Ngô Thị Thùy P), giữa ông Đỗ Thanh L và ông Ngô Ngọc N, bà Bùi Thị M không có giao dịch, giao nhận tiền; phù hợp với lời khai của bà Ngô Thị Thùy P tại cấp sơ thẩm; hơn nữa, theo kết quả định giá thì trị giá căn nhà trên đất là 400 triệu đồng, nhưng người đại của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M cho rằng Nguyễn Thanh Lộc bán cả nhà và đất 300 triệu đồng là không phù hợp với giá trị thực của nhà đất. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh L và ông Ngô Ngọc N, bà Bùi Thị M là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng cho vay tiền giữa bà Ngô Thị Thùy P và ông Đỗ Thanh L là có căn cứ.

[4]. Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M yêu cầu ông Đỗ Thanh D, Đỗ Thanh L phải giao trả nhà đất trên là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bác toàn bộ kháng cáo của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M; theo 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 và lệ phí Tòa án thì ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M thuộc người già, được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M; sửa phần án phí bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M, đối với yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh D, ông Đỗ Thanh L có nghĩa vụ liên đới giao trả nhà và diện tích 92,5m² đất, thửa số 38, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cho ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Thanh L và ông Đỗ Thanh D:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2012 giữa ông Đỗ Thanh L với ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M, số công chứng 129, quyền số 09/TP/CC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Long Xuyên là vô hiệu do giả tạo.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04030, diện tích 92,5m², thửa số 38, tờ bản đồ 11 do UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 25/11/2013 cho ông Ngô Ngọc N, bà Bùi Thị M.

Ông Đỗ Thanh L có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 92,5m² đất, thửa số 38, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo quy định.

Chi phí thẩm định, định giá và đo đạc: Ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M chịu 839.000 đồng đã nộp xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Ngô Ngọc N và bà Bùi Thị M được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- ND; (1)
- BD; (1)
- NLQ (4)
- Lưu VP (3). HS (2). 16b (Án-22)

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

Đặng Văn Ý

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Thành Võ Văn Khoa

Đặng Văn Ý

