| | |
|---|---|
| **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: 219/2017/DS-PT
Ngày 15-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

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

*Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Khoa

*Các thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Lê Quỳnh, 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 Phạm Thị Hồng Đào, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2016/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2017/QĐPT-DS ngày29 tháng 3 năm 2017; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị V; địa chỉ cư trú: khu vực TT, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Lê Văn Ph (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ cư trú: khu vực T N B, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T:* Ông Lê Văn Ph (văn bản ủy quyền ngày 08/6/2012).

3/ Bà Lê Thị Bé B; địa chỉ cư trú: 210/6, khu vực TH, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Bé B:* Ông Trần Việt H, là Luật sư của Văn phòng Luật sư VH, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1/ Ông NLQ1 (vắng mặt)

2/ Bà NLQ2; cùng địa chỉ: khu vực TH, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3/ Bà NLQ3; địa chỉ cư trú: 402 Monroe-St 1 Rock Ville, MD 20850, USA (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà NLQ3:* Bà Lê Thị Bé B (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2011).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Bé B là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn bà Lê Thị V trình bày:

Ngày 26/7/2002 vợ chồng ông Lê Văn Ph, bà Nguyễn Thị T có bán cho bà diện tích đất ngang 5m x dài 30 m = 150m$^2$ (đất thổ cư), tọa lạc tại khu vực TH, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ với số tiền 23.000.000 đồng. Khi mua hai bên có làm giấy tay. Ông Ph, bà T có nói với bà rằng phần đất này ông bà nhận chuyển nhượng của ông NLQ1, bà NLQ2 vào ngày 09/3/2002 với giá 10.000.000 đồng, khi mua đất lại từ ông Ph, ông Ph có đưa tờ mua bán đất giữa ông với ông NLQ1 cho bà quản lý.

Sau khi mua đất xong, ngày 11/8/2005 bà có hợp đồng với Hợp tác xã xây dựng TL xây dựng căn nhà có cấu trúc chiều ngang 5m, dài 29 m, mái lợp tole lạnh, vách xây tường, nền lót gạch men. Trong lúc xây dựng do chiều ngang đất bị hẹp so với thiết kế của nhà nên bà có thỏa thuận mua thêm của ông NLQ1, bà NLQ2 phần đất ngang 0,3m x dài 29m = 8,4m$^2$ với giá 1.232.000 đồng.

Như vậy, tại thời điểm bà mua đất của ông Ph, bà T để xây dựng nhà, bà có chuyển nhượng thêm một phần đất của ông NLQ1, bà NLQ2 nên bà khẳng định ông NLQ1, bà NLQ2 hoàn toàn biết việc bà mua đất của ông Ph, bà T. Khi xây dựng nhà xong thì bà để cho cha mẹ bà về ở cùng.

Đầu năm 2007, bà NLQ3- là Việt kiều ở Mỹ về nước và cho rằng nhà và đất là của bà NLQ3 mua và phát sinh tranh chấp.

Khi đó, bà NLQ3 với ông NLQ1, bà NLQ2 lén đi đăng ký quyền sử dụng đất cho bà NLQ3 đứng tên, bà khiếu nại và được Ủy ban nhân dân quận ÔM giải quyết bằng quyết định số 4014 ngày 02/12/2010 là thu hồi giấy đã cấp cho bà NLQ3. Tuy nhiên, sau đó phần đất này đã được cấp lại cho bà Lê Thị Bé B và hiện nay phần nhà đất này đang do bà Bé B quản lý sử dụng.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2002 giữa bà và ông Lê Văn Ph, bà Nguyễn Thị T. Yêu cầu ông Ph, bà T

trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng là 23.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch tăng diện tích 150m$^2$ theo biên bản định giá của Tòa án nhân dân quận ÔM.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02545 ngày 26/5/2011 do bà Lê Thị Bé B đứng tên.

Ngày 31/5/2016 bà V có đơn khởi kiện bổ sung và xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu bà Lê Thị Bé B trả lại cho bà toàn bộ giá trị căn nhà mà bà đã xây dựng căn cứ theo biên bản định giá của Tòa án quận ÔM;

- Yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất giữa bà và ông Ph, bà T trả lại 23.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch tăng diện tích 150m$^2$ đất tọa lạc tại khu dân cư CH, phường PT, quận ÔM.

Bị đơn ông Lê Văn Ph trình bày:

Trước đây ông có mua 150m$^2$ đất thổ cư của hộ ông Lê Văn Thống, đất tọa lạc tại khu vực TH, phường PT, quận ÔM, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2002 ông bán lại phần đất này cho bà V với giá 23.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao đất và nhận tiền xong.

Đến năm 2003, bà V bán phần đất này lại cho người cô ở nước ngoài là bà NLQ3 (Việt kiều Mỹ) vì bà NLQ3 định khi già sẽ hồi hương về quê. Mặc dù giữa bà NLQ3 và bà V không có làm giấy tờ nhưng bà NLQ3 có điện thoại về cho anh em, con cháu biết là bà có mua lại nền thổ cư này. Đến năm 2005, bà NLQ3 về nước và dự định xây nhà nhưng vì là người nước ngoài nên không thể đứng tên nên bà thống nhất để cho bà Lê Thị Bé B đứng tên mua đất, khi đó ông, bà V, bà NLQ3 có đến gặp trực tiếp ông NLQ1 nhờ làm giấy mua bán chuyển quyền sử dụng đất qua tên bà Lê Thị Bé B. Việc xây dựng nhà bà NLQ3 giao cho bà V trông coi và thực hiện vì chồng bà V làm nghề xây dựng, chi phí xây dựng đã thanh toán xong.

Như vậy, phần đất này đã được bà NLQ3 mua lại từ bà V, đã có gặp ông NLQ1 nhờ làm giấy mua bán chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bé B nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

- Bà Lê Thị Bé B trình bày: bà thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn Ph. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà V. Vì phần đất này bà V đã bán lại cho bà NLQ3 với giá 2.000 USD, bà NLQ3 đã được cấp giấy nhưng do bà NLQ3 là người nước ngoài nên giấy cấp cho bà NLQ3 đã bị thu hồi và hiện nay phần đất này bà đang tạm đứng tên trên giấy quản lý dùm cho bà NLQ3 đến khi bà NLQ3 hồi hương về Việt Nam sẽ giao trả lại. Do đó, yêu cầu của bà V về việc đòi bà trả lại giá trị căn nhà bà đang tạm quản lý dùm bà NLQ3 là không có cơ sở.

Phía ông NLQ1, bà NLQ2 có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng tại các biên bản lấy khai ông bà trình bày: Năm 2002 ông bà có bán cho ông Ph diện tích 150m$^2$ đất thổ cư, đất tọa lạc tại khu dân cư CH, phường PT, quận ÔM, TP. Cần

Thơ với giá 10.000.000 đồng, có làm giấy tay, thỏa thuận khi nào được cấp giấy sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Ph. Thời gian sau bà V (em ông Ph) chở bà NLQ3 (Việt kiều Mỹ) đến nhà ông bà nói là ông Ph đã bán phần đất này lại cho bà NLQ3 và yêu cầu vợ chồng ông bà làm giấy tay chuyển nhượng cho bà NLQ3. Ông bà có liên hệ với ông Ph và được ông Ph xác nhận sự việc nên ông bà có làm thủ tục sang tên cho bà NLQ3, bà NLQ3 đã được cấp giấy nhưng sau đó bà V có khiếu nại nên giấy đất của bà NLQ3 bị Ủy ban thu hồi do cấp không đúng đối tượng và giấy được cấp lại cho ông. Sau đó, các bên thống nhất phần đất sang nhượng sẽ do bà Lê Thị Bé B đứng tên thay bà NLQ3 nên ông đã làm thủ tục chuyển tên cho bà Bé B và bà Bé B đã được cấp giấy.

Do tuổi già, sức yếu đi lại khó khăn và nhận thấy không có liên quan trong vụ kiện nên ông bà yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Do hòa giải không thành nên vụ án được đưa ra xét xử công khai theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị V rút lại một phần yêu cầu như sau:

- Bà yêu cầu hủy giấy giao dịch mua bán đất giữa bà và ông Ph, bà T; yêu cầu ông Ph, bà T trả lại cho bà số tiền 23.000.000 đồng và 50% số tiền chênh lệch tăng của thửa đất chuyển nhượng với diện tích 150m$^2$ (được định giá theo biên bản thẩm định giá ngày 26/7/2012) với số tiền 26.000.000 đồng. Tổng số tiền là 49.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Lê Thị Bé B trả cho bà số tiền giá trị căn nhà mà bà đã xây dựng với số tiền là 225.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào Điều 121, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 169, Điều 170, Điều 689, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị V và bị đơn ông Lê Văn Ph, bà Nguyễn Thị T ngày 26/7/2002 vì vô hiệu; Buộc ông Lê Văn Ph, bà Nguyễn Thị T phải trả 49.000.000 đồng cho bà Lê Thị V.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị V buộc bà Lê Thị Bé B trả giá trị xây dựng căn nhà với số tiền 225.000.000 đồng.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02545 ngày 26/5/2011 do Ủy ban nhân dân quận ÔM cấp cho bà Lê Thị Bé B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm phải trả tiền lãi suất, án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2016, ông Lê Văn Ph nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông Ph cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông NLQ1, bà NLQ2 bán cho ông vào ngày 09/3/2002. Ngày 26/7/2002, ông bán lại phần đất này cho bà V. Năm 2003, bà V bán lại cho bà NLQ3 (Việt kiều Mỹ). Năm 2005, bà NLQ3 về Việt Nam dự định xây dựng nhà, nhưng do là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không được đứng tên nên bà V, bà NLQ3 cùng với ông có sang nhà ông NLQ1, nhờ ông NLQ1 ký tên chuyển qua tên bà Lê Thị Bé B. Như vậy, phần đất này bà NLQ3 mua lại từ bà V. Hợp đồng mua bán đất giữa ông và bà V không quy định trách nhiệm bồi thường nhưng bản án sơ thẩm buộc ông trả lại tiền mua bán ban đầu và phải bồi thường 49.000.000 đồng là không hợp lý. Mặt khác, bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa ông và bà V, buộc ông trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà V, nhưng không buộc bà V giao trả đất cho ông là vô lý, mâu thuẫn. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/10/2016, bà Lê Thị Bé B nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Bà B cho rằng, bản án sơ thẩm buộc bà phải trả cho bà V 225.000.000 đồng tiền xây dựng căn nhà là không đúng, vì tiền xây dựng đã được trả cách đây hơn 10 năm. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị V không rút đơn khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Lê Văn Ph và bà Lê Thị Bé B không rút đơn kháng cáo, giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Bé B phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã không lập thủ tục thông báo hòa giải, không tiến hành hòa giải đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, xác định tư cách tham gia tố tụng của bà B từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang bị đơn là không chính xác. Mặt khác, quyền lợi của bà NLQ3 và bà B là đối lập nhau, nhưng Tòa án chấp nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của bà B là không đúng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ các chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình như hợp đồng xây dựng nhà, các file hình ảnh...

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Qua việc kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về thủ tục tố tụng: Bản án sơ thẩm đã xác định không NLQ1 nhất về tư cách tham gia tố tụng của bà B nên xét xử không đúng nội dung của vụ án.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành giám định đĩa CD mà bị đơn cung cấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xác định tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện ban đầu thì bà V chỉ kiện bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn Ph. Tòa án xác định ông Ph, bà T là bị đơn; bà B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì bà V có đơn khởi kiện bổ sung. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung này, xác định bà B là đồng bị đơn và tuyên buộc bà B phải trả cho bà V 225.000.000 đồng; trong khi bà B chỉ là người đứng tên giùm cho bà NLQ3 là không đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về việc thu thập chứng cứ và chứng minh: Tại cấp sơ thẩm, các đương sự có xuất trình một đĩa CD và cho rằng nội dung đĩa CD này xác định nhà, đất tranh chấp là của bà NLQ3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định để làm rõ các nội dung mà các đương sự đã trình bày, là đã vi phạm nghiêm trọng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong việc thu thập chứng cứ và chứng minh.

Do bản án sơ thẩm có sai lầm trong việc xác định tư cách đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; mà các sai lầm, vi phạm này không thể bổ sung, khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, về việc sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về việc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được công nhận. Cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015,

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Ph và bà Lê Thị Bé B. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Văn Ph, bà Lê Thị Bé B mỗi người 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 043, 044 cùng ngày 07/10/2016 của Cục Thi hành án thành phố Cần Thơ.

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

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

**Võ Văn Khoa**

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- NĐ(1);
- BĐ(3);
- NLQ(3);
- Lưu (3), 15b (Án 12).