

Bản án số: 215/2018/DS-PT

Ngày 14 - 8 - 2018

V/v: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
Huỷ giấy chứng nhận 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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Bình

Ông Đặng An Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Minh Trang -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: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018 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: 400/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1001/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần Dược phẩm C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1984 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Quốc lộ 1, phường x, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 15-8-2017 (có mặt).

Địa chỉ: 445/1, Phường x, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Tuyết G, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: số 387D, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ tạm trú: tổ 20, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt C, sinh năm 1956. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 17-8-2016 (có mặt).

Địa chỉ: 932, T, phường x, quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Anh Tạ Anh K, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: 387D, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt C, sinh năm 1956. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 17-8-2016 (có mặt).

Địa chỉ: 932, T, phường x, quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị Thu V, sinh năm 1968 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 387D, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Phạm Thanh H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 223A, tổ x, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H – Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Số 23, đường 30/4, phường x, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

5. Ông Phạm Thành L, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 11, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Võ Thị N, sinh năm 1937 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 213, tổ x, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Võ Thị M, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N, bà M: ông Trần Việt C (có mặt).

8. Phòng công chứng Nhà nước số x, huyện C.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trình Thị Minh H – Trưởng phòng (vắng mặt).

9. Phòng công chứng M huyện Cái Bè.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Trưởng phòng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại các phiên hoà giải, ông Nguyễn Văn C là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19-12-2012, Công ty Cổ phần dược phẩm C (sau đây gọi tắt là Công ty/Công ty C), đại diện theo pháp luật khi đó là bà Nguyễn Thị M, chức vụ giám đốc và bà Võ Thị Tuyết G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liền trên đất là thửa đất số 2155, diện tích 500m², cùng các tài sản gắn liền trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4, vách tường, nền gạch bông, mái tol và các loại cây kiểng, tọa lạc tại tổ 20, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Võ Thị Tuyết G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00028 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01-02-2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng Nhà nước số x huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số 1812, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-12-2012. Giá chuyển nhượng là 1,3 tỷ đồng được trừ vào số tiền trên 04 tỷ đồng mà Phạm Thị Thu V chiếm dụng của Công ty. Khi trừ số tiền này, phía Công ty có làm biên bản trừ nợ và hiện Công ty đang giữ biên bản này. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty và bà G, bà V thì hai bên còn có biên bản thỏa thuận là gia đình bà G phải giao nhà, đất, cây kiểng trên đất cho Công ty.

Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hộ bà G gồm có 02 thành viên là bà G và bà V. Nguồn gốc đất là của bà V và đất cũng được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Giàu đại diện hộ đứng tên. Việc bà G cho rằng đất này có nguồn gốc từ nhận thừa kế của cha mẹ là không đúng. Vì vậy, việc bà V, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty là hợp pháp. Hơn nữa, khi sang nhượng đất, bà G có dẫn đại diện phía Công ty xem nhà, tủ, bàn ghế trong nhà.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 01070 ngày 09-01-2013 đứng tên là Công ty cổ phần dược phẩm C. Khi phía Công ty làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở xong, đáng lẽ bà G phải có nghĩa vụ bàn giao kịp thời, đầy đủ diện tích đất, ngôi nhà và các tài sản khác trên đất cho Công ty tiếp nhận quản lý đưa vào sử dụng theo thỏa thuận và cam kết khi ký hợp đồng, nhưng bà G không thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất cho Công ty.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Tuyết G và bà Phạm Thanh H thực chất là hợp đồng vay tiền, bà H yêu cầu bà G, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo và bà G đã trả tiền xong cho bà H vào cuối năm 2012.

Công ty cổ phần dược phẩm C yêu cầu bà Võ Thị Tuyết G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/12/2012, giao toàn bộ diện tích đất, ngôi nhà và tài sản khác trên đất tại thửa 2155, tờ bản đồ số TTC1, tọa lạc tại khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho Công ty quản lý, sử dụng.

Sau khi Toà án tiến hành đo đạc thực tế diện tích thửa đất thì nhận thấy một phần diện tích căn nhà của bà Võ Thị Tuyết G nằm ngoài diện tích đất tranh chấp (113,6m²), ông yêu cầu công nhận phần diện tích nhà là tài sản của công ty do lúc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận luôn phần nhà này.

Ngày 14/6/2017, ông Nguyễn Văn C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần tài sản khác trong căn nhà, chỉ yêu cầu giao toàn bộ diện tích đất, căn nhà và tài sản khác trên đất tại thửa 2155, tờ bản đồ TTC1, tọa lạc tại khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho Công ty C.

** Bị đơn, bà Võ Thị Tuyết G trình bày:*

Bà sống độc thân và bà Phạm Thị Thu V (bà V là em ruột của anh rể bà và công tác tại Công ty Cổ phần Dược phẩm C) cũng sống độc thân nên bà V đến ở nhờ nhà của bà. Vào năm 2005, bà V tự ý lấy sổ hộ khẩu của bà đi đăng ký nhập vào hộ khẩu của bà, lúc đó bà không biết nhưng thời gian sau bà phát hiện và có hỏi bà V tại sao nhập vào hộ khẩu của bà mà không hỏi ý kiến của bà thì bà V trả lời nhập hộ khẩu để có tên sau này làm việc Công ty mới được khen thưởng nên bà không có ý kiến gì.

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 2155, tờ bản đồ TTC5, diện tích 500m², tọa lạc tại khu x, thị trấn, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc của mẹ bà là bà Võ Thị N tặng cho năm 2005, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00028 ngày 01-02-2005 do bà đại diện hộ đứng tên.

Ngày 02-10-2012, do cần vốn làm ăn, nên bà thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà vật kiến trúc trên đất cho bà Phạm Thanh H với giá 950.000.000 đồng, hợp đồng đã được văn phòng công chứng M, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số 162, quyển 01/2012. Toàn bộ giấy tờ có liên quan, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 162 do bà H cất giữ để làm thủ tục chuyển quyền sang tên.

Vào ngày 07-10-2012 bà Nguyễn Thị M, Chủ tịch hội đồng quản trị - giám đốc Công ty; ông Nguyễn Văn C, phó tổng giám đốc Công ty; anh H kế toán trưởng; chị Tuyết P trưởng phòng kế toán Công ty Calapharco cùng với bà V đến nhà bà hỏi mượn sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà với lý do bà V chiếm dụng tiền của Công ty. Bà không đồng ý nhưng họ năn nỉ và yêu cầu bà cho Công ty mượn xem để giúp bà V vì bà V có tên trong hộ khẩu của bà. Bà có đến nhà bà H mượn lại các giấy tờ mà bà H đang giữ đem về cho bà M, ông C xem. Bà M, ông C hẹn mượn đem về Công ty ít ngày sau sẽ trả lại, nhưng lại cất giữ luôn.

Sau đó, bà đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M, ông C hẹn để Công ty xem xét trả lời nhiều lần nhưng cũng không trả lại cho bà. Công ty hướng dẫn cho ông Phạm Thành L là anh của bà V làm giấy xác nhận sang nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà với bà, giá 1.500.000.000 đồng, làm giấy xác nhận về việc ông L mượn bà V số tiền là 1.200.000.000 đồng, giấy cam kết của ông L cam kết trả nợ cho bà V. Các giấy này ông L, bà V và bà ký tên nộp cho Công ty và Công ty cũng nhờ bà làm giấy cam kết, sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Phạm Thành L, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng; mục đích làm những việc này được bà M, ông C nói là làm cho có hình thức để giải quyết nội bộ trong việc bà V lợi dụng tín nhiệm chiếm đoạt tiền của Công ty.

Đến ngày 19-12-2012, bà V điện thoại báo với bà là ông C kêu bà buổi chiều đến Phòng công chứng số x huyện C gặp bà M để trả lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Trong buổi chiều ngày 19-12-2012, bà đến Phòng công chứng số x huyện C thì gặp bà M, ông H kế toán trưởng Công ty, họ nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty giống như hợp đồng mà bà đã ký với bà H, nhưng không có tiền, bà M tự định giá là 1.300.000.000 đồng để giúp cho bà V khỏi ở tù. Phía Công ty nói rằng sẽ không sang tên qua cho Công ty mà chỉ làm cho có hình thức để phía Công ty có căn cứ giải quyết công việc nội bộ cho bà V không bị khởi tố, bảo bà đừng lo sợ về việc này. Vì tin tưởng bà M và muốn giúp bà V nên bà tin lời bà M, ký tên vào hợp đồng để lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại. Sau khi bà ký hợp đồng xong, bà M báo với bà là về Công ty sắp xếp công việc rồi trở lại trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà chờ bà M tại phòng công chứng số x đến chiều mà bà M cũng không trở lại trả cho bà nên bà về nhà. Sau đó, bà tiếp tục đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được ông C hẹn nhiều lần không trả, đến ngày 25-12-2012 ông C đến nhà bà trả lại bà 02 giấy chứng nhận phô-tô, 01 giấy của bà đứng tên, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do Công ty Cổ phần dược phẩm C đứng tên được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09-01-2013.

Bà hỏi ông C hứa với bà là ký hợp đồng để có hình thức, Công ty không sang tên nhưng tại sao lại sang tên cho Công ty đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu Công ty phải trả cho bà 1.300.000.000 đồng thì ông C nói đã cản trừ công nợ của bà V chiếm dụng tiền Công ty. Ông C nói với bà rằng cứ tìm người bán đất, Công ty sẽ sang tên lại. Bà có khóc vì không biết làm thế nào để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì ông C bỏ về.

Đến ngày 03-3-2013, ông C cùng ông S là cán bộ cảnh sát điều tra công an tỉnh Tiền Giang đến nhà bà, kê biên nhà và đất, buộc bà giao cho Công ty Cổ phần dược phẩm C, buộc bà ra khỏi nhà. Trước việc áp đảo của ông C, Công ty Cổ phần dược phẩm C, ông S và ông Đ cảnh sát điều tra công an tỉnh Tiền Giang, bà có trình bày là bà không có nhận tiền nhưng tại sao lại buộc bà giao nhà, đất thì được ông C trả lời là cản trừ công nợ của bà V. Đến ngày 06-3-2013, ông C cùng 02 nhân viên Công ty đến nhà bà đăng bảng bán nhà đất, đuổi bà ra khỏi nhà, ông C hứa cho bà 01 tháng tiền thuê nhà nếu không ra thì sẽ bị cưỡng chế. Lúc này, bà điện thoại gọi báo cho bà H biết thì bà H đem hợp đồng đã ký kết với bà đến, bà H và ông C đôi co qua lại, sau đó ông C bỏ về.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký kết với bà H được Phòng công chứng M, huyện C chứng thực nên đã có hiệu lực pháp luật ngày 02-10-2012; Ngày 19-12-2012 Phòng công chứng số x huyện C lại tiếp tục chứng thực hợp đồng cùng thửa đất nêu trên do bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty C là không có cơ sở pháp lý và không đúng theo quy định pháp luật. Hơn nữa hộ khẩu thường trú của bà đăng ký tại 387D, tổ x, khu x, thị trấn C, đất và nhà tại tổ 20, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nay bà có yêu cầu phản tố đề nghị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1812 do Phòng công chứng số x huyện C chứng thực ngày 19/12/2012 giữa bà và Công ty cổ phần dược phẩm C do bà Nguyễn Thị M làm đại diện ký kết là

hợp đồng không có giá trị pháp lý, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01070 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2013 cho Công ty cổ phần C đứng tên và buộc Công ty cổ phần dược phẩm C đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho bà.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn bà không đồng ý vì nguồn gốc phần đất này là của mẹ bà là bà N tặng cho. Tại bản án hình sự số 55/2013/HSST ngày 27-9-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tách phần dân sự này ra thành vụ kiện khác, chưa được giải quyết. Phía Công ty cho rằng bà V và bà thỏa thuận bán nhà cho Công ty là không đúng. Hơn nữa, quá trình bán nhà giữa G, bà V với Công ty là vi phạm pháp luật vì cùng một mảnh đất lại bán cho 02 người, bán cho bà H vào tháng 02-2012, bán cho Công ty tháng 10-2012. Giấy tờ bán nhà của Công ty không có thể hiện bàn giao tiền là chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của hợp đồng cũng không có việc bàn giao nhà nên quy trình mua bán nhà chưa hoàn chỉnh. Do đó, bà không đồng ý giao nhà, đất cho Công ty.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Phạm Thanh H và đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Vào ngày 02-10-2012, bà Phạm Thị Tuyết G đã chuyển nhượng cho bà thừa đất số 2155, tờ bản đồ số TTC5, diện tích 500m², mục đích sử dụng: CNL (V) và căn nhà kiên cố, vách tường, mái lợp tole, nền lát gạch men, xây dựng trên thửa đất này. Nhà chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Đất và nhà cùng tọa lạc tại khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB076475, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00028, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị Tuyết G đứng tên ngày 01-02-2005. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 950.000.000 đồng và bà đã giao đủ số tiền là 950.000.000 đồng cho bà Tuyết G (có biên nhận kèm theo).

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà chưa có tiền để nộp các khoản thuế nên chưa làm các bước thủ tục còn lại để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà G đến nhà bà xin hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để xem. Do tin tưởng nên bà đồng ý cho bà G mượn lại và bà G đã không trả lại nên bà không thể làm thủ tục các bước còn lại để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Sau đó bà biết việc bà G mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính là nhằm để ký hợp đồng khác chuyển nhượng thửa đất này cho Công ty C. Đến ngày 18-3-2013, bà có làm đơn yêu cầu bà G trả lại giấy cho bà gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn C và đưa ra hòa giải 02 lần, nhưng bà Phạm Thị Thu V vắng mặt không có lý do, nên cuộc hòa giải không thực hiện được nên chuyển đến Tòa án nhân dân huyện Cái Bè thụ lý giải quyết. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì bà G thương lượng với bà sẽ liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà đứng tên hoặc hoàn trả tiền lại cho bà. Do đó, ngày 05-6-2013 bà tự nguyện làm đơn rút lại yêu cầu khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Cái Bè chấp nhận, ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Sau khi bà rút lại đơn khởi kiện cho đến nay thì bà G không thực hiện cam kết như đã thỏa thuận. Nay Công ty Cổ phần dược phẩm C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà G, quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị thiệt thòi nên bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết như sau:

- Không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1812, do Văn phòng công chứng số x tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 19-12-2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị Tuyết G và bên nhận chuyển nhượng là Công ty dược phẩm C huyện C do bà Nguyễn Thị M đại diện.

- Thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 294214, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT01070, do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09-01-2013 do Công ty Cổ phần dược phẩm C huyện C đứng tên.

- Buộc bà Võ Thị Tuyết G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập hồ sơ theo quy định pháp luật giao thừa đất số 2155, tờ bản đồ TTC5, diện tích 500m², mục đích sử dụng CLN (V) và căn nhà kiên cố (vách tường, mái lợp tole, nền lát gạch men) đã xây dựng trên thửa đất này, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cùng các công trình phụ khác, thửa đất tọa lạc khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB075475, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00028, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01-02-2005 cho bà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản hoà giải ngày 10/4/2017, ông C là đại diện theo uỷ quyền của bà H trình bày: Về phần diện tích căn nhà 113,6m² nằm ở thửa đất giáp ranh với diện tích đất tranh chấp, trước đây phần đất này là của bà Võ Thị M, nay đã chuyển nhượng cho bà H, phía bà H yêu cầu xem xét, công nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà H cam kết sẽ cung cấp bản sao có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Võ Thị M.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- *Tại bản ghi ý kiến ngày 16-12-2013 và bản tự khai, bà Phạm Thị Thu V đã trình bày:* Thửa đất số 2155, tọa lạc tại khu 4, thị trấn C do bà Võ Thị Tuyết G đứng tên chủ sở hữu, nguồn gốc là do mẹ ruột của bà G cho bà G có từ năm 2005. Mẹ ruột bà và mẹ ruột bà G là sui gia (anh ruột bà là anh rể của bà G), vì vậy bà sinh sống cùng gia đình bà G tại nhà đất tọa lạc tại khu x, thị trấn C.

Đến tháng 9-2012, bà có chiếm dụng tiền của Công ty C và bị đình chỉ công việc, chuyển hồ sơ đến phòng PC46 Công an tỉnh tiền Giang điều tra. Do vậy, bà thương lượng với bà G là lấy nhà đất tại khu x, thị trấn C do bà G đứng tên để khắc phục hậu quả cho Công ty C để phía Công ty sẽ giải quyết xử lý nội bộ. Phía Công ty cam kết rằng, cho dù có ra công chứng hợp đồng mua bán, nhưng Công ty vẫn cho bà và bà G tiếp tục ở tại nhà này và nếu có người mua thì bà và bà G vẫn có quyền bán. Vì vậy, bà đã thuyết phục bà G ký tên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vì bà nghĩ sẽ được Công ty giải quyết xử lý nội bộ, bản thân bà G thì muốn giúp bà không bị truy tố trách nhiệm hình sự.

Thực tế bà G hoàn toàn không nhận số tiền 1.300.000.000 đồng từ phía Công ty C. Công ty muốn lấy tài sản nói trên để cần trừ vào số tiền mà bà đã chiếm dụng của Công ty.

Riêng các vấn đề giấy tờ liên quan đến bà Phạm Thanh H, bà hoàn toàn không có ý kiến.

Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, ông Văn Đình T trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK294214, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT 04070 ngày 09-01-2013, diện tích 500m² tọa lạc khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho Công ty Cổ phần dược phẩm C là hợp pháp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C là đúng quy định pháp luật. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như nội dung của công văn số 2635/UBND-TD ngày 11/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang và có đơn xin vắng mặt trong các phiên hoà giải và xét xử của vụ án.

- *Tại bản tự khai, ông Phạm Thành L trình bày:* Bà Võ Thị Tuyết G là em vợ của ông, bà Phạm Thị Thu V là em ruột của ông, bà V công tác tại Công ty Cổ phần dược phẩm C. Do bà V chiếm dụng tiền của Công ty nên tháng 10-2012, bà M, bà V đến nhà ông và bà G để bà M hướng dẫn cho ông làm bản cam kết có mượn của bà V số tiền 1.200.000.000 đồng, làm bản đã nhận tiền sang nhượng đất, nhà cho bà V với số tiền 1.500.000.000 đồng và làm giấy cam kết mỗi tháng ông phải trả cho Công ty thay cho V số tiền 30.000.000 đồng. Phía bà G cũng làm giấy cam kết bán nhà, đất cho ông với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Toàn bộ giấy tờ nêu trên do bà M hướng dẫn cho ông và bà V, bà G làm với lý do để bà M đem về Công ty hợp thức hóa giấy tờ, nhằm giải quyết nội bộ việc V nợ tiền của Công ty. Sự thật giữa ông, bà G và bà V không có liên quan gì đến tiền bạc, nợ nần, cũng như việc mua bán nhà, đất của bà G.

- *Tại bản tự khai và các phiên hoà giải, bà Võ Thị N và đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:* Bà N có cho Võ Thị Tuyết G 500m² đất tại thửa số 2155 và bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 tại tổ 20, khu x, thị trấn C, huyện C là nguồn gốc đất của bà cho. Bà G sau đó có xây một căn nhà cấp 04 có diện tích 132m² nhưng không nằm trong phần đất 500m² đã được cho mà lấn sang phần đất của bà N. Vào tháng 02/2014, bà N đã tặng cho bà Võ Thị M là con gái bà phần đất có diện tích 4.994,7m² (trong đó có bao gồm căn nhà cấp 4 diện tích 132m²). Nay bà N yêu cầu được lấy lại căn nhà cấp 4, diện tích 132m² đã xây trên phần đất bà đã cho bà M quản lý, sử dụng.

- *Tại Công văn số 50/CV-PCC3 ngày 15/8/2016 của Phòng công chứng số x và tại các biên bản hoà giải, đại diện theo uỷ quyền của Phòng công chứng Nhà nước số x là anh Nguyễn Văn N trình bày:* Về yêu cầu khởi kiện của các bên, Phòng công chứng Nhà nước số x không có ý kiến gì. Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1812, chứng thực ngày 19/12/2012 giữa Công ty C và bà Võ Thị Tuyết G được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- *Tại biên bản hoà giải ngày 10/4/2017, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng M, ông Nguyễn Văn U trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2162 ngày 02/10/2012 giữa bà Võ Thị Tuyết G và bà Phạm Thanh H lập tại phòng công chứng M được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng. Phòng công chứng M có đơn xin xét xử vắng mặt cho đến khi giải quyết xong vụ án.*

- *Anh Tạ Anh K và bà Võ Thị M dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn không có ý kiến gì về nội dung vụ án và vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định như sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần dược phẩm C.

Buộc bà Võ Thị Tuyết G (cùng các thành viên trong hộ) có trách nhiệm giao căn nhà và tài sản khác gắn liền với đất (theo biên bản định giá ngày 21/3/2017) tại thửa đất số 2155 và 500m² đất (theo đo đạc thực tế 452,1m²) tại thửa số 2155 tọa lạc tại Khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BK294214, vào sổ số CT01070 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho Công ty Cổ phần dược phẩm C vào ngày 09/01/2013. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. (*Phần đất có tứ cận theo sơ đồ kèm theo*)

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần dược phẩm C về việc đòi bà Võ Thị Tuyết G trả các tài sản khác trong nhà.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Tuyết G về việc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1812 do Phòng công chứng số x huyện C chứng thực ngày 19/12/2012 giữa bà và Công ty cổ phần dược phẩm C do bà Nguyễn Thị M là Chủ tịch Hội đồng quản trị làm đại diện là hợp đồng không có giá trị pháp lý.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01070, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/01/2013 cho Công ty cổ phần dược phẩm C đứng tên.

Buộc Công ty cổ phần dược phẩm C đến Cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất số 2155, diện tích 500m² gắn liền với đất có một căn nhà, tọa lạc tổ 20, khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang sang cho bà Võ Thị Tuyết G.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phạm Thanh H về việc:

Không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1812, do Văn phòng công chứng số x tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 19-12-2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị Tuyết G và bên nhận chuyển nhượng là Công ty dược phẩm C huyện C do bà Nguyễn Thị M đại diện.

- Thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 294214, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT01070, do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09-01-2013 do Công ty Cổ phần dược phẩm C huyện C đứng tên.

- Buộc bà Võ Thị Tuyết G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập hồ sơ theo quy định pháp luật giao thừa đất số 2155, tờ bản đồ TTC5, diện tích 500m², mục đích sử dụng CLN (V) và căn nhà kiên cố (vách tường, mái lợp tole, nền lát gạch men) đã xây dựng trên thửa đất này, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cùng các công trình phụ khác, thửa đất tọa lạc khu x, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB075475, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00028, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01-02-2005 cho bà ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc bà Võ Thị Tuyết G có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thanh H số tiền 950.000.000 đồng (*chín trăm năm mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền là 400.733.270 đồng (*bốn trăm triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi đồng*), tổng cộng số tiền là 1.350.733.270 đồng (*một tỷ ba trăm năm mươi triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn hai trăm bảy mươi đồng*). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/9/2017, bị đơn là bà Võ Thị Tuyết G kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Ngày 20/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thanh H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2012 tại Phòng Công chứng M được ký giữa tôi và chị Võ Thị Tuyết G.

Ngày 20/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Ngày 25/9/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị phúc thẩm số 1377/QĐKNPT-VKS-DS, quyết định: Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bị đơn bà Võ Thị Tuyết G kháng cáo yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thanh H, Võ Thị M yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do: Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà G còn đứng tên, nhưng thực tế là phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà V, sở dĩ chưa chuyển quyền sử dụng đất là do các bà còn cùng hộ khẩu; bà G đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất trên để cho nguyên đơn tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật; có cả cam kết chuyển giao tài sản của bà G. Từ đó, đủ cơ sở chứng minh bà G đã tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất mà không bị dụ dỗ, ép buộc. Mặc dù trên phần đất có một phần căn nhà nằm trên đất của bà Mười, nhưng toà án cấp sơ thẩm đã tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với những lý do:

Không có chứng cứ chứng minh là bà G nhận tiền chuyển nhượng từ nguyên đơn; không có chứng cứ chứng minh bà G đồng ý căn trừ nợ của bà V với nguyên đơn. Từ đó, Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng ký kết giữa bà G và bà H được ký kết trước nguyên đơn.

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc diện tích xây dựng căn nhà nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công ty là 74,9m², toà sơ thẩm cho rằng không liên quan là không đúng.

Không có chứng cứ chứng minh có thoả thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang huỷ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

- Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về việc xét xử vắng mặt các đương sự đã được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục theo quy định tại Điều 186; Điều 187; Điều 188; Điều 26; khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 1

Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

- Về nội dung: Xét diện tích 500m² đất thuộc thửa số 2155 (thực tế đo đạc 452,1m²) tại khu x, thị trấn C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số BK 294214, vào sổ CT01070 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho Công ty C có nguồn gốc của cha mẹ bà G để lại cho bà G, bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, cũng trong năm 2005 bà V có mối quan hệ sui gia với gia đình bà G (em của anh rể bà G) đến nhà bà G ở và nhập hộ khẩu vào sổ hộ khẩu gia đình bà G. Ngày 19/12/2012 bà G ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho nguyên đơn để cầm trữ vào sổ tiền bà V đã chiếm dụng của nguyên đơn, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 09/01/2013. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà G và các thành viên trong hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao tài sản cho nguyên đơn. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án toà án cấp sơ thẩm đã không làm rõ một số vấn đề sau:

+ Bà G có bị nguyên đơn dụ dỗ, lừa dối khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2012 vì bà đã biết rõ bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H ngày 02/10/2012 hay không?

+ Nguyên đơn cho rằng bà V có tờ tường trình là đã lấy tiền của công ty về mua lại phần đất trên của bà G và có đầu tư tài sản trên đất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ có hay không việc bà V đã mua và đầu tư trên đất?

+ Không làm rõ giữa nguyên đơn và bà G có thoả thuận chuyển nhượng cả các tài sản khác gắn liền với phần đất trên hay không?

+ Ngoài ra theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc thì căn nhà của bà G mà Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn được chuyển nhượng thì có 74,9m² đất thuộc thửa đất của bà Võ Thị M, mặc dù Toà sơ thẩm có đưa bà M vào tham gia tố tụng, nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại tách ra giải quyết thành vụ án khác là giải quyết chưa triệt để vụ án, sẽ không khả thi trong quá trình thi hành án.

Do một số thiếu sót trên của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục tại phiên toà phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bà G, bà H, bà M, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên bà G, bà H, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng nghị số 1377/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/9/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Tuyết G, bà Phạm Thanh H, bà Võ Thị M.

- Huỷ bản án sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Chuyển hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Tuyết G, bà Phạm Thanh H, bà Võ Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai số 002136 ngày 12/9/2017, số 002151 ngày 25/9/2017, số 002152 ngày 25/9/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự (16);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 25b (PMT);

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

Huỳnh Thanh Duyên

