

Bản án số: 50/2024/DS-PT

Ngày 22-3-2024

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 TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:* Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 306/2023/TLPT-DS ngày 12/12/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 21-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2024/QĐ-PT ngày 22-02-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1955 (có mặt) và bà Trần Thị V, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp G, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh P, sinh năm 1989 (có mặt); địa chỉ: Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh K, sinh năm 1959 (có mặt) và bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc H1, luật sư thuộc Văn phòng luật sư Huỳnh Ngọc H1 – Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

3.1. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Phạm Hồng Như Ý, sinh năm 1999 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Văn phòng C;

Địa chỉ: Đường T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D - Trưởng Văn phòng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/3/2007, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thanh K và bà Lê Thị Hồng L diện tích đất ngang 10 mét, sâu 28 mét, trong đó có 100m² thổ cư, do đất chưa có Giấy đỏ nên hai bên viết giấy tay với tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*”, có ông K, bà L ký tên nhưng không ghi số thửa, số tờ. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông K, bà L và ông K, bà L đã chỉ ranh giao đất cho ông bà, sau đó ông bà rào đất và canh tác trồng mì từ năm 2007 đến 2017, từ năm 2017 đến nay trồng chuối. Ngày 24/9/2019, ông K, bà L được cấp Giấy đỏ, đến ngày 14/10/2019, ông K, bà L thỏa thuận phân chia tài sản chung và giao toàn bộ phần đất này cho ông K đứng tên. Ông bà đã yêu cầu ông K làm thủ tục sang tên nhưng ông K nói chưa làm được do chưa có giấy xác nhận độc thân. Tuy nhiên, đến ngày 18/11/2019, ông K làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông bà qua con gái ông K là bà Phạm Hồng Như Ý và con rể là ông Lê Ngọc T. Ông bà nhiều lần yêu cầu tách sổ nhưng ông K không đồng ý mà còn gây khó dễ cho ông bà. Nay ông bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 258m², thửa số 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X do ông T, bà Ý đứng tên; công nhận cho ông bà quyền sử dụng diện tích đất 258m², thửa số 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X theo “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” ngày 05/3/2017 giữa ông bà và ông K, bà L.

2. *Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông bà xác định không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn H, bà Trần Thị V như ông H, bà V trình bày. Vào năm 2007, bà L có gặp bà V để cầm cố 01 mảnh đất nhưng không phải mảnh đất hiện nay ông H, bà V khởi kiện mà cầm cố 01 mảnh đất ông K, bà L đang đứng tên với số tiền 50.000.000 đồng, bà L là người trực tiếp nhận tiền của bà V, khi cầm có viết giấy tay, bà V giữ. Mục đích cầm là để trả nợ và chi phí làm thủ tục Giấy đỏ đối với phần đất mà bà Phạm Hồng Như Ý (con ruột) và ông Lê Ngọc T (con rể) đang đứng tên. Vì không có chuyển nhượng đất cho ông H, bà V theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 05/3/2007 nên chữ ký và chữ viết trong giấy không phải của ông K, bà L. Ông K, bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà V.

3. *Quá trình tố tụng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

- Ông Lê Ngọc T, bà Phạm Hồng Như Ý trình bày: Ông bà là vợ chồng, bà Ý là con ruột của ông K, bà L, ông T là con rể. Năm 2019, ông K có tặng cho vợ chồng ông bà quyền sử dụng diện tích đất 258m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện X công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên vào ngày 18/11/2019 (chỉnh lý trang 4). Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà tiến hành rào đất, do chưa xây nhà nên chưa sử dụng đất. Ông H, bà V cho rằng ông K, bà L chuyển nhượng phần đất này cho ông H, bà V thì ông bà không biết. Qua yêu cầu của ông H, bà V, ông bà không đồng ý.

- Văn phòng C trình bày: Ngày 04/11/2019, Văn phòng C tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh K và ông Lê Ngọc T, bà Phạm Hồng Như Ý. Sau khi xem xét thông tin hồ sơ nhận thấy việc giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, đạo đức xã hội, tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất, hai bên tự nguyện giao dịch, có năng lực hành vi dân sự theo pháp luật. Do phải phục vụ nhu cầu khách hàng nên xin vắng mặt các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

Kết quả định giá ngày 24/8/2022 xác định diện tích 258m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 có giá 1.200.000.000 đồng; trị giá hàng rào lưới B40 có giá 3.000.000 đồng.

4. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 21-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H và bà Trần Thị V.

2. Công nhận “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 05/3/2007 giữa ông Nguyễn H, bà Trần Thị V và ông Phạm Thanh K, Lê Thị Hồng L có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn H và bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 258m², trong đó có 100m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn H và bà Trần Thị V liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

5. Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Phạm Thanh K với ông Lê Ngọc T và bà Phạm Hồng Như Ý đối với diện tích đất 258m², trong đó có 100m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Văn phòng C, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2019 vô hiệu do giả tạo.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn H, bà Trần Thị V và người đại diện theo ủy quyền của ông bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CT 258620 ngày 24/9/2019 đứng tên Lê Ngọc T và bà Phạm Hồng Như Ý theo chỉnh lý trang 4 ngày 18/11/2019.

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số CT 258620 ngày 24/9/2019 cấp cho bà Lê Thị Hồng L và ông Phạm Thanh K (được chỉnh lý trang 4 ngày 14/10/2019 cho ông Phạm Thanh K; ngày 18/11/2019 ông K tiếp tục tặng cho ông T, bà Ý) và cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 258m², trong đó có 100m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị V khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

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

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 03/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Ngọc T có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì đã sai lầm khi áp dụng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và ông Lê Ngọc T; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và của ông Lê Ngọc T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự tham gia phiên tòa; các đương sự vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và ông Lê Ngọc T thì thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 258620 ngày 24/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì ông K, bà L là chủ sở dụng đất hợp pháp thửa đất số 381, tờ bản đồ số 21, có diện tích 258 m² tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 18/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý sang tên ông Lê Ngọc T, bà Phạm Hồng Như Ý do được tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 29/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý thể chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh V1 – P2 theo hồ sơ số GDĐB01.2019.04501.

Theo xác nhận của Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh V1 – P2 thì: Ngân hàng và vợ chồng ông T ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 0787/19PGDCĐ/HĐTD ngày 28/11/2019 với số tiền vay ban đầu là 300.000.000 đồng. Đến ngày 15/02/2022 thì hai bên ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 0787/19PGDCĐ/HĐTD/PL1 nâng hạn mức lên 500.000.000 đồng; thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 28/11/2019 đến ngày 28/11/2024. Để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông T đã thế chấp cho Ngân hàng H3 quyền sử dụng đất diện tích 258m² thuộc thửa 381 tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại bản án cấp sơ thẩm xét xử công nhận “*Giấy chuyển nhượng đất thổ cư*” ngày 05/3/2007 giữa ông Nguyễn H, bà Trần Thị V và ông Phạm Thanh K, Lê Thị Hồng L có hiệu lực pháp luật; công nhận cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 258m², trong đó có 100m² đất ở, thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Phạm Thanh K với ông Lê Ngọc T và bà Phạm

Hồng Như Ý đối với diện tích đất 258m², trong đó có 100m² đất ở, thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Văn phòng C, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2019 vô hiệu do giả tạo.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 258m², trong đó có 100m², thửa 381, tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; tuy nhiên thửa đất trên đang được đăng ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông T, bà Ý tại Ngân hàng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP P1 vào tham gia giải quyết vụ án, không xem xét tính pháp lý của hợp đồng thế chấp tài sản số 0787/19PGDCĐ/HĐBĐ ngày 28/11/2019 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía Ngân hàng. Tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng TMCP P1 yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên vì cho rằng hợp đồng được ký kết đúng quy định của pháp luật. Xét, yêu cầu của Ngân hàng là chính đáng, có liên quan trực tiếp đến nội dung giải quyết vụ án này, là những tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, chưa được thực hiện đầy đủ tại cấp sơ thẩm, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L và ông Lê Ngọc T hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không cung cấp thông tin cho Tòa án cấp sơ thẩm việc thửa đất trên đang bị thế chấp tại Ngân hàng, cụ thể ông K, bà L chỉ cung cấp kèm theo đơn kháng cáo. Do đó, lỗi hủy án sơ thẩm là khách quan, không thuộc về Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm khi giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thì phải có văn bản gửi Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai để biết được thông tin biến động của thửa đất.

[4] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên ông K, bà L và ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Thanh K và bà Lê Thị Hồng L, ông Lê Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Phạm Thanh K, bà Lê Thị Hồng L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005422 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Lê Ngọc T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005421 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/3/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- THA DS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long