

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 99/DS-PT
Ngày: 22/12/2021
V/v “T/c HĐCNQSD đất;
Y/c tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”

**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: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Bà Nguyễn Thị Ly

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17, 22 tháng 12 năm 2021, 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 208/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 20-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo; theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2021/QĐ-PT ngày 22-02-2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 51A/2021/QĐ-TA ngày 07-4-2021; Thông báo số 58/TB-TA ngày 14-5-2021 về việc mở lại phiên tòa; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2021/QĐ-PT ngày 27-5-2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 97/2021/QĐ-PT ngày 26-11-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 7Ô2/4 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Vũ Quý N, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: 70/1B đường số A, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1949 (chết ngày 29-7-2020).

Địa chỉ: 9Ô2/3 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trắng:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 4/10 đường H, phường H1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 11, ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.3. Bà Trương Ngọc G, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: 9Ô2/3 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G:

- Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 687/5 Cách mạng tháng 8, khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị H4, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: 445 Võ Thị Sáu, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Vợ chồng bà Trương Ngọc G, sinh năm 1991; ông Lê Văn T1, sinh năm 1981 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: 9Ô2/3 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Văn phòng công chứng T2 (cũ: Văn phòng công chứng Đ); địa chỉ: tỉnh lộ 44A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh là ông Vũ Quý N trình bày:

Ngày 09-5-2005, bà Phạm Thị T và bà Trần Thị H ký hợp đồng mua bán đất diện tích đất 4m x 20m = 80m² trên tổng diện tích đất khoảng 160m², đất có tứ cận: Đông giáp nhà bà Trương Thị T3, tây giáp nhà bà Phạm Thị T, bắc giáp đường lớn, nam giáp đồng đất với giá 50.000.000đ. Bà H đã thanh toán đầy đủ 50.000.000đ cho bà T, cụ thể: Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán thì bà H đã thanh toán cho bà T 5.000.000đ; ngày 27-5-2005 thanh toán 20.000.000đ; ngày 23-9-2005 thanh toán 5.000.000đ; ngày 03-01-2006 thanh toán 20.000.000đ. Tất cả các đợt thanh toán đều được lập thành văn bản.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có sổ tờ, sổ thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ là đất trống, không có cây trồng, vật kiến trúc gì trên đất.

Ngày 27-5-2005, bà T bàn giao đất cho bà H, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà H để cho bà T tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 10-4-2017, bà T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 đối với diện tích 167,9m², thửa số 1164, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn P. Tuy nhiên, bà T không thông báo cho bà H biết để các bên làm thủ tục tách thửa sang tên. Bà H đã nhiều lần liên hệ nhưng gia đình bà T không đồng ý.

Ngày 18-4-2017, bà T lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 ngày 10-4-2017 cho con gái là bà Trương Ngọc G. Đến ngày 05-5-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý trang 4 hoàn tất việc tặng cho đất cho bà Trương Ngọc G.

Ngày 19-5-2017, bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371.

Do đó bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005;
- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0361, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-4-2017 giữa bên tặng cho bà Phạm Thị T và bên được tặng cho bà Trương Ngọc G;
- Hủy nội dung chỉnh lý tặng cho bà Trương Ngọc G tại trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Phạm Thị T;
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Trương Ngọc G.
- Trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, bà H yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 50.000.000đ, phạt cọc theo quy định và bồi thường giá trị đất chênh lệch theo giá tại thời điểm hiện nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Vũ Quý N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với trường hợp các đồng thừa kế của bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H theo thỏa thuận thì phải trả lại số tiền 50.000.000đ, phạt cọc theo quy định và bồi thường giá trị đất chênh lệch theo giá tại thời điểm hiện nay. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác thì giữ nguyên.

Bị đơn, quá trình giải quyết vụ án bà T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là Nguyễn Thị Ngọc H1; Trần Thị H2; Trương Ngọc G trình bày:

Bà T vay của bà H số tiền 50.000.000đ và để đảm bảo cho việc vay tiền trên ngày 09-5-2005, bà T và bà H đã ký hợp đồng mua bán diện tích đất 80m² (4m x 20m) trong tổng diện tích đất 167,9m², các bên thỏa thuận miệng khi nào bà T trả xong tiền vay thì hủy hợp đồng mua bán đất.

Ngày 10-4-2017, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 đối với diện tích đất 167,9m², thửa đất số 1164, tờ bản đồ 14 tại thị trấn P.

Ngày 18-4-2017, bà T lập hợp đồng tặng cho bà Trương Ngọc G toàn bộ quyền sử dụng đất trên. Ngày 05-5-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý tặng cho bà G tại trang số 4.

Ngày 19-5-2017, bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371.

Bà T đồng ý trả cho bà H số tiền 50.000.000đ và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bà H1, bà H2, bà G là con đẻ của bà T. Năm 2005, bà T vay tiền của bà H nhưng bà H yêu cầu lập hợp đồng mua bán đất để làm tin. Khi bà T, bà H đưa tờ giấy trắng có ghi người nhận tiền, người giao tiền và nhờ bà H1, bà H2, bà G ký người làm chứng trong hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005 nên bà H1, bà H2, bà G ký. Việc bà T vay tiền của bà H là đúng. Bà H1, bà H2 có đơn xin xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng bà Trương Ngọc G ông Lê Văn T1 trình bày:

Bà G không biết bà H và bà T (mẹ ruột bà G) ký hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005 đối với phần diện tích đất 80m² (4m x 20m) trong tổng diện tích đất 167,9m², giá chuyển nhượng và số tiền đã giao nhận. Vì bà G không quan tâm đến nội dung của hợp đồng, bà chỉ ký tên trong hợp đồng trên với vai trò người thừa kế. Khi bà H khởi kiện, bà G mới biết bà T vay tiền nhưng lại ký giấy bán đất cho bà H để làm tin.

Ngày 18-4-2017, bà T lập hợp đồng tặng cho bà G toàn bộ diện tích đất 167,9m², thửa đất số 1164, tờ bản đồ 14 tại thị trấn P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10-4-2017 cho bà T. Ngày 05-5-2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý tặng cho bà G tại trang số 4. Ngày 19-5-2017, bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371.

Bà G khẳng định việc mua bán diện tích đất trên giữa bà H và bà T là không đúng quy định pháp luật. Hiện nay đất thuộc quyền sở hữu của bà G nên bà G được toàn quyền định đoạt. Bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

bà H về việc hủy chỉnh lý biên động tại trang số 4 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19-5-2017 cho bà G.

Đối với yêu cầu trả lại số tiền 50.000.000đ, phạt cọc và bồi thường giá trị chênh lệch về đất bà G không có ý kiến.

Ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và không có yêu cầu gì trong vụ án.

2. Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T2) trình bày: Theo yêu cầu của bà T, ngày 18-4-2017 Văn phòng công chứng T2 tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với bà G theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng. Văn phòng công chứng T2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 20-10-2020, Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 244, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 4, 7, 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 401, 425, 689 và 697 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 117, 119, 122, 123, 357, 407, 468, 500, 502, và Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 127 Luật đất đai 2003; Các Điều 101, 166, 167 và 170 Luật Đất Đai; Điều 17 Hiến pháp năm 1992; Điều 53 Hiến pháp; Điều 40 và 41 Luật công chứng; Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà T.
2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc bà H yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T, gồm: bà H1, bà H2, bà G trả lại số tiền 50.000.000đ, phạt cọc và bồi thường giá trị đất chênh lệch.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc:
 - Công nhận “Hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005” giữa bà T và bà H có hiệu lực;
 - Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0361, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-4-2017 giữa bên tặng cho bà T và bên được tặng cho bà G;
 - Hủy nội dung chỉnh lý tặng cho bà G tại trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG365788 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà T;
 - Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà G.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20-10-2020, bà H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 20-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, cụ thể:

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005 và Phụ lục hợp đồng ngày 03-01-2006; Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0361, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-4-2017 giữa bên tặng cho bà T và bên được tặng cho bà G; Hủy nội dung chỉnh lý tặng cho bà G tại trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365788 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 926371 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà G.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H và ông N đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày và có quan điểm:

+ Sinh thời bà T sống chung với nhiều người đàn ông. Bà T có nhiều con riêng trước khi bà T sống chung với cậu ruột của bà H nên bà H không biết thực tế các mối quan hệ nhân thân của bà T và bà T có bao nhiêu người con.

+ Tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất 4m x 20m = 80m² của bà T thì bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không báo cho bà H biết.

+ Các chứng cứ có trong hồ sơ đều thể hiện bà T thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà H chứ không phải như nhận định của bản án sơ thẩm.

+ Tại thời điểm bà T làm thủ tục tặng cho toàn bộ đất cho con là bà G thì bà T bị tai biến nên không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy hợp đồng tặng cho đất của bà T cho bà G; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G.

- Bà H4 đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày và có quan điểm:

+ Hợp đồng mua bán đất giấy tay giữa bà H với bà T có bà G làm chứng khi bà G chưa đủ 14 tuổi là chưa đủ năng lực hành vi dân sự.

+ Trình bày của bà H cho rằng tại thời điểm bà T làm thủ tục tặng cho đất bà G thì bà T bị tai biến nên không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự là không có căn cứ vì không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào xác định bà T mất năng lực hành vi dân sự.

+ Bản chất quan hệ giữa bà H và bà T là hợp đồng vay tiền chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về trình tự thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T vi phạm về hình thức; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T cũng như thủ tục bà T tặng cho đất cho con là bà G là đúng quy định pháp luật; văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa; quá trình giải quyết sơ thẩm bà H đã rút đơn yêu cầu đòi 50.000.000đ và rút yêu cầu phạt cọc. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, qua phần thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định các vấn đề liên quan đến vụ án và kháng cáo của bà H như sau:

[1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên diện tích đất 167,9m² thuộc thửa 1164 (cũ 24), tờ bản đồ số 14 thị trấn P là thuộc quyền sử dụng của bà T, tại thời điểm năm 2005 bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H với bà T:

Theo Hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/5/2005 (BL 28, 29); Phụ lục hợp đồng mua bán đất ngày 30-01-2006 (BL 26, 27) giữa bà T với bà H có bà G, bà H2 (con bà T), ông C, bà T4 làm chứng có nội dung: Bà T chuyển nhượng cho bà H 4m x 20m = 80m² tại vị trí đông giáp đất bà T3, tây giáp đất bà T, bắc giáp đường lớn, nam giáp động đất, là một phần trong tổng diện tích đất thửa 1164 (cũ 24), tờ bản đồ số 14 thị trấn P thuộc quyền sử dụng của bà T với giá 50.000.000đ; bà H để lại cho bà T sử dụng đất, khi nào bà H có nhu cầu thì bà T phải trả lại đất cho bà H. Ngoài ra bà T và bà H còn thỏa thuận bà H phải chịu chi phí đóng thuế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương đương đối với diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của bà T.

Như vậy, căn cứ vào các quy định của pháp luật thì việc phân tích nhận định của bản án sơ thẩm đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T là vô hiệu vì đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng vi phạm về hình thức là có cơ sở.

[3]. Diễn biến sự việc và nguyên nhân xảy ra tranh chấp giữa bà H với bà T:

Ngày 10-4-2017, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CG 365788 đối với toàn bộ diện tích đất 167,9m² thuộc thửa 1164 (cũ 24), tờ bản đồ số 14 thị trấn P; ngày 18-4-2017 bà T lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất 167,9m², thửa đất số 1164, tờ bản đồ 14 thị trấn P cho con gái là bà Trương Ngọc G nên ngày 05-5-2017 bà G đã được chỉnh lý trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 19-5-2017 bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đổi sổ mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 926371; ngày 03-10-2018 vợ chồng bà G ông T1 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất số CH 926371 để vay vốn tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (đã tắt toán trước thời điểm xét xử sơ thẩm). Nên đây là lý do bà H khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng bà T tặng cho toàn bộ đất cho bà G và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất mà bà H đã mua của bà T cho bà H.

[4]. Xét việc nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm:

[4.1]. Về gia cảnh của bà T và các đồng thừa kế của bà T:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, gia cảnh của bà T trước đây cũng như gia cảnh của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T hiện nay là khó khăn. Sinh thời ngoài diện tích đất thuộc thửa 1164, tờ bản đồ 14 thị trấn P ra thì bà T không có tài sản nào khác.

[4.2]. Về quyền và nghĩa vụ của bà H và T khi tham gia giao dịch dân sự:

Đối với bà H: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đất ngày 09-5-2005 (BL 28, 29); Phụ lục hợp đồng mua bán đất ngày 30-01-2006 (BL 26, 27) thể hiện, bà H đã giao trả hết 50.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T, cụ thể là: Ngày 09-5-2005 giao 5.000.000đ; ngày 27-5-2005 giao 20.000.000đ; ngày 23-9-2005 giao 5.000.000đ; ngày 03-01-2006 giao 20.000.000đ.

Đối với bà T: Về nguyên tắc khi bà T tham gia giao dịch dân sự với bà H thì bà T phải có nghĩa vụ và trách nhiệm trực tiếp với bà H, cụ thể là:

- Khi còn sống bà T đã chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích thuộc thửa 1164 thì bà T phải có nghĩa vụ về tài sản đối với bà H theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo bà H thì lúc này bà T đã lâm vào tình trạng sức khỏe ngặt nghèo do bị tai biến, nhưng bà T không làm thủ tục tách thửa để giao giấy tờ và đất cho bà H, bà T cũng không trao đổi thỏa thuận gì với bà H về việc giải quyết đối với phần diện tích đã bán cho bà H, mà ngay sau đó bà T đã định đoạt làm thủ tục tặng cho bà G toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 1164, tờ bản đồ 14 thị trấn P trong đó bao gồm luôn phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H mà không có ý kiến của bà H. Sau đó bà G lại làm thủ tục cấp đổi sổ mới, rồi dùng sổ đất mới này thế chấp cho ngân hàng để vay vốn. Như vậy qua các hành vi của bà T và bà G nêu trên đã có đủ căn cứ để xác định, bà T và bà G đã cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến tình tiết này mà công nhận tính hợp pháp của hợp đồng bà T tặng cho đất cho bà G vào ngày 18/4/2017 là không đúng với bản chất sự

việc và không phù hợp với thực tế khách quan.

- Quá trình giải quyết vụ án thì bà T chết vào ngày 29-7-2020. Vì khi còn sống bà T chưa thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với bà H nên theo quy định của pháp luật về thừa kế thì sau khi bà T chết phần di sản của bà T cũng phải được ưu tiên thực hiện nghĩa vụ đối với bà H theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật trước xong, thì phần di sản còn lại mới được giải quyết về thừa kế. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào thực tế khách quan, bỏ qua lý do có căn cứ xác định mẹ con bà T, bà G đã có hành vi cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với bà H và không vận dụng các quy định cụ thể của luật Đất đai, luật Dân sự, luật Thừa kế có liên quan trong việc giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với bà T là không đúng với bản chất khách quan và không thấu tình đạt lý.

[4.3]. Về quan hệ tranh chấp và áp dụng điều luật giải quyết vụ án:

Quan hệ tranh chấp giữa bà H với bà T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do đó trong trường hợp cụ thể này thì khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với các đồng thừa kế của bà T, thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét giải quyết tất cả các vấn đề có liên quan trong cùng một vụ án, điều này là vô cùng cần thiết, mà không thể tách riêng dành quyền khởi kiện cho bà H yêu cầu các đồng thừa kế của bà T phải trả cho bà H 50.000.000đ thành một vụ kiện khác là không đúng bởi các lý do sau đây:

- Số tiền 50.000.000đ là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H đối với bà T chứ không phải là giá trị của hợp đồng vay tài sản, nên quan hệ tranh chấp khác nhau thì điều luật áp dụng giải quyết tranh chấp cũng khác nhau và hậu quả pháp lý cũng khác nhau.

- Thủ tục bà T tặng cho đất cho bà G là đã hoàn tất về mặt hình thức, do đó nếu bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật thì đồng nghĩa với việc nghĩa vụ về tài sản cũng như nghĩa vụ về di sản của bà T không còn để có thể thực hiện đối với bà H, nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà H sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Và không chỉ bà H mà ngay cả các đồng thừa kế khác của bà T (trừ bà G) cũng phải đối diện với việc gia cảnh của các đồng thừa kế khác của bà T đều khó khăn đã không được hưởng di sản gì từ bà T nhưng lại bị Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho bà H đối với họ phải thực hiện nghĩa vụ của bà T là cũng không có căn cứ pháp luật.

[5]. Bên cạnh những hạn chế về nội dung giải quyết vụ án nêu trên thì bản án sơ thẩm còn có hạn chế về tố tụng như sau:

Ngày 19-4-2019, bà H có đơn yêu cầu khởi kiện đối với bà T. Ngày 06-5-2019 Tòa án nhân dân huyện Đ đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số: 40/TB-TLVA. Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào Trích lục khai tử số: 571/TLKT-BS ngày 04-8-2020 của UBND thị trấn P thì bà T chết vào ngày 29-7-2020. Sau khi bà T chết, Tòa án cấp sơ thẩm có đưa bà H1, bà H2, bà G vào thành phần những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T, mà không làm thủ tục

thông báo tìm người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết phúc thẩm, bà H bà G cũng như ông H3 đại diện theo ủy quyền của bà G đều cho biết, sinh thời nhân thân của bà T phức tạp, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xác định chính xác các vấn đề liên quan đến nhân thân của bà T. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục thông báo tìm người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T theo đúng quy định của pháp luật là có thiếu sót và chưa chặt chẽ.

Trong Hợp đồng mua bán đất ngày 09/5/2005 (BL 28, 29); Phụ lục hợp đồng mua bán đất ngày 30-01-2006 (BL 26, 27) thể hiện không chỉ bà G, bà H2 con bà T mà còn có bà Trần Thị T4 và ông Thái Văn C cũng là người làm chứng ký trong hai hợp đồng chuyển nhượng đất này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là chưa đầy đủ.

Vì những hạn chế và thiếu sót về mặt nội dung và tố tụng của bản án sơ thẩm nêu trên mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án huyện Đ giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Bà H không phải nộp tiền án phí Phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng Khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 20-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000991 ngày 29-10-2020 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22-12-2021)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Quang

