

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 63/2021/DS-PT

Ngày: 02/02/2021

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Giang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Trần Minh Hoàng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 488/2020/TLPT-DS ngày 20/11/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 617/2020/QĐ-PT ngày 23/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

- Chị Võ Ngọc H, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Tuyết V có 03 thửa đất gồm: số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02990 ngày 09/4/2007; số thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m², loại đất trồng cây lâu năm, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02991 ngày 09/4/2007; số thửa 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m², loại đất trồng lúa, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03001 ngày 09/4/2007. Cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 02/3/2018 bà Nguyễn Thị Tuyết V ký hợp đồng ủy quyền số 0258, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ủy quyền cho bà Võ Ngọc H được toàn quyền thực hiện các công việc có liên quan đến 03 thửa đất nêu trên (trong đó bà H được quản lý sử dụng 03 thửa đất nêu trên cùng các giấy tờ bản chính có liên quan đến quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên; được cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh...đối với quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên...) quy định tại Điều 02 của hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng T chứng thực hợp pháp.

Ngày 11/10/2018 bà Võ Ngọc H là đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01890, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung chuyển nhượng cho ông C03 thửa đất do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, đã ủy quyền cho bà Võ Ngọc H gồm: số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02990 ngày 09/4/2007; số thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m², loại đất trồng cây lâu năm, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02991 ngày 09/4/2007 và số thửa 649, tờ bản đồ

số C2, diện tích 14.580m², loại đất trồng lúa, do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03001 ngày 09/4/2007.

Cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng thực hợp pháp. Giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, ông C đã giao đủ cho bà Võ Ngọc H nhận số tiền.

Đến ngày 24/10/2018 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên bằng cách được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi và ký xác nhận vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì ông chưa có yêu cầu đổi cấp giấy mới).

Theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01890, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 của Văn phòng công chứng T chứng thực thì bên A (bên bán) phải giao 03 thửa đất nêu trên cho ông canh tác sử dụng và giấy tờ về quyền sử dụng đất vào thời điểm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.

Hiện tại trên thửa đất số 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm, bà Nguyễn Thị Tuyết V đã có cất một ngôi nhà kết cấu vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch tàu, diện tích ngang khoảng 05m, dài khoảng 10m. Bà hiện ở trên phần đất này mà không tháo dỡ, di dời nhà giao 03 thửa đất cho ông.

Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Tuyết V xác lập ngày 11/10/2018 được Văn phòng công chứng T chứng thực là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự tháo dỡ hoặc di dời hoặc đập bỏ căn nhà có kết cấu vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch tàu, diện tích ngang khoảng 05m, dài khoảng 10m cất trên phần đất số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm và thực hiện giao cho ông C03 thửa đất gồm: số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm; số thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m², loại đất trồng cây lâu năm và số thửa 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m², loại đất trồng lúa. 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ghi và ký xác nhận vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:*

Bà khẳng định không có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 với ông Lê Văn C. Do quen biết nên bà có vay của bà Võ Ngọc H (vợ Ông C) số tiền là 1.300.000.000đồng, lãi suất vay 06%/tháng, vay 04 lần như sau:

Lần 1: Ngày 08/12/2017 vay 50.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 01/3/2018 vay 02 giấy biên nhận, 01 giấy 50.000.000 đồng và 01 giấy 660.000.000 đồng.

Lần 3: Ngày 02/3/2018 vay 180.000.000 đồng (thu lãi trước 01 tháng là 60.000.000 đồng). Bà Hyêu cầu bà ký giấy nợ 240.000.000 đồng. Thời điểm này chốt nợ là 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay bà Hyêu cầu bà phải thế chấp 03 thửa đất cho bà H bằng hình thức làm giấy ủy quyền 03 thửa đất trên cho bà và có đến Văn phòng công chứng T làm hợp đồng ủy quyền cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất.

Thửa đất số 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m²

Thửa đất số 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m²

Thửa đất số 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m²

Lần 4: Ngày 13/3/2018 vay 300.000.000 đồng. Cùng ngày bà V và bà H đến Văn phòng công chứng T lập biên nhận mượn tiền. Sau sự việc mượn tiền giữa bà và bà H không hề có giao dịch gì về việc chuyển nhượng 03 thửa đất số 717, 718, 649 cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang do bà V đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà V xác định không có chuyển nhượng đất cho Ông C . Vì vậy bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn C và trả đất lại cho bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V trình bày:*

Ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn C 02 thửa đất gồm: thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm, do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, được ghi vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018 theo hồ sơ chuyển nhượng số 001658.CN.519 (chủ cũ bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02990 ngày 09/4/2007); thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m², loại đất trồng cây lâu năm, do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, được ghi vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018 theo hồ sơ chuyển nhượng số 001658.CN.519 (chủ cũ do bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02991 ngày 09/4/2007).

Việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng T chứng thực hợp pháp và hiện tại ông đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất nêu trên.

Vì vậy ông V không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và yêu cầu công nhận thửa đất số 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m² và thửa đất số 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m² tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Ha trình bày:*

Chị có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn C 01 thửa đất số thửa 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m², loại đất trồng lúa, do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, được ghi vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018 theo hồ sơ chuyển nhượng số 001658.CN.519 (chủ cũ bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03001 ngày 09/4/2007).

Việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng T chứng thực hợp pháp và hiện tại chị đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

Vì vậy chị không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và yêu cầu công nhận thửa đất số 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m² tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc H trình bày:*

Ngày 02/3/2018 do bà V cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có điều kiện trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng nên có nhờ chị giúp bằng việc bà V lập hợp đồng ủy quyền cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, cho chị được toàn quyền đối với các thửa đất sau:

Thửa đất số 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m²

Thửa đất số 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m²

Thửa đất số 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m²

Cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Sau đó chị có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất nêu trên với giá thỏa thuận là 1.300.000.000đồng, có làm biên nhận nhận tiền tại Văn phòng công chứng T chứng thực hợp pháp. Nhằm giảm bớt chi phí sang nhượng nên chị không có lập hợp đồng chuyển quyền sang tên 03 thửa đất nêu trên cho chị mà vẫn giữ nguyên hợp đồng ủy quyền. Sau đó chị đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn C 03 thửa đất nêu trên.

Chị xác định việc chị nhận chuyển nhượng là hợp pháp nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 giữa bà V và ông C do chị đại diện ủy quyền. Yêu cầu bà V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự tháo dỡ hoặc di dời, hoặc đập bỏ căn nhà có kết cấu vách tường, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch tàu, diện tích ngang khoảng 05m, dài khoảng 10m cất trên phần đất số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm và thực hiện giao cho ông C03 thửa đất 717, 718 và 649.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 274, 278, 281, 351, 352, 356, 500, 501, 502, 503, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 105, 106, 203 của Luật Đất đai.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V phải giao cho ông Lê Văn C các thửa đất gồm:

Số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm.

Số thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m², loại đất trồng cây lâu năm.

Số thửa 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m², loại đất trồng lúa.

Cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02990 cấp ngày 09/4/2007; số H02991 cấp ngày 09/4/2007 và số H03001 cấp ngày 09/4/2007 do chủ cũ bà Nguyễn Thị Tuyết V đứng tên quyền sử dụng đất, được chứng nhận chuyển nhượng cho ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng đất, được ghi vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018 theo hồ sơ chuyển nhượng số 001658.CN.519.

Giấy mới:

Số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m² có số giấy CP 450160, số vào sổ cấp giấy CS 01094 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2019 do ông Nguyễn Thanh V đứng tên.

Số thửa 718, tờ bản đồ số C1, diện tích 11.076m² có số giấy CP 450159, số vào sổ cấp giấy CS 01095 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2019 do ông Nguyễn Thanh V đứng tên.

Số thửa 649, tờ bản đồ số C2, diện tích 14.580m² có sổ giấy CS 260556, sổ vào sổ cấp giấy CS 01132 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 do bà Nguyễn Thị H đứng tên.

Và toàn bộ số cây trồng có trên 03 thửa đất nêu trên.

Phần đất giao trả có sơ đồ kèm theo. Thực hiện việc giao đất ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ giao cho ông Lê Văn C phần nhà chính, nhà tắm và cát tôn nền có trên số thửa 717, tờ bản đồ số C1, diện tích 12.320m², loại đất trồng cây lâu năm cụ thể như sau:

Nhà chính: 8,2m x 12m = 98,4m², kết cấu móng + cột đà + dầm giằng bê tông cốt thép, vách tường, kèo gỗ quy cách, mái lợp tole sóng vuông, nền cát bê tông đá 1 x 2, không trần.

Nhà tắm + WC: 1,5m x 3,3m = 4,95m², kết cấu giống như nhà chính, có hầm tự hoại.

Tôn nền: cát lấp khối lượng $(98,4\text{m}^2 + 4,95\text{m}^2) \times 1,5\text{m} = 155,03\text{m}^3$

1.3 Bà Nguyễn Thị Tuyết V được lưu cư trên căn nhà nêu trên với thời hạn là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư nêu trên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V phải giao nhà chính và nhà tắm cho ông Lê Văn C.

1.4 Bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất, số cây trồng có trên đất và hiện trạng nhà và công trình phụ khi giao trả đất và nhà cho ông Lê Văn C.

1.5 Ông Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết V giá trị căn nhà chính, nhà tắm + WC và phần cát tôn nền với số tiền là 381.982.100 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Tuyết V có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Lê Văn C chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn C và yêu cầu ông C trả đất lại cho bà.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà đã nộp 300.000 đồng

theo biên lai thu số 19909 ngày 05/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, xem như bà V đã thi hành xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 19842 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà V vẫn giữ nguyên kháng cáo, bà yêu cầu huỷ án sơ thẩm. Lý do: cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ, toàn diện vụ án, không xác định rõ việc bà vay tiền nhưng để đảm bảo, theo yêu cầu của bà Hbà phải làm hợp đồng uỷ quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thiếu sót nhất là không đưa em của bà tên Nguyễn Hữu T tham gia tố tụng, Ông T có cùng hộ khẩu với bà V, đang có nhà ở trên phần đất đang tranh chấp, có chung tiền cùng mua đất, cải tạo và trồng cây lâu năm từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, giá đất tài sản trên đất chênh lệch rất nhiều so với tiền bà V đã nhận. Tại phiên tòa bà V còn cung cấp đơn khiếu nại của ông Tuấn...

Ông C, bà H và chị H không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục theo luật định, đảm bảo cho người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ của họ. Về nội dung, tại phiên tòa người kháng cáo xuất trình hộ khẩu có tên ông Nguyễn Hữu T, có nhà hiện đang ở trên phần đất tranh chấp và cho rằng Ông T hiện đang canh tác trên đất, Tòa sơ thẩm không đưa Ông T tham gia tố tụng sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông. Mặt khác, xét thấy cần thiết xác định giá đất tại thời điểm chuyển nhượng để xem xét tính hợp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các vấn đề trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Viện kiểm sát đề nghị huỷ án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Do không đồng tình với kết quả phiên tòa sơ thẩm, bà V kháng cáo. Thủ tục kháng cáo thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa ông V có đơn xin vắng mặt, bà V có mặt tham gia tố tụng và xin rút uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Kiều Oanh theo hợp đồng uỷ quyền ngày 24/11/2020. Hai nội dung trên phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa cho thấy đôi bên nguyên và bị đơn trình bày không thống nhất với nhau về diễn biến của vụ án. Bị đơn vẫn cho rằng việc chuyển quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, bà vay tiền của bà H nhiều lần tổng cộng 1.300.000.000 đồng và bà H buộc bà phải làm biên nhận vay tiền tại phòng công chứng T, song song đó để đảm bảo số tiền vay bà phải làm văn bản uỷ quyền và giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Với giấy tờ có trong tay bà H đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn C 03 thửa đất nêu trên. Ông C cùng bà H cho rằng do bà V có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất, bà V đã uỷ quyền cho bà thực hiện yêu cầu trên. Từ sự thống nhất của bà V, bà H đã đại diện bà V chuyển nhượng cho ông C 03 thửa đất nêu trên với số tiền 1.300.000.000 đồng, có biên nhận tiền tại Văn phòng Công chứng huyện T. Hiện tại ông C đã làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho bà H và ông V, được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không đồng ý với kết quả xét xử của cấp sơ thẩm bà V kháng cáo, bà yêu cầu hủy án. Bà V cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ, không xác định sự thật khách quan của vụ án đã làm thiệt hại rất lớn đến quyền lợi của bà kể cả của em bà tên Nguyễn Hữu T có cùng chung hộ khẩu với bà.

Thực tế trên phần đất chuyển nhượng theo thẩm định, định giá có 01 ngôi nhà trị giá 381.982.100 đồng, cây trồng trên đất trị giá 1.190.077.000 đồng, 37.976 m² trị giá 4.936.880.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng.

Hợp đồng chính thức do bà H chỉ chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất, không có nhà ở, tài sản trên đất với giá 380.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà V cung cấp 01 hộ khẩu thể hiện cùng với bà còn có Nguyễn Hữu T vào năm 2008. Ông T là em của bà V cùng ở chung nhà tại phần đất đang tranh chấp. Ông T có đơn khiếu nại, ông cho rằng trước đây ông có cùng với bà V nhận chuyển nhượng 03 thửa đất có liên quan. Theo Ông T do là chị em ruột nên ông để bà V đứng tên nhằm thuận tiện trong giao dịch có liên quan. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, Ông T cùng bà V đầu tư vốn, công sức cải tạo trồng cây lâu năm trên đất, ông không hay biết sự việc xảy ra, ông yêu cầu được tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi cho ông.

Mặt khác, bà V còn cung cấp những người làm chứng cho bà là ông Cao Văn T, bà Trần Thị Bạch T..., theo bà V đây là những người biết rõ vụ việc, bà yêu cầu xác minh để tìm sự thật khách quan.

Ông C, bà H xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ý chí tự nguyện của đôi bên. Giá chuyển nhượng 1,3 tỉ đồng là phù hợp với giá trị thực tế ngay tại lúc giao dịch. Số tiền chuyển nhượng đất bà V đã nhận đầy đủ trước sự chứng kiến và chứng thực của Công chứng viên do đó không thể xem đây là hợp đồng giả tạo.

Với những tình tiết phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo yêu cầu của nguyên đơn Ông C, ông cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông V, bà H đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Trong hợp đồng có sơ xuất không ghi tài sản trên đất, ông đã chấp nhận trả tiền trị giá ngôi nhà cho bà V nên ông yêu cầu được thực hiện hoàn tất hợp đồng.

Đối với bà H, bà cho rằng đối với số cây trồng trên đất là do bà bỏ tiền ra trồng khi được bà V uỷ quyền, bà V xin tạm ở lại trên đất do bà đang làm nhà chưa xong ở quê. Số tiền chuyển nhượng đất bà đã giao đầy đủ cho bà V tại Văn phòng công chứng T. Do vậy không thể cho rằng đây là việc che đậy cho hợp đồng vay.

Thấy rằng để giải quyết vụ án khách quan toàn diện, bảo đảm quyền, nghĩa vụ của các bên có liên quan đến vụ án, không bị khó khăn vướng mắc trong thi hành án sau này, ngoài những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cần thiết phải đưa ông Nguyễn Hữu T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Thẩm định giá đất, tình trạng cây trồng ngay tại thời điểm chuyển nhượng về giá và do ai đầu tư trồng để có căn cứ xác định việc chuyển nhượng có phù hợp không.

Mặt khác do Ông T hiện có hộ khẩu và ở trong ngôi nhà trên phần đất tranh chấp, việc đưa ông tham gia tố tụng sẽ được làm rõ và xác định quyền nghĩa vụ của ông đối với phán quyết của Tòa án và công tác thi hành án sau này.

Từ những tình tiết mới phát sinh tại phiên toà phúc thẩm như nêu trên, Hội đồng xét xử không thể xem xét giải quyết tại cấp phúc thẩm nên cần phải huỷ án để khắc phục lại từ cấp sơ thẩm.

Xét đối với ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết V, huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Tuyết V không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại bà V 300.000 đồng tiền tạm nộp án phí theo biên lai thu số 20607 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sẽ được tính khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

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

Án được tuyên vào lúc 08 giờ ngày 02 tháng 02 năm 2021, có mặt ông C , bà V , chị Hôn, chị Ha, vắng mặt ông V .

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện T;
 - CC THADS huyện T;
 - Các đương sự;
 - Phòng KTNV &THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Trung Hiếu