

Bản án số: 183/2021/DS-PT
Ngày: 13 - 04 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu 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 Nguyễn Văn Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2020/QĐPT-DS ngày 22 tháng 2 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trần Nhật Yến A, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 105/H20/5 B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Nhật Yến A: Ông Phan Đức Đ, sinh 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: P.1901, Lầu 19, E, 37 F, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Nguyễn Thị Kim I, sinh năm 1945.

Địa chỉ: ấp J, xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ M, sinh năm 1999

Địa chỉ: ấp Số 5 N, phường O, thành phố P, Tiền Giang. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà I: Luật sư Lê Thành Q, Chi nhánh Văn phòng luật sư R, Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Anh S, sinh năm 1974. (vắng mặt).
2. Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1975. (vắng mặt).
3. Nguyễn Quang Long An U, sinh năm 1975. (vắng mặt).
4. Triệu Ngọc V, sinh năm 1973. (vắng mặt).
5. Nguyễn Minh Long An W, sinh năm 1988. (có mặt).
6. Võ Văn X, sinh năm 1953. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp J, xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Kim Long An Y, sinh năm 1967. (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16/2 II Z, phường C, quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A1, Xã K, Huyện L, Tỉnh Tiền Giang.

9. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 191, Ô2, khu I, thị trấn L, huyện L, tỉnh Tiền Giang

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim I

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Nhật Yến A và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung B1 trình bày:

Trước đây bà Dương Thị C1, sinh năm 1914, cư trú tại ấp J, xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang có lập Giấy ưng thuận ủy quyền cho con là bà Nguyễn Thị Kim I lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Nhật Yến A, sinh năm 1974, cư trú tại số 105/H20/5 Z, phường C, quận D, Tp. Hồ Chí Minh thửa đất số 130, tờ bản đồ số TTC, diện tích 10.280m², địa chỉ thửa đất tại ấp J, xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 02/02/2011, bà Nguyễn Thị Kim I có lập bản cam kết đến ngày 29/02/2012 bà I sẽ tự giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà A và không yêu cầu hỗ trợ chi phí gì khác để bà A chuyển nhượng cho người khác, cam kết có xác nhận của chính quyền địa phương.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/9/2010 giữa bà C1, bà I chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A với giá là 700.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng là 14.349m², bà A đã giao cho bà I số tiền 650.000.000 đồng lúc ký chuyển nhượng. Sau đó còn lại 50.000.000 đồng bà A đã giao đủ cho bà

I nhưng không có biên nhận giấy tờ.

Sau đó, bà A tiến hành các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Nhật Yên A, diện tích là 10.280m². Bà A được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09679 ngày 03/10/2011.

Bà A đã nhiều lần yêu cầu phía bà I di dời và bàn giao nhà đất cho bà A nhưng bà I không tiến hành bàn giao nên bà A tiến hành khởi kiện tại Tòa án.

Nay bà A yêu cầu phía bà gia đình bà I di dời, giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho bà A quản lý sử dụng. Về tài sản trên đất, phía bà A đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Nguyễn Thị Kim I và đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Kim I là Bà Nguyễn Thị Mỹ M trình bày:

Trước đây bà Dương Thị C1, sinh năm 1914, chết ngày 20/4/2012 có đứng tên phần đất diện tích 10.280m² trong đó có 200m² đất ở nông thôn, thửa 130, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 524655 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 30/7/1997.

Trên phần đất này có các tài sản sau:

- 01 căn nhà tường kiên cố do bà I đang quản lý sử dụng.
- 01 căn nhà bán kiên cố do anh Võ Anh S, sinh 1974 quản lý sử dụng. Trước đây bà C1 có cho ông Dũng sử dụng suốt đời nhưng chưa làm thủ tục sang tên.
- 01 trụ sở ấp J đang sử dụng, phần đất này do bà C1 hiến tặng cho xã K để xây trụ sở ấp.
- Trước đây có cho bà Lê Thị Bé D1 thuê sử dụng diện tích 40,5m² nhưng hiện nay không còn thuê tiếp.

Năm 2008, lúc bà C1 còn sống, Nguyễn Minh Long An W (là con gái ruột của bà I) có vay tiền của bà Trần Nhật Yên A nhiều lần, tổng số tiền là 400.000.000 đồng, Nguyễn Minh Long An W đã trả được 200.000.000 đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng không có khả năng trả. Đến đầu tháng 5/2009, bà A tính vốn nhập lãi thì ra số tiền nợ là 650.000.000 đồng.

Đến tháng 8/2009, bà A xuống nhà bà I báo là con bà I là Nguyễn Minh Long An W đang nợ bà A số tiền 650.000.000 đồng, yêu cầu bà I giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A để làm tin. Sau khi biết quyền sử dụng đất do bà C1 đứng tên thì bà A soạn sẵn giấy ưng thuận đề ngày 20/10/2009 kêu bà I dẫn bà C1 ra UBND xã K để lấn tay nhưng do bà C1 tuổi cao sức yếu nên không đi được. Bà I lấy tay của bà C1 lấn tay vào giấy ưng thuận và đem ra UBND xã ký xác nhận, sau đó giao giấy ưng thuận cho bà A giữ.

Đến năm 2010, bà A soạn sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

xuống nhà kêu bà I ra UBND xã K ký tên và hứa cho bà I mượn thêm 50.000.000 đồng nhưng khi ký xong thì bà A không đưa tiền cho bà I mà chỉ hẹn đi hẹn lại.

Đến tháng 01/2012, bà A kêu người xuống phân đất tranh chấp đồn 5 cây sao bán cho người khác giá 25.000.000 đồng, 01 thiên dừa khô và 1 thiên dừa nạo giá 8.500.000 đồng. Bà A yêu cầu bà I làm giấy cam kết giao đất ngày 02/02/2012, bà I ký tên nhưng không biết được hậu quả pháp lý.

Nhận thấy: Thứ nhất, giấy lẫn tay ưng thuận là không đúng quy định vì không thể hiện ý chí của bà C1 và không được chính quyền xác nhận đúng quy định. Thứ hai, trên tài sản tranh chấp còn có nhiều tài sản khác trong đó có trụ sở UBND ấp J, nhà của anh Võ Anh S chưa xem xét. Thứ ba, bà I không có nhận tiền của bà A, việc con của bà I thiếu tiền của bà A thì bà A được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Vì vậy, Phía bị đơn yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, bà I và bà A.
- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà A thửa đất đang tranh chấp nêu trên.
- Bà I không có nhận tiền của bà A nên không trả lại tiền cho bà A. Còn số tiền Nguyễn Kim Long An Y thiếu của bà A thì bà A cứ kiện đòi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Anh S trình bày: Tôi được bà C1 cho phân đất để cất nhà từ năm 1999 cho đến nay. Tôi đã sinh sống ổn định. Tôi yêu cầu được tiếp tục sinh sống trên phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh Long An W trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị Nhung, là đại diện theo uỷ quyền của mẹ tôi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, các điều 150, 157, 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 604, 608, 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Nhật Yến A.

Buộc anh Võ Anh S, bà Nguyễn Thị Kim I, Nguyễn Quang Long An U, sinh 1975; Triệu Ngọc V, sinh 1973; Nguyễn Triệu Đức Thành, sinh 25/01/2006; Nguyễn Triệu Thùy An, sinh 23/6/2008; (cháu Thành và cháu An do anh Nguyễn Quang Long An U làm đại diện) Nguyễn Minh Long An W di dời các tài sản trên đất và giao trả phần đất có diện tích 9.904,15 m² cho chị Trần Nhật Yến A. Phần đất này có số thửa cũ 130, thửa mới 396 tờ bản đồ số TTC, tọa lạc tại ấp J, xã K, huyện L, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện L tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Trần Nhật Yến A theo giấy chứng nhận số BE 800169 ngày 03/10/2011. Phần đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đất Trần Thanh Đ1;
 - Phía nam giáp Đường huyện E1;
 - Phía đông giáp Rạch F1;
 - Phía tây giáp đường đi công cộng.
- (Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Thời gian giao trả đất trong hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị A trả giá trị căn nhà cho bà I số tiền 463.356.600 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà I có đơn yêu cầu thi hành án, chị A chậm giao số tiền trên thì phải chịu lãi tính theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị A đồng ý cho bà I bốc 09 ngôi mộ trong hạn 01 năm, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim I đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản.

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

Ngày 05/10/2020 bị đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của bị đơn xác định bà C1 không biết chữ nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng không có người làm chứng, hình thức của hợp đồng không đúng, không ký và đóng dấu giáp lai từng trang. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Thủ tục chứng thực điểm chỉ không đúng quy định tại Điều 4 Thông tư 03/2008/TT-BTP

ngày 25/8/2008, Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 không ghi rõ bà C1 lăn tay trái, tay phải, bà C1 không đến UBND xã lăn tay. Đối với hợp đồng chuyển nhượng không đúng, trên đất có rất nhiều tài sản nhưng hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn tài sản trên đất các bên không thỏa thuận gì. Về hình thức các bên không ký giáp lai từng trang hợp đồng, nên hợp đồng công chứng vô hiệu. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 700.000.000 đồng, nhưng Điều 2 Hợp đồng ghi đã đưa 650.000.000, phần còn lại 50.000.000 đồng án sơ thẩm chưa xem xét triệt để, nguyên đơn chưa trả hết đã yêu cầu bị đơn trả đất là không phù hợp. Giá chuyển nhượng thấp hơn 10 lần so với thực tế để nhằm che giấu hợp đồng vay. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người đại diện của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, bà I với bà A thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề nghị y án sơ thẩm và đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn đi dờ 500.000.000 đồng.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Tại Giấy ưng thuận ngày 20/10/2009 thể hiện ý nguyện của bà C1 (mẹ bà I) đồng ý cho bà Nguyễn Thị Kim I được toàn quyền thế chấp, mua bán, chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1, bà I với bà A hợp pháp, đúng quy định. Sau khi chuyển nhượng quá trình đo đạc thực tế để tiến hành cấp GCNQSDĐ cho bà A các bên đều ký giáp ranh và không phát sinh tranh chấp mâu thuẫn. Do vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Xét kháng cáo của bị đơn không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim I nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp: Thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Cụ Dương Thị C1, sinh năm 1914. Ngày 20/10/2009, Cụ C1 lập Giấy ưng thuận ủy quyền cho con là bà Nguyễn Thị Kim I chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Nhật Yến A. Mặc dù Giấy ưng thuận ngày 20/10/2009 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K nhưng bà Nguyễn Thị Kim I cho rằng Giấy ưng thuận này do bà Trần Nhật Yến A lập, sau đó bà I đưa cho Cụ C1 lăn tay rồi cầm tới Ủy ban nhân dân xã K xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm bà I khai Cụ C1 không biết chữ. Như vậy, tại thời điểm lập Giấy ưng thuận ngày 20/10/2009, Cụ C1 đã già và không biết chữ, nên theo quy định của pháp luật thì trường hợp này buộc phải có người làm chứng. Tòa

án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ toàn bộ quy trình Cụ C1 lập Giấy ưng thuận ngày 20/10/2009 được Ủy ban nhân dân xã K xác nhận có thực hiện đúng quy định pháp luật hay không, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng, phần giá trị còn lại 50.000.000 đồng bên nguyên đơn khai đã thanh toán nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được bên bị đơn thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không xem xét, giải quyết đối với số tiền chưa thanh toán này là không triệt để, ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn luôn khẳng định việc bà I ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bị đơn trình bày rằng giá trị đất thực tế tại thời điểm giao dịch cao hơn rất nhiều lần so với giá trị thỏa thuận trong hợp đồng; sau khi chuyển nhượng, gia đình của bị đơn vẫn quản lý, sử dụng đất; và ngoài diện tích đất chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng thì trên đất còn có nhiều tài sản khác mà không được ghi nhận trong hợp đồng. Xét thấy, các căn cứ bị đơn trình bày là có cơ sở xem xét. Do đó, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, đúng quy định pháp luật thì cần phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ nhằm làm rõ những nội dung nêu trên. Xét việc thu thập các chứng cứ này không thể thu thập được tại Tòa án cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật. Do có tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm nên việc hủy án Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim I

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim I không phải chịu án phí.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại 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 TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- Đường sự (7)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 19b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân