

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 08/2021/DS-PT

Ngày: 18/3/2021

V/v: “kiện đòi tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Túc

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Khả Thị Yêu - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Bà Hà Thị Ngọc Bích

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc “kiện đòi tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2021/QĐ – PT ngày 09/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969

Địa chỉ: thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Chị Bùi Thị Thùy D, sinh năm 1983

Địa chỉ: xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Tạ Ngọc T, sinh năm 1974; nơi ĐKKHKT: xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

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

+ Anh Tạ Ngọc T, sinh năm 1974

Nơi ĐKKHKT: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

Chỗ ở hiện nay: xã T, huyện M, Hòa Bình. Có mặt.

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trần A - Giám đốc. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình

5. Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc T

NỘI D V U Á N

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 19/4/2018, Bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh C, sinh năm 1983 và vợ là Vũ Thị N, sinh năm 1985 cùng có ĐKKHTT phường C , (Nay là phường D) thành phố H , tỉnh Hòa Bình. Bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 303746, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03967 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 26/5/2017 (Mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Trần Thanh C), thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60 tại xã Q , huyện T , tỉnh Hòa Bình diện tích 333,0m². Trong đó có 70m² đất ở và 263m² đất trồng cây hàng năm khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị A đã đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh T , thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, làm hợp đồng chuyển nhượng qua văn phòng công chứng. Ngày 14/5/2018, bà được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60 tại xã Q , huyện T , tỉnh Hòa Bình diện tích 333,0m². Trong đó có 70m² đất ở và 263m² đất trồng cây hàng năm khác, số sổ CI 310887, số vào sổ cấp GCN: CS04056.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà Nguyễn Thị A tiến hành thực hiện quyền của mình trên phần đất và tài sản gắn liền thì phát hiện căn nhà xây trên đất bị khóa cửa; nhìn qua cửa kính thấy trong nhà còn một số tài sản là vật dụng sinh hoạt. Hỏi ra mới biết phần vật dụng trên là của chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T còn để lại. Bà A đã nhiều lần đến gặp và gọi điện liên lạc yêu cầu D , T chuyển đồ ra khỏi nhà để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà sử dụng (đòi lại đất và nhà) nhưng chị D , anh T cố tình không chuyển đồ ra khỏi nhà, không trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho Bà A mà cố tình chiếm hữu bất hợp pháp.

Bởi vậy, Bà A khởi kiện, yêu cầu Tòa buộc chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T trả lại cho bà quyền sử dụng đất và tài sản (nhà ở) trên đất đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CI 310887, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04056 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là Nguyễn Thị A đồng thời buộc chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T chuyển vật dụng ra khỏi nhà, ra khỏi thửa đất trên.

Bị đơn chị Bùi Thị Thùy D khai: Bản thân chị có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Thanh C, nhưng cho rằng việc chuyển nhượng chỉ để làm tin để bảo đảm cho các khoản vay của chị với anh C, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của người đồng sở hữu là chồng chị (anh Tạ Ngọc T) nên việc chuyển nhượng này là vô hiệu và không có giá trị. Vì quá hạn vay không thanh toán được cho anh C, sợ mất nhà đất chị có nhờ mẹ là bà Nguyễn Thị T cùng chị đến gặp bà Nguyễn Thị A là em ruột của mẹ và là di ruột của chị đề nghị Bà A bỏ tiền thanh toán trả nợ hộ cho Trần Thanh C để chị chuộc lại nhà đất. Vì không đủ tiền chuộc, Bà A có nhờ anh Vũ Xuân H (tức K) giúp và cả hai bỏ ra 600.000.000đ - Bà A trả cho C và lấy lại GCNQSDĐ mà D đã chuyển nhượng cho Trần Thanh C. Vì trước đây D đã vay tiền của Bà A không thanh toán được nên D cũng đã giao cho Bà A một GCNQSDĐ và lần này không có khả năng thanh toán cho bà A, anh H, nên Trần Thanh C lại chuyển Quyền sử dụng đất của D đã chuyển nhượng cho C lần trước sang cho Bà A là trái pháp luật. Chị D đề nghị sẽ trả cho Bà A số tiền 300.000.000 đ để Bà A sang tên lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị D do: Phần nợ của anh Hiếu (Tức Hiệu) đã được D thanh toán một phần và phần nợ của Bà A tuy D chưa thanh toán được đồng nào nhưng D đã chuyển và trả cho Bà A bằng một GCNQSDĐ khác trước đó.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc T trình bày: Anh khẳng định chị D có vay nợ nhiều người, trong đó có vay nợ anh Trần Thanh C và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh này. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng, anh T không biết và cũng không làm giấy ủy quyền để chị D làm thủ tục sang tên cho anh C. Do bản chất việc chuyển nhượng chỉ dùng làm tin để đảm bảo vay nợ nên khi không trả được nợ, chị D sợ mất nhà đất, đã nhờ di ruột của mình là Bà A trả cho anh C 600.000.000đ để lấy lại. Anh đã yêu cầu anh C chuyển lại tên cho vợ chồng anh thì anh sẽ trả tiền cho C nhưng khi Bà A trả 600.000.000đ thì C lại chuyển nhượng đất sang cho bà A. Như vậy, việc chuyển nhượng từ anh C sang cho Bà A là trái pháp luật. Sáng ngày 27/7/2018 bà Nguyễn Thị A cùng với anh Vũ Xuân H và một số người khác đến nhà trên

đất của anh chị tự ý phá khóa, xâm phạm chỗ ở duy nhất của gia đình anh, rồi dùng khóa khác khóa lại cửa nhà khiến anh và gia đình không vào được nhà.

Anh Trần Thanh C cho rằng: Đầu năm 2017, khi anh đang kinh doanh cầm đồ chị Bùi Thị Thùy D có đến vay tiền rồi sau đó muốn chuyển nhượng nhà đất cho anh lấy tiền làm ăn, lo việc gia đình. Sau khi xem GCNQSDĐ thấy mang tên chồng chị D là Tạ Ngọc T nên anh yêu cầu phải có anh T cùng đến làm thủ tục và nếu không đến được phải có giấy ủy quyền mới được, thì chị D và anh T ra UBND thị trấn M làm giấy ủy quyền toàn bộ cho Bùi Thị Thùy D (có xác nhận của Phó chủ tịch và dấu của ủy ban). Bời vậy anh và chị D ra văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi làm đầy đủ các thủ tục theo quy định anh đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ số BR 303746, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03967 cấp ngày 26/5/2017 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Trần Thanh C , tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60 diện tích 333,0m². Trong đó có 70m² đất ở và 263m² đất trồng cây hàng năm khác tại xóm T , xã Q , huyện T , tỉnh Hòa Bình. Sau khi nhận chuyển nhượng, đầu năm 2018, anh muốn chuyển hướng làm ăn và không có nhu cầu sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng của Bùi Thị Thùy D nên anh đã liên lạc với D xem có muốn lấy lại không thì D đưa bà Nguyễn Thị A ra để lấy lại nhà đất cho D tất cả đã ra văn phòng công chứng làm thủ tục nhưng sau D lại ngỏ ý muốn sang lại tên cho vợ chồng D T vì T ra điều kiện như vậy thì T trả tiền. Tuy nhiên chờ mãi T và D không có ý kiên gì; Hỏi thì D lại yêu cầu chuyển nhượng cho Bà A và Bà A đã thanh toán trả anh C 600.000.000đ. Cả vợ chồng anh C ,A và D cùng ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị A đã đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Ngày 14/5/2018, bà được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60 tại xóm T , xã Q , huyện T , tỉnh Hòa Bình. Diện tích 333,0m². Trong đó có 70m² đất ở và 263m² đất trồng cây hàng năm khác, số sổ CI 310887, số vào sổ cấp GCN: CS 04056. Như vậy việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và Bà A đã hoàn thành, anh không còn gì liên quan.

Văn phòng công chứng Đình Công C xác định: Đầu năm 2017, văn phòng có xem xét và làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tạ Ngọc T , bà Bùi Thị Thùy D với ông Trần Thanh C và đầu năm 2018 văn phòng cũng có xem xét và làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Thanh C , bà Vũ Thị N với bà Nguyễn Thị A. Hai hợp đồng này đã được Sở Tài nguyên Môi

trường tỉnh Hòa Bình chấp nhận và cấp GCNQSDĐ.

Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Thanh C đầu năm 2017 và cấp GCNQSDĐ cho Nguyễn Thị A đầu năm 2018 là đúng trình tự quy định của pháp luật.

Cơ quan điều tra Công an huyện T xác định: Việc chuyển nhượng giữa D và C và việc chuyển nhượng giữa C và A không có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự; không có dấu hiệu của việc cho vay nặng lãi; việc sáng ngày 27/7/2018 chị Nguyễn Thị A cùng với một số người cắt khóa vào nhà tại xóm Trứ, xã Q có xin phép, có sự chứng kiến và lập biên bản của người có thẩm quyền nên không phải hành vi xâm phạm chỗ ở trái phép...và đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T , tỉnh Hòa Bình: Quyết định

Áp dụng các điều 164,166,169, điều 500, 501, 502, 503, 579, 580 Bộ Luật Dân sự năm 2015; điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 26 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, nay tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T phải chuyển toàn bộ vật dụng ra khỏi phần nhà đất trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại xóm T , xã Q (Nay là xóm T , thị trấn M), huyện T , tỉnh Hòa Bình, đã được cấp giấy chứng nhận số CI 310887, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04056 mang tên Nguyễn Thị A cho bà Nguyễn Thị A thực hiện quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/3/2020, anh Tạ Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 08/4/2020, VKSND tỉnh Hòa Bình ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 82/QĐKNPT-VKS-DS với lý do: bản án sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội D giải quyết, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án để giải quyết lại.

Ngày 05/10/2020, theo đề nghị của nguyên đơn Nguyễn Thị A, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 34/2020/QĐ – BPKCTT, nội D : cấm thay đổi hiện trạng đối với thửa đất và nhà trên thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60, địa chỉ thửa đất thuộc xóm T , xã Q , huyện T , tỉnh Hòa Bình.

Ngày 24/7/2020, theo đề nghị của bà A , cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất đang tranh chấp tại đất thửa số 94. Qua

thẩm định, nhận thấy trên thửa đất có 01 ngôi nhà mái bằng diện tích nhà chính khoảng 70m² cùng công trình phụ trên đất.

Ngày 29/12/2020, nguyên đơn Nguyễn Thị A có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, xin xét xử vắng mặt.

Ngày 04/01/2021, theo yêu cầu đề nghị hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời, Tòa án đã ban hành quyết định hủy bỏ biện pháp cấm thay đổi hiện trạng đối với thửa đất và nhà trên thửa đất số 94 đang tranh chấp.

**Tại phiên tòa phúc thẩm*

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bùi Thị Thùy D là anh Đỗ Ngọc T không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của người khởi kiện. Đồng thời, anh T giữ nguyên nội D kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo đề ngày 30/3/2020.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình giữ nguyên Quyết định kháng nghị, phát biểu ý kiến như sau

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ tại Điều 285 đến 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Đại diện viện kiểm sát nêu tóm tắt nội dung vụ án, đồng thời nhận xét đánh giá cấp sơ thẩm có vi phạm trong đánh giá chứng cứ, không lấy lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa tiến hành thẩm định và định giá nhà đất có tranh chấp...

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự, hủy toàn bộ Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hòa Bình để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, tranh luận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1].Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu chị Bùi Thị Thùy D phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đây là tranh chấp tài sản thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn có địa chỉ tại xã Q , huyện T, căn cứ Điều 35 BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông Trần Thanh C và vợ là bà Vũ Thị N là người đã nhận chuyển nhượng đất của chị Bùi Thị Thùy D và sau đó chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị A tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc chuyển nhượng đất và có hay không việc vay nợ tiền giữa các bên nhằm giải quyết triệt để các nội D của vụ án; không đưa ông Đinh Công Cui là công chứng viên, đã công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc công chứng các hợp đồng đó có đúng quy định pháp luật hay không là vi phạm khoản 6 Điều 68 BLTTDS năm 2015.

[2].Về nội D :

[2.1]Ngày 19/4/2018, bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh C và vợ là Vũ Thị N. Bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 303746, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03967 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 26/5/2017 (mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Trần Thanh C), thửa đất số 94, tờ bản đồ số 60 tại Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình diện tích 333,0m². Ngày 14/5/2018, bà được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, Bà A phát hiện căn nhà xây trên đất bị khóa cửa, trong nhà còn một số tài sản là vật dụng sinh hoạt, Bà A đến gặp và gọi điện liên lạc yêu cầu chị D, anh T chuyển đồ ra khỏi nhà để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà.

[2.2] Xét kháng cáo của anh Tạ Ngọc T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:

[2.2.1] Việc thu thập – đánh giá tài liệu, chứng cứ của cấp sơ thẩm:

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T , anh Vũ Xuân Hiếu và Trần Thanh C đều khai có việc chị D vay tiền của anh Trần Thanh C, có việc bà Nguyễn Thị A trả nợ tiền hộ chị D cho anh C. Chị D và anh T đều cho rằng việc giao dịch chuyển nhượng đất là bất hợp pháp, anh T không ký giấy ủy quyền cho chị D bán đất, Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xem xét đến nội D và hình thức của các hợp đồng chuyển nhượng, không làm rõ hợp đồng chuyển nhượng đất có mục đích che dấu việc vay nợ giữa các bên hay không.

Mặt khác bản án nhận định giấy ủy quyền của anh Tạ Ngọc T cho chị Bùi Thị Thùy D có xác nhận của UBND thị trấn M và chữ ký của Phó chủ tịch Bùi Văn S và cho rằng việc ủy quyền này là hợp lệ nên Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Bùi Thị Thùy D và anh Trần Thanh C là hợp pháp và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh Trần Thanh C với bà Nguyễn Thị A là hợp hiến. Tuy nhiên

theo giấy ủy quyền giữa anh Tạ Ngọc T ủy quyền cho chị Bùi Thị Thùy D do ông Đinh Công C giao nộp cho Tòa án không ghi ngày, tháng, năm ủy quyền. Tại phần nội dung ủy quyền thể hiện anh T chỉ ủy quyền cho chị D là đại diện cho hộ gia đình trong mọi quan hệ vay vốn ngân hàng (giao dịch, nhận tiền vay, trả nợ, xử lý tài sản bảo đảm, ..). Như vậy Văn phòng công chứng Đinh Công Cui đã căn cứ vào giấy ủy quyền trên để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/3/2017 giữa chị Bùi Thị Thùy D và anh Trần Thanh C là vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015; dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa chị D và anh C là vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 do chủ thể tham gia giao dịch là anh Tạ Ngọc T không tự nguyện chuyển nhượng đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2020 do cấp phúc thẩm thực hiện, hội đồng xác định thửa diện số 94, tờ bản đồ số 60 , diện tích 333m2 có một ngôi nhà trên đất và các công trình phụ trợ kèm theo...Chị D , anh T đều khai khi chuyển nhượng đã có nhà trên đất, cấp sơ thẩm không thẩm định để xác định giá trị tài sản trên đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Ngọc T bà Bùi Thị Thùy D , bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh C , trong hồ sơ không có Biên bản thẩm định hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ,Biên bản xác định danh giới thửa đất, văn bản thỏa thuận của đồng sở hữu tài sản ...là chưa đảm bảo về hồ sơ địa chính theo quy định tại khoản 2 điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên môi trường.

Mặt khác, báo cáo kết thúc xác minh số 06/BCXM-CQĐT ngày 30/11/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T thể hiện có việc vay tiền giữa Bà A và chị D anh Hiếu, anh C nhưng cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của Bà A để làm rõ việc vay tiền giữa chị D với bà A , anh Hiếu, anh C là thiếu sót.

[2.2.2] Việc phổ biến, giải thích quyền cho các đương sự của cấp sơ thẩm:

Tại mục 3 phần kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ của Biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ được lập hồi 8h 00 phút ngày 10/12/2019 và kết thúc lúc 9h 00 phút cùng ngày chủ tọa chỉ hỏi các đương sự về yêu cầu, phạm vi khởi kiện, việc sửa đổi, bổ sung, thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập: *Nguyên đơn, bị đơn trả lời giữ nguyên toàn bộ nội D đã ghi trong đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và không có gì thay đổi.* Tuy nhiên tại Biên bản hòa giải được lập ngay sau đó tức hồi 9h 10 phút ngày

10/12/2019 thì bị đơn chị Bùi Thị Thùy D đã có ý kiến việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Thanh C và bà Nguyễn Thị A bản chất là trái pháp luật và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với ông Trần Thanh C không có chữ ký của chồng chị (anh Tạ Ngọc T). Chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc T cũng cho rằng những hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ để che dấu việc vay tiền của chị D , anh không ủy quyền cho chị D bán đất nhưng cấp sơ thẩm đã không lấy lời khai, hướng dẫn bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Thùy D và anh Tạ Ngọc T có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập là chưa đảm bảo quy định tại Điều 210 và Điều 211 BLTTDS 2015 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Những thiếu sót về mặt nội dung và vi phạm về tố tụng của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Do vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện T để giải quyết lại vụ án, bổ sung làm rõ những nội D sau:

Thứ nhất: đưa anh Trần Thanh C, chị Vũ Thị N, Văn phòng công chứng Đình Công C tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai: tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là nhà đất tại thửa 94, xóm T , xã Q , huyện T .

Thứ ba: làm rõ tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi Thị Thùy D – anh Trần Thanh C và anh Trần Thanh C – bà Nguyễn Thị A .

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Những yêu cầu của các đương sự sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tạ Ngọc T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, giữa: nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, bị đơn chị Bùi Thị Thùy D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc T và Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Hòa Bình.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa tiếp tục giải quyết vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án: 18/3/2021.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND H.T
- VKSND H.T
- Chi cục THADS H.T
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Vũ Văn Túc