

Bản án số: 177/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 03 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cổ đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 03 năm 2022, 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 456/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cổ đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2022/QĐPT-DS ngày 7 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Anh T – Văn phòng Luật sư Lê Anh T – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 7, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1960 (vắng mặt);

3. Bà Trần Kim K, sinh năm 1969 (có mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 5, Khóm 5, phường T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Ông Ngô Văn L1, sinh năm 1944 (đã chết);

Địa chỉ: tổ 11, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1:

4.1 Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1949 (xin vắng mặt);

4.2 Ông Ngô Văn C, sinh năm 1971 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4.3 Ông Ngô Văn Q1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4.4 Bà Ngô Kim Q2, sinh năm 1977 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã Tân Quới, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4.5 Ông Ngô Thành T3, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 11, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4.6 Chị Ngô Kim P, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thu V (vợ ông Lê Văn Q), sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Nhạc Linh S, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông Nguyễn Phước H3. Địa chỉ: ấp Thành Trí, xã Thành Lợi, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 11, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

4. Văn phòng Công chứng T (nay là Văn phòng Công chứng P);

Người đại diện theo pháp luật: Bà P, sinh năm 1981 (có văn bản đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Số 2876 đường N, khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ủy ban nhân dân huyện B (có văn bản đề nghị vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Nhạc Linh S.

- **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L trình bày:

Ngày 14/4/2015 ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.137,1 m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long từ ông H và bà K với giá 200.000.000đ, phần đất này ông L đã nhận chuyển nhượng xong, Ông không có yêu cầu gì đối với thửa đất này.

Ngày 15/4/2015 ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.284,3 m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long từ bà Nguyễn Nhạc Linh S, nguồn gốc thửa đất này là của ông H và bà K, giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000đ, trong đó ông L giao cho ông H và bà K 400.000.000đ, giao cho bà S 150.000.000đ

Nay ông L yêu cầu buộc ông Nguyễn Thế H và bà Trần Kim K liên đới trách nhiệm với ông Lê Văn Q, bà Lê Thị Thu V, ông Ngô Văn L1, bà Nguyễn Thị U và bà Nguyễn Nhạc Linh S giao trả thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.284,3 m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn ông Lê Văn Q trình bày:* Năm 2010 ông Q có cổ đất của ông H và bà K 04 công đất với giá 05 cây vàng. Năm 2013 ông H và bà K đưa lại cho ông Q 02 cây vàng, ông Q giao trả lại cho ông H và bà K 02 công đất. Hiện nay ông Q còn đang làm trên 02 công đất với giá 03 cây vàng. Nay ông Q yêu cầu khi Tòa án giải quyết tranh chấp xong thì người được công nhận phần đất Ông đang cổ phải hoàn lại số vàng Ông đã cổ đất là 03 cây vàng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Trần Kim K trình bày:*

+ Ông H và bà K chỉ có ký hợp đồng vay tiền với ông L, ngoài ra không có sang nhượng bất cứ phần đất nào cho bà Nguyễn Nhạc Linh S và ông Nguyễn Hồng L.

+ Ông H và bà K có yêu cầu độc lập là hủy xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) ngày 19/8/2014 và ngày 18/5/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 940786, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06424, thửa 1016, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.284,3 m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị U: Có yêu cầu xin

vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1 - Ông Ngô Văn C: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1 - Ông Ngô Văn Q1: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1 - Bà Ngô Kim Q2: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1 - Ông Ngô Thành T3: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn L1 - Bà Ngô Kim P: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Thiên Lộc (nay là Văn phòng Công chứng P): Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Nhạc Linh S: Có yêu cầu xin vắng mặt.

Ông Ngô Văn L1, bà Nguyễn Thị U trình bày: Vào ngày 30/8/2015 âm lịch ông bà có cổ của ông H, bà K 02 công đất trong phần đất 6.284,3m² với giá 25 chỉ vàng 24K. Ông L1, bà U yêu cầu ông H, bà K trả 25 chỉ vàng 24K và đồng ý trả lại đất cho ông H, bà K.

Ông Lê Văn Q trình bày: Vào ngày 07/4/2010 vợ chồng ông có cổ đất của bà K, ông H 04 công đất trong phần đất 6.284,3m² giá 50 chỉ vàng 24K, năm 2013 ông nhận của ông H, bà K 20 chỉ vàng 24K và trả lại cho ông H, bà K 02 công đất, hiện nay ông đang canh tác đất, ông yêu cầu ông H, bà K trả cho ông 30 chỉ vàng 24K và ông trả lại 02 công đất cho ông H, bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 32a (Điều 34) Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005, Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 122, Điều 127, Điều 129 Bộ luật Tố tụng dân sự 2005, Điều 203 Luật Đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hồng L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thế H và Trần Kim K, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L1.

Tuyên xử:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thế H và Trần Kim K với Nguyễn Nhạc Linh S được cấp chứng nhận ngày 05/08/2014.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Nhạc Linh S với Nguyễn Hồng L được công chứng ngày 15/04/2015.

- Hủy xác nhận (mặt 4) của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B ngày 19/08/2014 và ngày 18/05/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 940786 thửa 1016, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.284,3m² phần đất tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Trần Kim K trả cho ông Nguyễn Hồng L số tiền gốc 400.000.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 224.000.000đ. Tổng cộng 624.000.000đ (sáu trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Nhạc Linh S trả cho ông Nguyễn Hồng L số tiền 150.000.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 84.000.000đ. Tổng cộng 234.000.000đ (hai trăm ba mươi bốn triệu đồng).

3. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K với ông Lê Văn Q ngày 07/04/2010 và vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K với Ngô Văn L1 ngày 30/05/2015.

Buộc ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K trả cho ông Lê Văn Q, bà Lê Thị Thu V 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K

Buộc ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn L1 (bà U, ông C, ông Q, bà Q2, ông T3, bà P 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24K).

4. Buộc ông Lê Văn Q giao trả phần đất diện tích 2282,5m², chiết thửa 1016, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Văn L1 (bà U, ông C, ông Q, bà Q2, ông T3, bà P) trả cho ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim K phần đất 2,459,4m², chiết thửa 1016, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Nguyễn Thế H và bà Trần Kim K có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 30/12/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L kháng cáo yêu cầu

cấp phúc thẩm cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2015 giữa ông Nguyễn Hồng L và bà Nguyễn Nhạc Linh S. Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Trần Kim K phải giao thửa đất số thửa 1016, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.284,3m² phần đất tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 06/01/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về các vi phạm có nội dung cơ bản như sau:

1. Vi phạm về tố tụng: Tòa sơ thẩm xác định chưa đúng tư cách tham gia tố tụng của ông H, bà K.

2. Về nội dung:

- Vi phạm về đánh giá chứng cứ:

Đối với HĐCN QSDĐ giữa bà S với ông H bà K: ông H bà K đồng ý trả số tiền đã nhận chuyển nhượng cho bà S nhưng bản án sơ thẩm lại tách số tiền này để giải quyết bằng một vụ khác là giải quyết chưa triệt để.

Đối với HĐCN QSDĐ giữa bà S với ông L: Khi tuyên buộc bà S phải trả ông L số tiền 150.000.000đ và tiền lãi suất là có căn cứ nhưng bản án sơ thẩm không thể hiện mức lãi suất cũng như mốc thời gian chịu lãi mà chỉ thể hiện số tiền lãi là 84.000.000. Trường hợp này cần áp dụng khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005, tính lãi từ ngày ký hợp đồng 15/4/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền lãi là 63.187.000đ; Bản án buộc ông H bà K trả cho ông L số tiền 400.000.000đ gốc và 224.000.000đ lãi suất nhưng không thể hiện mức lãi suất và thời hạn tính lãi là chưa đúng.

- Vi phạm về áp dụng pháp luật: Bản án không áp dụng điều luật đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản và quan hệ tranh chấp đối với HĐCN QSDĐ; Khi tuyên án phí, bản án áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội nhưng không ghi rõ điều luật áp dụng; Bản án ghi áp dụng các Điều 122, 127 và 129 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 là không đúng vì đây là các điều của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Các thiếu sót khác:

Án chỉ tuyên vô hiệu HĐ cầm cố QSDĐ giữa ông H bà K với ông Q ngày 07/7/2010, vô hiệu HĐ cầm cố QSDĐ giữa ông H bà K với ông L1 là chưa đầy đủ vì cả hai vợ chồng ông Q và bà V, ông L1 bà U là nhận người có đất của ông H bà K.

Án buộc ông H bà K trả cho ông Q bà V 30 chỉ vàng 24k nhưng chỉ buộc ông Q giao trả phần đất 2,282,5m² chiết thừa cho ông H bà K, không buộc bà V cùng giao trả là chưa đầy đủ.

Án phí ông H bà K phải chịu là 37.485.000đ nhưng bản án buộc ông H

bà K phải chịu 44.505.000đ là chưa chính xác.

Về chi phí khảo sát đo đạc: Bản án sơ thẩm buộc ông L và ông H bà K mỗi bên chịu 1/2 số tiền 10.845.500đ là chưa phù hợp Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự mà phải buộc cả bà S cũng phải chịu một phần chi phí này.

Ngày 07/01/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Nhạc Linh S kháng cáo bản án phúc thẩm. Không đồng ý cấp sơ thẩm xử: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thế H và Trần Kim K với Nguyễn Nhạc Linh S được cấp chứng nhận ngày 05/08/2014. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Nhạc Linh S với Nguyễn Hồng L được công chứng ngày 15/04/2015. Buộc bà Nguyễn Nhạc Linh S trả cho ông Nguyễn Hồng L số tiền 150.000.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 84.000.000đ. Tổng cộng 234.000.000đ (hai trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng L và bà Nguyễn Nhạc Linh S (do ông Nguyễn Phước H3 đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đơn kháng cáo của đương sự và quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Vĩnh Long đảm bảo quy định về pháp luật nội dung và thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng L và bà Nguyễn Nhạc Linh S; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long theo hướng sửa một phần bản án dân sự thẩm về tính lãi suất và án phí dân sự sơ thẩm mà đương sự phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Nhạc Linh S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định được: vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Trần Kim Thoa có diện tích đất 6.284,3m² thuộc thửa 1016, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, được huyện B cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số BD 940786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06424 vào ngày 03/6/2011. Vào ngày 07/4/2010 ông H-bà K có lập Tờ giao kèo cổ đất với nội dung ông bà cổ (cầm cổ) cho ông Q-bà V “04 công đất tầm 2m8” (hai mẫu tám) bằng 50 chỉ vàng 24k trong thời hạn 03 năm từ 2010 đến 2013, sau đó ông H-bà K đã trả được 20 chỉ và được ông Q-bà V trả lại 02 công đất. Ngày 30/8/2015, ông H-bà K tiếp tục lập Tờ cổ đất trồng lúa với nội dung ông bà đồng ý cầm cổ cho ông L1-bà U “2m8” (hai mẫu tám) với giá 25 chỉ vàng trong thời hạn 02 năm từ 30/8/2015 đến 30/8/2017. Ngày 05/8/2014, ông H-bà K lập Hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt là: HĐCN) cho bà S, ngày 19/8/2014 bà S được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt là: VPĐKQSDĐ) huyện B điều chỉnh biên động xác nhận đất đã được chuyển nhượng cho bà S tại Trang 3 của GCNQSDĐ. Ngày 15/4/2015, bà S lập HĐCN QSDĐ cho ông L, ngày 18/5/2015 ông L cũng được VPĐKQSDĐ huyện B điều chỉnh biên động xác nhận đất đã được chuyển nhượng cho ông L tại Trang 3 của GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, ông L cho rằng sau khi ông nhận chuyển nhượng thì đất vẫn do vợ chồng ông H-bà K, vợ chồng ông Q-bà V và vợ chồng ông L1-bà U quản lý, sử dụng. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông H-bà K phải có trách nhiệm liên đới cùng ông Q-bà V, ông L1-bà U và bà S giao trả cho ông thửa đất số 1016 trên.

[1.2] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm, thiếu sót, cụ thể:

[1.2.1] Về tố tụng:

Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Thứ nhất, tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông L đều trình bày ông “*yêu cầu ông Nguyễn Thế H bà Trần Kim K phải liên đới có trách nhiệm cùng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị Thu V, ông Ngô Văn L1, bà Nguyễn Thị U và bà Nguyễn Nhạc Linh S* giao trả cho ông thửa đất số 1016...”. Tòa cấp phúc thẩm thấy rằng, vợ chồng các ông bà H-K, Q-V, L1-Út là những người đang quản lý, sử dụng đất; bà S là người lập HĐCN QSDĐ cho ông L, ông L khởi kiện yêu cầu những người này phải thực hiện giao trả đất cho ông. Do đó, cần xác định các ông bà H-K, Q-V, L1-Út và bà S là bị đơn mới phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định bị đơn là các ông bà Q, H, K, L1 là chưa chính xác.

Thứ hai, đối với yêu cầu hủy phần xác nhận điều chỉnh biên động của VPĐKQSDĐ huyện B trên GCNQSDĐ: mặc dù vào thời điểm VPĐKQSDĐ huyện B thực hiện điều chỉnh biên động xác nhận đất đã được chuyển nhượng cho bà S và cho ông L tại Trang 3 của GCNQSDĐ vào các ngày 19/8/2014 và 18/5/2015, VPĐKQSDĐ Bình Tân vẫn thuộc quản lý của UBND huyện B nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND huyện B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tuy nhiên, đến nay Văn phòng này đã được đổi tên thành

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt: Chi nhánh VPĐKĐĐ) huyện B, không còn thuộc quyền quản lý của UBND huyện B nữa, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm đối với việc hoạt động công vụ, nhiệm vụ của VPĐKQSDĐ Bình Tân. Do đó, cần thiết phải đưa Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa sơ thẩm chưa đưa cơ quan này vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ.

Thứ ba, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ, Hợp đồng cổ đất, Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*” nhưng không áp dụng điều luật liên quan đối với tranh chấp về HĐCNQSDĐ và tranh chấp về Hợp đồng vay tài sản; áp dụng nhầm lẫn điều luật của Bộ luật dân sự năm 2005 thành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 là có thiếu sót.

Ngoài ra, cũng cần nêu ra để Tòa sơ thẩm (Tòa án nhân dân huyện B) rút kinh nghiệm đối với thủ tục ban hành các văn bản tố tụng, cụ thể: khi ban hành Thông báo thụ lý vụ án Tòa án huyện B lại ban hành thành nhiều bản với cùng một số thông báo thụ lý 84/TB-TLVA, cùng ngày ban hành 02/6/2019 nhưng tại mục “Kính gửi” của mỗi bản thông báo lại thể hiện một đối tượng được thông báo khác nhau là không phù hợp với hướng dẫn tại Mẫu số 30-DS ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, gây lãng phí và khó khăn trong việc lưu trữ hồ sơ vụ án. Tương tự, khi ban hành Thông báo yêu cầu phản tố, Thông báo yêu cầu độc lập Tòa sơ thẩm cũng ban hành nhiều bản khác nhau với cùng số vào sổ và ngày ban hành nhưng lại khác nhau về đối tượng được thông báo.

[1.2.2] Về nội dung:

Tại Đơn khởi kiện (bút lục 01), Đơn phản tố của bị đơn ông H-bà K (bút lục 54, 189), Đơn phản tố của của ông L1-bà U (bút lục 32), của ông Q-bà V (bút lục 47); lời trình bày của các bên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa (Biên bản phiên tòa, bút lục 428-432; 438-440) không có đương sự nào yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông H-bà K với bà S, giữa bà S với ông L mà tại Đơn phản tố, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông H-bà K chỉ yêu cầu hủy phần xác nhận của VPĐKQSDĐ huyện B với nội dung xác nhận việc đất được sang tên cho bà S, ông L tại Trang 3 của GCNQSDĐ và đồng ý trả cho bà S số tiền 50 triệu đồng cùng lãi suất theo quy định của pháp luật. Nhưng, Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu 02 HĐCNQSDĐ giữa các bên là giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự.

Đối với HĐCN QSDĐ lập ngày 05/8/2014 giữa ông H-bà K với bà S: xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông H và bà K với bà S, thấy: Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai của bà S, ông H-bà K, chưa cho các đương sự này đôi chất để làm rõ các nội dung: có hay không việc vay tiền giữa ông H-bà K và bà S; nếu có thì số tiền vay, thời hạn trả, lãi suất các bên thỏa thuận, việc ký HĐCN QSDĐ có phải là hình thức thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay đó hay không mà Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào “*giá chuyển*

nhượng tại hợp đồng là 60.000.000đ/6.284,3m² là chưa phù hợp giá đất”, từ đó Tòa sơ thẩm xác định trình bày của ông H, bà K về việc ông bà không chuyển nhượng đất mà do ông bà nợ tiền vay của bà S từ đó nhận định “là có căn cứ” đồng thời tuyên vô hiệu HĐCN giữa ông H, bà K với bà S là chưa đủ căn cứ vững chắc. Bên cạnh đó, tại cấp sơ thẩm, ông H-bà K nhiều lần trình bày trong HĐCNQSDĐ giữa ông bà với bà S thì chỉ có bà K ký, còn chữ ký của ông H là giả mạo, do bà S nhờ người khác ký. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chưa xác minh, lấy lời khai của bà S để làm rõ nội dung này cũng là chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ; cần thiết thì giải thích cho đương sự về quyền được yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng này.

Đối với HĐCN QSDĐ lập ngày 14/5/2015 giữa bà S với ông L: ông L cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của bà S nhưng do ông H-bà K chưa giao đất cho bà S nên bà S có thỏa thuận với ông H-bà K là ông L sẽ trả thêm tiền cho ông H-bà K 400 triệu, ông H-bà K đã nhận tiền. Tại đơn kháng cáo bà S thì cho rằng, HĐCN lập ngày 05/8/2014 giữa ông H-bà K và bà S là để bảo đảm cho việc thanh toán khoản tiền 120 triệu ông H-bà K vay của bà S. Sau này ông H-bà K tìm được người nhận chuyển nhượng đất để chuyển nhượng đất lấy tiền trả nợ cho bà S, khi đó ông H-bà K nhờ bà S ký trực tiếp HĐCN thửa đất 1016 cho ông L với giá 550 triệu, ông L đã trả tiền cho ông H-bà K và ông H-bà K đã trả cho bà S 156 triệu (bà S có bớt cho ông H-bà K 6 triệu tiền lãi còn 150 triệu). Tòa sơ thẩm chưa lấy lời khai của bà S, ông H-bà K để xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng như ông L, bà S trình bày như trên không. Hồ sơ vụ án cũng thể hiện có hai Giấy giao nhận tiền ngày 14/4/2015 có nội dung ông H-bà K nhận của ông L 350 triệu và ngày 15/4/2015 ông H-bà K nhận của ông L 250 triệu. Tòa sơ thẩm chưa xác minh, đối chất làm rõ các khoản này là tiền gì (tiền chuyển nhượng hay tiền vay mượn...).

Ngoài ra, khi tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng cầm cố tài sản giữa các bên vô hiệu, Tòa sơ thẩm chưa đánh giá được lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, thiệt hại của các bên từ việc hợp đồng bị vô hiệu để xem xét quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên cho phù hợp quy định của pháp luật.

Những vi phạm, thiếu sót trên là nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, bà S và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[1.3] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên ông L, bà S không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 18, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Nhạc Linh S.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông L, bà S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Nhạc Linh S 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002572 ngày 08/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long và hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002638 ngày 11/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- VKSND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (9)
- NLQ; (5)
- Lưu VT (6), HS (2) T.28 (BA 36).

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

Lê Thành Long