

Bản án số: 490/2022/DS-PT

Ngày: 22/8/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Ah – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Ah Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2022 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 183/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2632/2022/QĐPT-DS ngày 04/7/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 9877/2022/QĐ-ST ngày 26/7/2022 và Quyết định tạm dừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 4577/2022/QĐ-PT ngày 15/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Bạch N**, sinh năm 1973.

Địa chỉ:, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành V**, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ:, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thúy O**, sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ:

Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Lộc Thiên S, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ngân hàng thương mại cổ phần T – Chi Nhánh Tân Bình- Phòng giao dịch Bà Quẹo (sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Thị Thúy L**, sinh năm 1983. (có đơn xin vắng mặt)

3.3 Văn phòng C. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1970.

Địa chỉ:, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn N C**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Võ Thị Bảo T1, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: 69/19 Nguyễn Công Trứ, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: ông **Lê Văn M**, sinh năm 1964;

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy uỷ quyền ngày 19/8/2022)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Bạch N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa của ông Nguyễn N Cường là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh A trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh A và Nguyễn Bạch N là chủ sử dụng phần đất diện tích 9.419 m² thuộc các thửa số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001 có ký hiệu số bìa T 970163; số vào sổ 8049 QSDĐ/CQ.

Do cần tiền sản xuất kinh doanh, vào ngày 13/12/2019 vợ chồng ông A và bà N có vay nợ của bà Nguyễn Thúy O số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Khi giao dịch vay tiền bà O có yêu cầu vợ chồng bà N thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận được cấp, bằng hình thức lập hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện được chuộc lại tài sản, thời hạn chậm nhất chuộc lại quyền sử dụng đất là ngày 16/03/2020.

Trong thời hạn này xảy ra trường hợp bất khả kháng, do dịch bệnh Covid 19 bị cách ly toàn xã hội đến hết tháng 05/2020 nên hợp đồng không thực hiện đúng thời hạn đã giao kết thanh toán nợ vay và chuộc lại tài sản thế chấp. Đến khi dịch

bệnh Covid tạm lắng, vợ chồng bà N có liên hệ bà O thanh toán trả nợ để chuộc lại tài sản, biết được vào tháng 04/2020 bà O đã làm hồ sơ đăng ký biến động chuyển sang tên chủ sử dụng mới là bà Nguyễn Thúy O và vợ chồng bà N không thỏa thuận được với bà O là thanh toán nợ vay, chuộc lại tài sản thế chấp. Nên phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật các nội dung sau:

- Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, hủy hợp đồng số 020299 lập ngày 13/12/2019 tại Văn phòng C có nội dung: “Chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất, được chuộc lại tài sản”, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh A và bà Nguyễn Bạch N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thúy O. Do vi phạm Bộ luật Dân sự tại Điều 124: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Vì bản chất thật của giao dịch này là Hợp đồng vay tài sản có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tại các thửa đất số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy việc đăng kí biến động chuyển sang tên chủ sử dụng mới cho bà Nguyễn Thúy O. Công nhận tên chủ sử dụng đất hiện tại là ông Nguyễn Thanh A và bà Nguyễn Bạch N là chủ sử dụng 9.419 m² đất tại các thửa số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Được Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001 có các ký hiệu số bìa T 970163; số vào sổ 8049 QSDĐ/CQ.

- Ông Nguyễn Thanh A và bà Nguyễn Bạch N thanh toán trả nợ cho bà Nguyễn Thúy O để chuộc lại tài sản theo thỏa thuận ghi tại Điều 6 của hợp đồng với số tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuộc lại tài sản, theo giá trị được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Sau đó ông Cường có thay đổi đơn khởi kiện ông A và bà N trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà O.

Đến biên bản đối chất ngày 03/3/2022, biên bản hòa giải ngày 07/4/2022 và tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định ông A và bà N trả cho bà O số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 4%/1 tháng kể từ ngày 13/12/2019 đến ngày Tòa án xét xử là 2.320.000.000 đồng, nhưng bà N đã trả tiền lãi cho bà O hai tháng số tiền là 160.000.000 đồng, nên tổng cộng bà N và ông A trả cho bà O số tiền là 4.160.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thúy O trình bày:** Vợ chồng ông Nguyễn Thanh A và Nguyễn Bạch N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 9.419 m² đất tại các thửa số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001 có các ký hiệu số bìa T 970163; số vào sổ 8049 QSDĐ/CQ cho bà O.

Trong hợp đồng có điều kiện được chuộc lại tài sản chậm nhất là ngày 16/03/2020 là do bà N mong muốn trong vòng 03 tháng được nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên theo giá thị trường. Nhưng hết thời hạn 03 tháng bà N không có tiền nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên phía bà O đã thực hiện sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp tại ngân hàng. Đồng thời có hứa ưu tiên cho bà N chuộc lại đến hết ngày 12/6/2020 khi hết thời gian giãn cách xã hội do dịch covid-19 nhưng phía bà N cũng không thực hiện việc chuộc lại. Bà không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn, tại thời điểm ngày 07/4/2022 và tại phiên tòa bà O đồng ý cho bà N chuộc lại phần đất này với giá 3.000.000 đồng/1m² theo kết quả định giá của Hội đồng định giá. Tài sản này là tài sản chung của vợ chồng bà.

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

1. **Ông Lộc Thiên S** trình bày thống nhất ý kiến bà O.

2. **Ngân hàng thương mại cổ phần T – Chi Nhánh Tân Bình - Phòng giao dịch Bà Quẹo** do bà Liễu đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 13/4/2020 phía Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ông Lộc Thiên S và bà Nguyễn Thúy O. Tài sản thế chấp là phần đất diện tích 9.419 m² đất tại các thửa số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, người đứng tên sử dụng là bà Nguyễn Thúy O. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông S, bà O là đúng quy định của pháp luật, ông S, bà O thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía ngân hàng.

3. **Văn phòng C** vắng mặt có bản tự khai ngày 05/4/2022 trình bày ý kiến:

Ngày 13/12/2019, Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 020299 theo yêu cầu của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh A và bà Nguyễn Bạch N với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thúy O, liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62,67,68,20,21,22,23; tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Xã Trung A, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) nêu trên, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, điểm chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên tại trụ sở Văn phòng C. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng, kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản

công chứng theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Bạch N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19/5/2022 bà Nguyễn Bạch N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thực tế khoản tiền 2 tỷ đồng bà N thừa nhận của bà O là tiền lãi vay ngân hàng không phải tiền bán đất vì bà O tự trừ vào số tiền này theo khoản vay tại ngân hàng chứ hai bên không có việc giao nhận tiền trên thực tế nên không có biên nhận tiền. Bà N chỉ dùng đất này làm tin cho bà O để vay tiền, khi có tiền sẽ chuộc lại đất, nên mới là hợp đồng chuyển nhượng điều kiện là chuộc lại đất và đất này tại thời điểm chuyển nhượng đã có giá 8-9 tỷ đồng nên không thể bán cho bà O với giá 02 tỷ đồng, là không đúng sự thật. Hàng tháng bà O thông qua ông Quyền lấy lãi vay bằng tiền mặt của bà N, chứng cứ là những tin nhắn của mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa là số điện thoại của bà O. Bà O đã có hành vi gian dối trong việc giả chữ ký bà N để ký hoàn tất thủ tục đăng bộ và tự ký tên bà N nộp thuế, vì bà N không có ủy quyền cho ai được quyền nộp thuế thu nhập cá nhân, tại hợp đồng các bên thỏa thuận thuế bên nào bên đó nộp, nên việc nộp thuế không đúng người nộp thuế là có gian dối vi phạm pháp luật. Bà N có cho bà Võ Thị Bảo T1 thuê đất, thời hạn thuê 10 năm, bà T1 đã chuyển tiền để đảm bảo cho hợp đồng thuê 10 năm là 750.000.000 đồng, có trồng cây ăn trái, có lập vi bằng về việc hiện nay trên đất trồng nhiều loại cây ăn trái nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ đất có cầm cố, cho ai thuê hay không và cũng không hỏi đương sự về việc này, đến nay đất vẫn do bà N và người thuê đất là bà T1 quản lý sử dụng và đối với việc vay nợ Tòa cũng chưa điều tra làm rõ, là gây thiệt hại cho người khác, nguyên đơn không đồng ý hòa giải với bị đơn. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: hai bên không có việc vay nợ, bà O không nhắn tin cho bà N như nguyên đơn khai, hai bên chỉ có giao dịch

chuyển nhượng, do bà N cần tiền bán đất giá rẻ nên bà O mua chứ bà O cũng không biết giá đất như thế nào, còn giấy tờ đóng thuế là do bên dịch vụ làm nên bà O không chịu trách nhiệm về việc liên quan đến khai thuế. Bà O đã cho bà N chuộc lại đất nhưng trong thời hạn chuộc lại đất bà N không chuộc lại đất theo giá thị trường như thỏa thuận là do lỗi của bà N. Đối với phần cây trên đất, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng cây không có giá trị nhiều nên giao cây trên đất cho bị đơn, nếu nguyên đơn tranh chấp cây trên đất thì đề nghị định giá cây trên đất để bị đơn thanh toán giá trị cây trên đất cho nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà T1 ông Lê Văn Mười trình bày: Ngày 01/10/2019 bà Nguyễn Thị Bạch N và bà Võ Thị Bảo T1 có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất diện tích 4.401m² tại các thửa 20,21,22,23 tờ bản đồ số 12 tại xã Trung A, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh để trồng và khai thác cây ăn trái trong thời hạn là 10 năm từ ngày 01/10/2019 đến 30/9/2029 với tổng số tiền là 750.000.000 đồng, ngày 14/11/2019 bà N đã làm biên nhận nhận đủ số tiền này. Hiện đã khai thác cây ăn trái là 3 năm, tuổi cây hơn 7 năm, gồm cây măng cụt khoảng 3 triệu đồng/cây, cây sầu riêng là 30-40 triệu đồng/cây. Gần cả ngàn cây các loại vì khi bà N cho thuê đất thì đã có một số cây rồi sau đó bà T1 có trồng thêm.

- *Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị đề nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp hợp đồng cho thuê, biên nhận nhận tiền, vi bằng, đơn xin tham gia tố tụng của người liên quan là bà T1. Đây là tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

- *Về thời hạn kháng cáo:*

[1] Ngày 09/5/2022 Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 19/5/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Bạch N có đơn kháng cáo, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự đơn kháng cáo của bà N trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Bạch N ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Vĩnh có mặt; bị đơn bà Nguyễn Thúy O có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lộc Thiên S và người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Bảo T1 là ông Lê Văn Mười có mặt; đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh A là ông Nguyễn N Cường vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần T-chi nhánh Tân Bình- Phòng giao dịch Bà Quẹo là bà Nguyễn Thị Thúy Liễu có đơn xin vắng mặt; Văn phòng C đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

[3] Ngày 12/12/2001 Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 970163; số vào sổ 8049 QSDĐ/CQ với diện tích 9.419 m² tại các thửa số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Bạch N. Ngày 13/12/2019 giữa vợ chồng bà Nguyễn Bạch N, ông Nguyễn Thanh A và bà Nguyễn Thúy O thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện và hai bên thực hiện ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất (được chuộc lại tài sản) số công chứng 020299 tại Văn phòng C với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Điều kiện chuộc lại được các bên thỏa thuận ghi nhận tại Điều 6 Hợp đồng nói trên với nội dung “ Bên A được quyền chuộc lại tài sản chậm nhất là ngày 16/3/2020. Giá chuộc lại theo giá thị trường tại thời điểm chuộc lại được hai bên thống nhất thỏa thuận.”, căn cứ quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự thì đây là loại hợp đồng có điều kiện, trong đó bà N, ông A được quyền chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng trong thời gian kể từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày 16/3/2020, nhưng trong thời hạn có điều kiện này ông A, bà N không thực hiện việc chuộc lại tài sản nên bà O đã tiến hành cấp sang tên bà Nguyễn Thúy O vào ngày 20/3/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 970163 ngày 12/12/2001; số vào sổ 8049 QSDĐ/CQ với diện tích 9.419 m² đối với các thửa đất số 62, 67, 68, 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 12, xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi đã cấp cho bà Nguyễn Bạch N là đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

[4] Đối với việc nguyên đơn cho rằng chưa thực hiện được việc chuộc lại tài sản tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Được chuộc lại tài sản) do

điều kiện khách quan xảy ra, trường hợp bất khả kháng là dịch bệnh Covid 19 bị cách ly toàn xã hội đến hết tháng 05/2020 là không phù hợp vì Chỉ thị số 15/CT-TTg về quyết liệt thực hiện cao điểm phòng, chống dịch bệnh COVID-19 ngày 27/3/2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch bệnh COVID-19 được ban hành vào ngày 31/3/2020 đã qua thời gian thỏa thuận của các đương sự chậm nhất là vào ngày 16/3/2020 nên điều kiện khách quan mà phía nguyên đơn trình bày là không nằm trong khoảng thời gian cách ly xã hội, không phù hợp với thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía bà N khai quá trình làm thủ tục cập nhật tên bà O trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà O đã không thực hiện đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng, bà O đã tự ý giả mạo chữ ký của bà N để thực hiện thủ tục kê khai thuế và tự ý nộp thuế thu nhập cá nhân đứng tên bà N để được cấp giấy là không đúng ý chí của bà N, nhằm chiếm đoạt tài sản của bà N vì thực tế hai bên không có chuyển nhượng đất nên mới ghi điều kiện bà N được chuộc lại đất. Việc ký chuyển nhượng đất ngày 13/12/2019 tại Văn phòng C là giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay nợ giữa hai bên, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất là không đúng giá đất thực tế. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà O, vào ngày 10/10/2019 bà N có hợp đồng cho bà Võ Thị Bảo T1 thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc các thửa đất số 20,21,22,23 tờ bản đồ số 12 thuộc xã Trung A, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi đã cập sang tên bà Nguyễn Thúy O vào ngày 20/3/2020 yêu cầu đưa bà Võ Thị Bảo T1 vào tham gia tố tụng để giải quyết trong cùng vụ án.

[6] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ gồm Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 01/10/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Bạch N và bà Võ Thị Bảo T1, có người làm chứng là bà Kiều Duy Chinh cùng ký tên, thời hạn thuê đất là 10 năm từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/9/2019, giá thuê 90.000.000/năm nếu trả trước hết tiền thuê đất thì giá thuê là 75.000.000/năm. Bên thuê đất bà T1 đã trả cho bà N 750.000.000 đồng có biên nhận nhận tiền kèm theo, mục đích thuê đất để trồng cây kiểng, trồng mới và khai thác cây ăn trái có sẵn trên đất, đồng thời cung cấp chứng cứ là Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Gia Định lập ngày 12/8/2022 thể hiện trên đất có tồn tại nhiều cây ăn trái, cây lâu năm loại cây chôm chôm, măng cụt, sầu riêng và một số loại cây khác nhưng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 145) lập lại ghi nhận trên đất không có tài sản và Biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (BL 147) cũng không

định giá phần tài sản gắn liền với đất gồm nhiều loại cây ăn trái, cây lâu năm là không đúng thực tế hiện trạng đất.

[7] Tại phiên tòa phía nguyên đơn khai số cây ăn trái gần 600 cây, đang trong thời gian khai thác hoa lợi và trong đó có cây trồng mới không đếm được chính xác số lượng. Phía bị đơn xác định trên đất có khoản 200 cây ăn trái. Xét thấy, để đảm bảo thẩm quyền hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cần phải đưa người thuê đất là bà Võ Thị Bảo T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan đến vụ án và cần phải xác minh thu thập chứng cứ về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà O là có thật hay giả tạo, trên đất còn có tài sản gì gắn liền với đất ngoài các cây ăn trái và cây lâu năm trên đất như vi bằng đã lập hay không? Có giá trị bao nhiêu? bà N còn cho ai khác thuê hay sử dụng đất nữa hay không? có cầm cố thế chấp hay không? Hiện nay bà T1 có cho thuê lại đất hay không... Xét thấy các tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để cấp sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án như đã nhận định trên theo trình tự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm.

[8] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[10] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Bạch N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Bạch N; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Bạch N 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0044652 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lan Hương

Nguyễn Thị Thu

Trần Thị Quỳnh Châu

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Trần Thị Quỳnh Châu

