

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

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

Bản án số: 296/2022/DS-PT

Ngày: 10/05/2022

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán:

ông Đỗ Đình Thanh

bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 05 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 phúc thẩm thụ lý số: 214/2021/TLPT-DS ngày 16/06/2021 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sơ thẩm số: 1680/2020/DS-ST ngày 29/09/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2022/QĐ-PT ngày 10/03/2022 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

1.1/Bà Trần Thị Kiều D, sinh năm 1974 (có mặt);

1.2/Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Người đại diện của ông Nguyễn Chí T (giấy ủy quyền ghi ngày 18/08/2018):

Bà Trần Thị Kiều D, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: tổ 8, ấp 8, xã B M, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

Ông Lê Thành T, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: 81B B M, tổ 4, ấp 8, xã B M, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của ông Lê Thành T (giấy ủy quyền ghi ngày 16/08/2018):

Ông Phạm Văn M, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: 6 tỉnh lộ 15, ấp 5, xã T Th Đ, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Văn phòng công chứng C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: tỉnh lộ 8, khu phố 2, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Thái H, Trưởng Văn phòng. (vắng mặt);

3.2/Ủy ban nhân dân huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 77 tỉnh lộ 8, khu phố 7, thị trấn C Ch, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 13254/UQ-UBND ngày 22/10/2018): ông Nguyễn Việt D, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C Ch (vắng mặt).

3.3/Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 12 Phan Đăng Lưu, phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 15539/VPĐK-T.TCD ngày 17/10/2018): Ông Phan Thanh T, Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C Ch (vắng mặt).

3.4/Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: 117/17/3, tổ 8, ấp 8, xã B M, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/Ông Trần Hồng M, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.6/ Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.7/Cháu Trần Vũ Minh Ng, sinh năm 2014 (người đại diện theo pháp luật là ông Trần Hồng M và bà Vũ Thị Th);

Cùng địa chỉ: 117/17/3, tổ 8, ấp 8, xã B M, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Người kháng cáo:

Bà Trần Thị Kiều D, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trần Thị Kiều D trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 22/04/2015 vợ-chồng bà Trần Thị Kiều D-ông Nguyễn Chí T vay số tiền 220.000.000 đồng của ông Lê Thành T.

Để đảm bảo khoản tiền vay, hai bên lập giấy nhận tiền cọc, vợ-chồng bà Diễm đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 390955 (số vào sổ H01936/03) của thửa đất số 110 tại xã B M, huyện C Ch, mang tên Trần Thị Kiều D, cho ông Lê Thành T. Ông Tuyển đã nhận giấy và hứa rằng 06 tháng sau, tức là vào ngày 04/3/2016, bà Diễm-ông Thành trả hết tiền vay, thì ông Tuyển trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến ngày 02/10/2015, ông Tuyển yêu cầu vợ-chồng bà Diễm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tuyển; yêu cầu này là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Vào ngày 28/06/2016, Văn phòng đăng ký đất đai huyện C Ch đã cập nhật biến động, sang tên cho ông Tuyển.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2015 là hợp đồng giả tạo, che giấu việc vay mượn tiền giữa hai bên. Hợp đồng không lập tại Văn phòng công chứng, mà do ông Lê Văn Nhó (là Công an áp, bố đẻ của ông Tuyển) gọi vợ-chồng bà Diễm đến nhà, hăm dọa, bắt ép ký tên và lặn tay giấy tờ công chứng, đồng thời bắt ép vợ-chồng bà Diễm nhận số tiền 200.000.000 đồng.

Bà Diễm-ông Thành thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu lặn tay tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020525/HĐ-CNQSDĐ ngày 02/10/2015 là của mình, nhưng cho rằng đương sự không ra Văn phòng công chứng thực hiện mà chỉ ký tên trên giấy vay mượn tiền với ông Tuyển. Sau đó, phía ông Nhó (cha của ông Tuyển) đã cưỡng ép vợ-chồng bà Diễm, ông Thành ký vào bản thỏa thuận vào ngày 20/05/2017, bắt buộc nhận số tiền 200.000.000 đồng cũng như bắt buộc ký vào biên bản bàn giao nhà đất cho ông Tuyển vào ngày 27/05/2017.

Trong thực tế, phần đất có diện tích 289,1 m² đã được bà Diễm-ông Thành chuyển nhượng một phần cho bà Nguyễn Kim H, cụ thể như sau: vào ngày 08/06/2010, chuyển nhượng bằng giấy viết tay, đất trống, diện tích: ngang 4,7 m x dài 26 m; đến ngày 06/10/2012, tiếp tục chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho bà Hồng, diện tích 36 m², diện tích đất còn lại là 131m². Nhà và đất hiện nay đang do phía gia đình ông Tuyển sử dụng cho thuê.

Ngày 25/06/2018, ngày 01/07/2019, ngày 22/07/2019, nguyên đơn lần lượt có đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

-Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020525/HĐ-CNQSDĐ ngày 02/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng C Ch giữa bà Trần Thị Kiều D, ông Nguyễn Chí T và ông Lê Thành T;

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 390955, số vào sổ cấp GCN: HO 1936/03 do Ủy ban nhân dân C Ch cấp ngày 10/12/2008, đã được cập nhật biến động cho ông Lê Thành T ngày 28/06/2016;

-Buộc ông Lê Thành T trả lại nhà đất cho bà Diễm, ông Thành; bà Diễm, ông Thành sẽ trả lại số tiền đã vay của ông Tuyền, là 420.000.000 đồng;

-Công nhận phần đất có diện tích 131 m² thuộc một phần thửa số 110, tờ bản đồ số 41, xã B M, huyện C Ch là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Diễm, ông Thành.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 15/07/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn rút lại một yêu cầu khởi kiện, như sau : nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện để yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020525/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng C Ch giữa bà Trần Thị Kiều D, ông Nguyễn Chí T và ông Lê Thành T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 390955, số vào sổ cấp GCN: HO 1936/03 do Ủy ban nhân dân C Ch cấp ngày 10/12/2008, đã được cập nhật biến động cho ông Lê Thành T ngày 28/06/2016. Đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại, phía nguyên đơn xin rút toàn bộ.

Về số tiền mượn ông Tuyền, bà Diễm, ông Thành sẽ tự nguyện trả lại.

Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H rút yêu cầu độc lập nhưng sau đó bà Hồng đã xin được khôi phục yêu cầu độc lập. Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà Hồng vì qua sự việc bà Diễm đã bán trước một phần đất của thửa 110 bằng giấy tay cho bà Hồng chứng tỏ không có việc bà Diễm bán toàn bộ phần đất trên cho ông Tuyền.

Bị đơn ông Lê Thành T trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, diện tích là 289,1 m² do ông Lê Thành T đang đứng tên là chủ sử dụng đất. Ông Tuyền nhận chuyển nhượng đất từ vợ-chồng ông Nguyễn Chí T-bà Trần Thị Kiều D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020525/HĐ-CNQSĐĐ ngày 02/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng C Ch;

Việc ký kết hợp đồng diễn ra như sau:

-Vào ngày 04/09/2015, bà Diễm-ông Thành nhận tiền cọc 220.000.000 đồng, thực chất là toàn bộ tiền chuyển nhượng đất, để chuyển nhượng cho ông Tuyền thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, diện tích 289,1m², tại xã B M, huyện C Ch; trên đất có nhà ở.

Vợ-chồng bà Diễm đã nhận đủ tiền chuyển nhượng một lần, có sự chứng kiến của ông Trần Văn Hai (cha của bà Diễm), bà Trần Thị Út (là Trưởng ấp nơi bà Diễm cư trú) và ông Đàm Văn Thanh (là đại diện Mặt trận tổ quốc). Sở dĩ

phải có người làm chứng là vì vào lúc đó, gia đình bà Diễm gặp khó khăn về tài chính cũng như về tinh thần (vì bị nhiều chủ nợ gây áp lực), nên chính quyền địa phương yêu cầu ông Tuyền, khi mua đất, phải trả tiền một lần để phía bà Diễm giải quyết việc gia đình.

Hai bên còn thỏa thuận rằng trong thời gian 06 tháng (tính đến ngày 04/03/2016), nếu muốn nhận lại phần đất này thì bà Diễm phải trả lại số tiền 220.000.000 đồng cho ông Tuyền; nếu sau 06 tháng mà bà Diễm không trả tiền, thì phía bà Diễm phải bàn giao toàn bộ nhà, đất cho ông Tuyền.

Sau đó, vào ngày 02/10/2015, ông Thành-bà Diễm cùng ông Tuyền ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất 289,1 m² nói trên tại Văn phòng công chứng C Ch. Do đã thỏa thuận cho chuộc lại đất, nên trong vòng 06 tháng tiếp theo, ông Tuyền không đi đăng bộ. Cho đến tháng 06/2016, không thấy bà Diễm-ông Thành chuộc lại đất, ông Tuyền mới lập hồ sơ cập nhật biến động và được cập nhật chủ sử dụng đất vào ngày 28/06/2016.

Đến tháng 05/2017, ông Tuyền yêu cầu gia đình bà Diễm giao phần đất đã bán. Lúc này, ông Tuyền và bà Diễm-ông Thành lập bản thỏa thuận ngày 20/05/2017 có nội dung như sau: “Xác nhận lại việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền giữa các bên tại thời điểm ngày 04/09/2015. Ông Tuyền hỗ trợ thêm cho bà Diễm, ông Thành số tiền 200.000.000 đồng, giao đủ một lần để gia đình bà Diễm trả lại phần nhà đất cho ông Tuyền và di chuyển toàn bộ nơi khác sinh sống. Trong thời gian 03 ngày kể từ ngày 20/05/2017 đến 17 giờ ngày 23/05/2017, gia đình bà Diễm có trách nhiệm di chuyển toàn bộ vật dụng cá nhân ra khỏi nhà, trả lại phần nhà”. Bà Diễm, ông Thành, ông Tuyền cùng người làm chứng là ông Hai, bà Út, ông Thanh, ký tên tại bản thỏa thuận này.

Cho đến lúc đó (tháng 05/2017), ông Tuyền mới phát hiện rằng vào ngày 08/06/2010, bà Diễm đã viết giấy tay, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim H một phần đất có diện tích: chiều ngang 4,7 m x chiều dài 26 m, là một phần trong toàn bộ thửa đất số 110 mà bà Diễm đã bán cho ông Tuyền. Nhưng vì thấy rằng vào năm 2017, giá đất tăng lên so với năm 2015, việc mua-bán đất với bà Diễm đã có lợi nhuận, nên ông Tuyền cũng không muốn tranh chấp với bà Hồng. Vì vậy, tại văn bản thỏa thuận giữa hai bên (ông Tuyền-bà Diễm), ông Tuyền xác nhận lại nội dung để bà Hồng tiếp tục sử dụng phần đất đã mua cho đến khi tách thửa.

Sau đó, ông Tuyền đã nhận phần đất từ bà Diễm giao và sử dụng cho đến ngày nay.

Ông Tuyền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Diễm-ông Thành. Đối với phần đất mà bà Diễm đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim H bằng

giấy viết tay (đất trống), ông Tuyển cam kết tách thửa cho bà Hồng khi Nhà nước cho phép và ông Tuyển, bà Hồng sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau về giao dịch giữa hai bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim H trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 08/06/2010 bà Hồng nhận chuyển nhượng từ bà Diễm phần đất có diện tích: chiều ngang 4,7 m x chiều dài 26 m = 122,2 m² với giá 100.000.000 đồng; đây là một phần trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, xã B M, huyện C Ch theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01936/03 ngày 10/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp cho bà Diễm. Giao dịch này xác lập bằng giấy viết tay, có sự chứng kiến của mọi người trong tổ dân phố.

Đến ngày 06/10/2012, bà Hồng tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà Diễm 36 m² đất nữa tại thửa đất số 110 nói, giao dịch xác lập bằng giấy viết tay, giá mua-bán là 40.000.000 đồng. Bà Hồng không biết về giao dịch giữa bà Diễm-ông Thành và ông Tuyển sau này.

Vào ngày 12/09/2018 và ngày 05/01/2019, bà Hồng có đơn yêu cầu độc lập và đơn bổ sung yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích 122,2 m² và phần đất 36 m² (thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, xã B M, huyện C Ch) đã nhận chuyển nhượng từ bà Diễm, là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Hồng.

Vào ngày 10/08/2020 bà Hồng nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập vì muốn thỏa thuận giải quyết với ông Tuyển để tránh kéo dài việc tranh chấp.

Đến ngày 21/09/2020 bà Hồng nộp đơn xin khôi phục yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy bản tự khai ngày 11/08/2020 và bản thỏa thuận giữa bà Hồng và ông Tuyển.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận đơn xin khôi phục yêu cầu độc lập, bà Hồng cũng không có ý kiến gì; nếu có tranh chấp với ông Tuyển sau này, thì bà Hồng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Văn phòng công chứng huyện C Ch, do ông Dương Thái Hoàng làm đại diện, trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 02/10/2015, vợ-chồng bà Trần Thị Kiều D –ông Nguyễn Chí T cùng với ông Nguyễn Thành Tuyển, đến Văn phòng công chứng C Ch để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, diện tích là 289,1 m² ở xã B M, huyện C Ch (số công chứng: 020525).

Tại thời điểm công chứng, bà Diễm, ông Thành và ông Tuyển đã xuất trình đầy đủ giấy tờ liên quan, đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng

ý ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng C Ch. Công chứng viên Văn phòng công chứng C Ch đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng luật định.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Phan Thanh Tùng là, đại diện, trình bày ý kiến như sau:

Bà Trần Thị Kiều D được UBND huyện C Ch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01936/03 ngày 10/12/2008, diện tích 289,1m² thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 41 (Tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã B M, huyện C Ch; nguồn gốc đất do thừa hưởng từ cha ruột là ông Trần Văn Hai và sử dụng ổn định cho đến nay.

Vào năm 2015, bà Diễm chuyển nhượng đất cho ông Lê Thành T theo hợp đồng số 020525/HĐ-CNQSDĐ, quyền số 04 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 02/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng C Ch; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C Ch cập nhật biến động tại trang 4 vào ngày 28/06/2016, sang tên cho ông Lê Thành T, theo hồ sơ số 12317.CN.001.

Việc cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuyển là đúng theo trình tự và quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1680/2020/DS-ST ngày 29/09/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử như sau:

1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020525/HĐ-CNQSDĐ ngày 02/10/2015 lập tại Văn phòng công chứng C Ch giữa bà Trần Thị Kiều D, ông Nguyễn Chí T và ông Lê Thành T;

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 390955 ngày 10/12/2008 (số vào sổ cấp GCN: HO 1936/03) do Ủy ban nhân dân huyện C Ch cấp cho bà Trần Thị Kiều D, đã cập nhật biến động sang tên ông Lê Thành T vào ngày 28/06/2016.

2/Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Đề nghị công nhận phần đất có diện tích 131 m² thuộc một phần thửa số 110, tờ bản đồ số 41, xã B M, huyện C Ch là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Kiều D-ông Nguyễn Chí T, đồng thời yêu cầu ông Lê Thành T trả lại diện tích phần đất nói trên cho bà Diễm-ông Thành.

3/Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim H về việc:

Đề nghị công nhận phần đất có diện tích 122,2 m² và 36 m² thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, xã B M, huyện C Ch là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Hồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vào ngày 29/09/2020, bà Trần Thị Kiều D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của đương sự và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Phía người kháng cáo là bà Trần Thị Kiều D giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo trình bày nói trên;

-Phía ông Tuyền giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm;

-Những đương sự khác vắng mặt nhưng không có văn bản nào để thay đổi những ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Giao dịch giữa bà Diễm-ông Thành với ông Tuyền xuất phát từ giao dịch vay tiền (năm 2015), rồi sau đó chuyển thanh giao dịch mua-bán đất (vào năm 2017); giá mua-bán từ 220.000.000 đồng tăng thành 420.000.000 đồng.

Khi giải quyết vụ án này, Tòa án chưa giải quyết quyền lợi của bà Hồng – là người đã mua một phần của thửa đất số 110 vào năm 2010, và hiện nay, bà Hồng cũng đang là người quản lý phần đất đã mua từ năm 2010.

Như vậy, việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Ông Nguyễn Chí T-bà Trần Thị Kiều D là vợ-chồng, có tài sản là chung thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, diện tích là 289,1 m² tại xã B M, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị Kiều D đứng tên chủ sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO390955 ngày 10/12/2008 do UBND huyện C Ch cấp.

[2]Vào ngày 04/09/2015, ông Nguyễn Chí T-bà Trần Thị Kiều D ký kết hợp đồng (dưới hình thức là giấy nhận tiền đặt cọc), chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 110 nói trên, cho ông Lê Thành T với giá 220.000.000 đồng; nội dung chính của hợp đồng, như sau:

-Giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, hai bên đã giao-nhận vào ngày 04/09/2015 dưới hình thức là tiền đặt cọc;

-Bên bà Trần Thị Kiều D được quyền chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng trong thời hạn 06 tháng (hạn cuối cùng là ngày 04/03/2016); khi lấy lại

đất, bà Trần Thị Kiều D phải trả lại đủ số tiền đã nhận; nếu quá 06 tháng không lấy lại đất, bà Trần Thị Kiều D phải bàn giao đất cho ông Lê Thành T.

Sau đó, đến ngày 02/10/2015, hai bên đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng C Ch (số công chứng: 020525). Đến ngày 28/06/2016, Văn phòng đăng ký đất đai huyện C Ch đã cập nhật việc chuyển tên chủ sử dụng, từ bà Trần Thị Kiều D sang ông Lê Thành T.

Tiếp sau đó, vào ngày 20/05/2017, hai bên đương sự ký kết bản thỏa thuận về việc ông Lê Thành T hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng cho bà Trần Thị Kiều D; đến ngày 27/05/2017, hai bên đã ký kết biên bản bàn giao và thực hiện việc bàn giao phần đất chuyển nhượng chuyển nhượng.

[3]Tuy nhiên, việc giao-nhận đất giữa bà Trần Thị Kiều D và ông Lê Thành T không phải là toàn bộ thửa đất số 110 tại xã B M, huyện C Ch, mà chỉ là một phần của thửa đất, lý do như sau:

-Trước khi giao dịch với ông Lê Thành T, thì vào ngày 08/06/2010, bà Trần Thị Kiều D đã bán phần đất có diện tích $(4,7 \text{ m} \times 26 \text{ m}) = 122,2 \text{ m}^2$ cho bà Nguyễn Kim H. Đến ngày 06/10/2012, bà Trần Thị Kiều D bán thêm 36 m^2 đất nữa cho bà Nguyễn Kim H.

Trong thực tế, bà Nguyễn Kim H đã nhận đất và xây nhà trên đất để ở (theo bản đồ hiện trạng ngày 22/04/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ-Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất bà Hồng đang sử dụng là $165,6 \text{ m}^2$).

Vì vậy, tại biên bản bàn giao ngày 27/05/2017, bà Trần Thị Kiều D và ông Lê Thành T thỏa thuận như sau: phần đất giao cho ông Lê Thành T có diện tích là $(6 \text{ m} \times 20 \text{ m}) = 120 \text{ m}^2$; phần còn lại là của bà Nguyễn Kim H đã mua; khi nào bà Nguyễn Kim H yêu cầu, thì ông Lê Thành T phải hỗ trợ lập vi bằng công chứng.

[4]Như vậy, về mặt thực tế, thì thửa đất số 110, tờ bản đồ số 41, diện tích là $289,1 \text{ m}^2$ tại xã B M, huyện C Ch, hiện nay cùng có hai người đang sử dụng đất, như sau:

-Ông Lê Thành T sử dụng phần đất có diện tích 120 m^2 theo biên bản giao nhận ngày 27/05/2017;

-Bà Nguyễn Kim H sử dụng phần đất có diện tích $165,6 \text{ m}^2$ và đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2010.

[5]Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Kim H có yêu cầu độc lập, đòi được công nhận quyền sử dụng diện tích đất đã mua vào năm 2010 và năm 2012, tổng cộng là $165,6 \text{ m}^2$. Tuy nhiên, do vào ngày 10/08/2020, bà Nguyễn Kim H rút lại yêu cầu độc lập của mình (vì đương sự muốn thỏa thuận

giải quyết với ông Lê Thành T), nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Kim H, mặc dù sau đó, vào ngày 21/09/2020, bà Nguyễn Kim H có đơn gửi Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết để bảo đảm quyền lợi của đương sự.

[6]Xét thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Kim H cùng trong vụ án này, là chưa giải quyết toàn diện việc tranh chấp giữa các bên đương sự và làm mất đi quyền yêu cầu độc lập của đương sự, lý do như sau:

[6.1]Với những bằng chứng đã phân tích nói trên, thì có căn cứ xác định rằng cho đến nay, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Chí T-bà Trần Thị Kiều D (bên chuyển nhượng đất) và ông Lê Thành T (bên nhận chuyển nhượng đất) xác lập vào ngày 04/09/2015; ngày 02/10/2015 đã không còn hợp pháp, bởi vì trên thực tế, đã có sự thay đổi về diện tích đất mà hai bên cam kết chuyển nhượng cho nhau: diện tích chuyển nhượng không phù hợp với thực tế giao nhận đất giữa hai bên (ông Lê Thành T chỉ được nhận 120 m² đất và cam kết sẽ hỗ trợ, về mặt pháp lý, cho bà Nguyễn Kim H khi bà Nguyễn Kim H có yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất đã mua vào năm 2010 và năm 2012). Như vậy, trong khi chưa giải quyết xong yêu cầu của bà Nguyễn Kim H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập vào ngày 02/10/2015 giữa ông Nguyễn Chí T-bà Trần Thị Kiều D và ông Lê Thành T đối với toàn bộ thửa đất số 110, đồng thời đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Kim H; cách giải quyết như vậy là mâu thuẫn về mặt pháp lý và không bảo đảm quyền lợi của đương sự liên quan (là bà Nguyễn Kim H), không bảo đảm việc thi hành bản án Tòa án.

[6.2]Lập luận của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vì bà Nguyễn Kim H đã rút đơn yêu cầu độc lập (vào ngày 10/08/2020) nên mặc dù vào ngày 21/09/2020, đương sự yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết (yêu cầu độc lập của đương sự) nhưng tại thời điểm này, Tòa án đã kết thúc phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (và sau ngày Tòa án mở phiên tòa lần thứ nhất), nên Tòa án không chấp nhận giải quyết tiếp yêu cầu của bà Nguyễn Kim H.

Lập luận nói trên của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng về thủ tục tố tụng nhưng sẽ không phù hợp về nội dung giải quyết vụ án, lý do như sau:

-Thủ tục tố tụng dân sự là cách thức, trình tự và thủ tục theo luật định để Tòa án tiến hành xem xét, giải quyết một vụ-việc dân sự đã được thụ lý. Thủ tục tố tụng luôn được xem xét đầu tiên, trước khi Tòa án xem xét, giải quyết về nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự.

Nhưng trong một số trường hợp, khi mà quyền lợi của các đương sự liên quan chặt chẽ với nhau, các giao dịch giữa các bên liên quan chặt chẽ với nhau, là căn cứ để xác định tính hợp pháp lẫn nhau, thì việc xem xét về thủ tục phải được thực hiện thận trọng và không được áp dụng một cách máy móc.

Thí dụ như vụ án này: việc xem xét, giải quyết giao dịch mua-bán đất giữa bà Trần Thị Kiều D và bà Nguyễn Kim H (giao dịch này xảy ra trước, vào năm 2010 và năm 2012) phải được xét đến trước tiên, và kết quả giải quyết sẽ là căn cứ để Tòa án có thể giải quyết tranh chấp hợp đồng giữa bà Trần Thị Kiều D và ông Lê Thành T sau đó; lý do là vì: theo hợp đồng, thì bà Nguyễn Kim H đã trả hết tiền, đã nhận đất ở từ năm 2010-2012 và đã xây dựng nhà trên đất; giao dịch giữa hai bên (bà Trần Thị Kiều D và bà Nguyễn Kim H) chỉ vi phạm về thủ tục hợp đồng; nếu không xem xét, giải quyết giao dịch giữa bà Trần Thị Kiều D và bà Nguyễn Kim H, thì sẽ không có căn cứ pháp lý để công nhận (hoặc không công nhận) hợp đồng của ông Lê Thành T.

[6.3] Một sai sót nữa của Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

-Về nguyên tắc, mọi tranh chấp về tài sản, đều phải thực hiện thủ tục định giá tài sản. Việc xác định giá trị tài sản tranh chấp không chỉ có ý nghĩa để tính án phí, mà còn là căn cứ để xác định sự thật của vụ án; lý do như sau:

-Trong vụ án này, bà Trần Thị Kiều D-ông Nguyễn Chí T khởi kiện, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết với ông Lê Thành T chỉ là giả tạo, nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản. Như vậy, để xác định yêu cầu của đương sự có căn cứ hay không, ngoài những bằng chứng khác, Tòa án cần thiết phải xác định giá trị tài sản (vào thời điểm tranh chấp và vào thời điểm giao dịch trước đó), bởi giá trị đúng của tài sản sẽ là một trong những căn cứ xác định tính hợp pháp của hợp đồng mua-bán đất.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc xác định giá trị tài sản tranh chấp.

Mặt khác, giao dịch giữa bà Trần Thị Kiều D và ông Lê Thành T cũng chưa được Tòa án làm rõ những tình tiết sau đây:

-Là một hợp đồng bán tài sản nhưng cho chuộc lại. Nhưng việc cho chuộc lại tài sản, sau một thời gian là 06 tháng, lại không kèm thêm một khoản tiền khác, ngoài số tiền vốn ban đầu (220.000.000 đồng);

-Vào ngày 20/05/2017, sau gần hai năm kể từ ngày nhận khoản tiền ban đầu (bà Trần Thị Kiều D nhận 220.000.000 đồng vào ngày 04/09/2015), hai bên tiếp tục thỏa thuận rằng ông Lê Thành Thành hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng cho bà Trần Thị Kiều D, nhưng chỉ để được nhận phần đất 120 m², mà không phải là toàn bộ 289,1 m² đất như giao dịch ban đầu.

[7] Với những tình tiết và chứng cứ nói trên, có căn cứ kết luận rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và chưa giải quyết toàn diện việc tranh chấp giữa các bên đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí tòa án;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 1680/2020/DS-ST ngày 29/09/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho bà Trần Thị Kiều D số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0092952 ngày 03/11/2020 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thanh Tùng