

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 465/2021/DS-PT

Ngày: 17/5/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương
2. Bà Vũ Thị Thu Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DSST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện C’ - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1390/2021/QĐ-PT ngày 30/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4009/2021/QĐ-PT ngày 19/4/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị G, sinh năm: 1938

Thường trú: 1012A đường N.R, ấp X.M, xã A’, huyện C’, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: số 04 đường N.O, khu phố 2, thị trấn C’, huyện C’, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phan Trí N, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số 343/22B6 đường T.H.T, Phường U’, Quận M’, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh C, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 134 Đường Đ.T.T, TDP52, KPX, Phường B’, quận B.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Ông Vũ Văn Q - Luật sư Văn phòng Luật sư N.V, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A 27 đường C.Q, phường N.C, Quận O', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Lê Huy G, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số 478/14 đường N.S, Phường 5, quận G', Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Hùng P, sinh năm: 1981

Địa chỉ: 1012A đường N.R, ấp X.M, xã A', huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: số 04 đường N.O, khu phố 2, thị trấn C', huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 70A đường T.K, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị B, sinh năm: 1961. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị I, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

7. Bà Võ Thị Ngọc D, sinh năm: 2001 (vắng mặt)

8. Ông Võ Văn Cửa, sinh năm: 1993 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 1012A đường N.R, ấp X.M, xã A', huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Vũ Anh C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Trí N; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Huy G.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C' kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/02/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị G trình bày:

Do gia đình bà gặp khó khăn cần vay 200.000.000 đồng từ ngân hàng nhưng không vay được nên đã nhờ chị Nguyễn Thị Kim A vay dùm có thù lao và chị A đồng ý giúp nên chị A dùng tiền của mình đưa trước cho gia đình bà là 200.000.000 đồng. Ngày 15/8/2011, chị A yêu cầu bà ký ủy quyền cho chị A được quyền thế chấp quyền sử dụng đất của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689675, sổ vào sổ 15/QSĐĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp (đăng ký thay đổi ngày 03/7/2003) để chị tiện việc làm thủ tục vay tiền và bà đã ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng Công chứng C' với số công chứng 005965, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2011 và bà giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689675, sổ vào sổ 15/QSĐĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp (đăng ký thay đổi ngày 03/7/2003). Đồng thời khi con bà là Trần Hùng P nhận số tiền 200.000.000 đồng từ chị A thì có ký giấy cam kết ngày 15/8/2011 có nội dung là đã

mượn tiền 200.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng trả. Nhưng đến thời hạn cam kết trả nợ, mẹ con bà tìm chị A để trả tiền, lấy lại giấy đất thì chị tìm mọi cách né tránh với mọi lý do khác nhau. Bà muốn lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà A không trả lại và muốn chiếm đoạt đất của bà. Thời gian gần đây có ông Phan Trí N đến gặp bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn Phòng Công chứng T.B, do Nguyễn Thị kim A chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 689675, sổ vào sổ 15/QSDĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp (đăng ký thay đổi ngày 03/7/2003) cho ông Phan Trí N. Do thấy quyền lợi của mình bị xâm hại, tài sản của mình đã bị bà Nguyễn Thị Kim A bán cho ông N. Nay, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C':

1/ Hủy Hợp đồng ủy quyền: ký tại Phòng Công chứng C' với số Công chứng là 005965, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2011.

2/ Hủy giấy cam kết ngày 15/8/2011.

3/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn Phòng Công chứng T.B.

Ngày 09/8/2019, bà có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung: Bà xin rút lại nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền: ký tại Phòng Công chứng C' với số Công chứng là 005965, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2011, bà đồng ý trả nợ cho con bà là Trần Hùng P đối với bà Nguyễn Thị Kim A với số tiền là 200.000.000 đồng cùng lãi suất quy định của pháp luật theo giấy cam kết ngày 15/8/2011.

Ngày 26/5/2020, bà có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn phòng Công chứng T.B vô hiệu do giả cách vì bản chất của hợp đồng này là hợp đồng vay tiền. Do con bà là Trần Hùng P cần tiền làm ăn nên bà có vay tiền của bà Kim A, để đảm bảo cho việc trả nợ bà có làm giấy ủy quyền đăng bộ, sang tên, thế chấp phần đất diện tích 6.087 m² tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã A' thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà là Trần Thị G cho bà A, không biết vì lý do gì bà A lén lúc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên của tôi cho ông Phan Trí N, hiện trạng phần đất này bà vẫn đang sử dụng. Bà đồng ý giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng này, cụ thể là bà đồng ý trả lại cho bà A số tiền mà bà và con bà đã vay của bà A và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2020, bà có đơn yêu cầu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C' áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là phần đất diện tích 6.087 m² thuộc các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã A' thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho tôi là Trần Thị G (hiện nay cập nhật trang 4 đứng tên là ông Trần Lê Huy G; địa chỉ: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn ông Phan Trí N trình bày: Vào khoảng tháng 8/2012, Ông có mua lại của bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1976; địa chỉ: số 70A đường T.K, Phường N', quận

T.B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà A được ủy quyền của bà Trần Thị G, sinh năm: 1938; địa chỉ: 1012A đường N.R, ấp X.M, xã A', huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh 01 lô đất có diện tích 5.646 m², trước đó ông đã tới gặp bà G nói về việc mua miếng đất này và bà G có nói là 01 tháng sau bà sẽ giao đất nhưng sau này bà đã không giao khi ông đã hoàn thành xong việc mua bán và ký công chứng, giao tiền đủ cho bên bán và hiện tại ông cũng đã hoàn thành xong việc đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất và đã đăng bộ sang tên mảnh đất qua tên ông là Phan Trí N cho nên việc bà G kiện ông tại Tòa án nhân dân huyện C' là việc bất hợp lý và gây bức xúc cho ông. Ông mua lại miếng đất trên bởi vì bà Trần Thị G đã ủy quyền mọi quyền mua bán chuyển nhượng tặng cho nên công chứng T.B mới ký sang tên cho ông hợp pháp. Ông mua bán ngay tình không gian dối và đã đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất cho nhà nước mong cơ quan có thẩm quyền xem xét.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày:

Bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự sơ thẩm theo thông báo thụ lý vụ án số: 335/2019/TLST-DS ngày 03/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C' giữa nguyên đơn Trần Thị G và Phan Trí N, bà xin trình bày: vào thời điểm 2018 được biết ông Phan Trí N cần tiền và muốn sang nhượng 5.646 m² đất tại các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã A' theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003. Lúc này ông N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị G thông qua người đại diện hợp pháp của bà G là Nguyễn Thị Kim A, bà A được bà G ủy quyền toàn quyền được quyền mua bán tặng cho, thế chấp tại Phòng công chứng T.B nhưng chưa cập nhật biến động đất đai trên giấy chứng nhận ngày 18/3/2003. Ông N nói với bà rằng vì ông dự định sẽ làm hồ sơ xin thay đổi mục đích sử dụng luôn cập nhật biến động 01 lần nhưng do chưa có kinh phí nên chưa thực hiện, nay ông cần tiền nên muốn sang nhượng cho bà rẻ hơn thị trường nên bà đồng ý. Sau khi xem xét các giấy tờ ông N cung cấp, bà đồng ý mua lại các thửa đất này giá 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), với giá này mọi chi phí đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất cho các thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG bên mua là bà chịu. Ngày 14/10/2018, bà đã đặt cọc 500.000.000 đồng, ngày 24/10/2018, sau khi ông N ký giấy ủy quyền toàn quyền, mua bán, tặng cho, cầm cố và thay mặt ông đi đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất nhân danh ông N để quyết định, định đoạt, giải quyết mọi vấn đề liên quan đến lô đất trên. Tại Phòng công chứng Đ.T số hợp đồng ủy quyền 00022099, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký công chứng cho bà xong, bà đã giao đủ 3.500.000.000 đồng cho ông N, vậy là bà đã giao đủ cho ông N 4.000.000.000 đồng tiền bán đất, sau đó bà đã cập nhật biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003 cho Phan Trí N ngày 14/12/2018. Sau khi cập nhật biến động tên Phan Trí N hợp pháp, bà đã nhân danh ông N tặng cho lại cho con bà là Trần Lê Huy G (vì là mẹ con là được miễn thuế chuyển nhượng). Nay, Bà đã tặng cho Trần Lê Huy G và đã cập nhật biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG cho con bà hợp pháp. Nên bà xin không tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không yêu cầu gì cả, Trần Lê Huy G toàn quyền quyết định trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Trần Lê Huy G trình bày:

Hiện nay, 5.646 m² đất tại các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã A' theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Lê Huy G, sinh năm: 1986, CMND số 023821658 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000232, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2019. Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc ban đầu là của bà Trần Thị G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003. Ngày 15/8/2011, bà Trần Thị G có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 005965, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2011 lập tại Văn phòng Công chứng C', theo đó ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1974, CMND số 024676225 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp; địa chỉ: số 70A đường T.K, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh có toàn quyền thay mặt và nhân danh bà G thế chấp, bảo lãnh, quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, giải chấp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất của bà G trong các thửa đất nêu trên. Ngày 25/9/2012, bà Nguyễn Thị Kim A nhân danh bà Trần Thị G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Trí N, sinh năm 1974, CMND số 023275874, thường trú tại 343/22B6 T.H.T, Phường U', Quận M', Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 017050, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng T.B. Ngày 14/12/2018, ông Phan Trí nhân đã hoàn tất thủ tục cập nhật biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003. Ngày 24/10/2018, ông N có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 00022099, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Đ.T, theo đó ủy quyền cho bà Lê Thị B, sinh năm 1961, CMND số 022846990 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp, thường trú: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh có toàn quyền thay mặt và nhân danh ông N để quyết định, định đoạt, giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã An Nhơn Tây, huyện C', thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 03/01/2019, bà B nhân danh ông N đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000232, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2019 lập tại Văn phòng công chứng D.T.H thành phố Hồ Chí Minh cho ông là Trần Lê Huy G, sinh năm: 1986, CMND số 023821658 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp, địa chỉ: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/02/2019, Ông đã hoàn tất thủ tục cập nhật biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG do UBND huyện C' cấp ngày 18/3/2003. Tuy nhiên, từ khi bà Nguyễn Thị Kim A nhân danh bà G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Trí N đến nay thì bà G vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất mà không chịu bàn giao, thời gian trước đây bà G cũng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C' để đòi hủy hợp đồng ủy quyền và đòi lại tài sản, sau đó bà G rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Này, Ông làm đơn này yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án nhân dân huyện C' xem xét giải quyết: Yêu cầu bà Trần Thị G bàn giao mặt bằng 5.646 m² tại các thửa đất 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, xã A', huyện C', thành

phổ Hồ Chí Minh cho ông Trần Lê Huy G toàn quyền quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Y trình bày: Bà là con của bà Trần Thị G, căn nhà bà đang ở do bà xây dựng vào năm 2010, đất là của bà G cho bà nhưng chưa sang tên cho bà. Bà không biết gì về việc mẹ bà là bà G chuyển nhượng phần đất bà đang ở cho người khác, bà chỉ biết nó xuất phát từ việc vay mượn tiền chứ thật sự mẹ bà không có bán đất cho ai hết, hiện nay tất cả gia đình đều đang ở trên đất. Trong vụ kiện này bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị I trình bày: Bà là con của bà Trần Thị G, căn nhà bà đang ở trên phần đất tranh chấp là nhà của bà G cho bà, năm 1996 bà về ở chung bà G, đến năm 1999 thì bà G cho bà căn nhà này nên bà dọn ra ở riêng cùng con bà là Võ Văn V cho đến nay, việc mua bán đất của bà G bà hoàn toàn không biết, bà hoàn toàn thống nhất với ý với mẹ bà là bà Trần Thị G. Trong vụ kiện này bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với ý với mẹ ông là bà Trần Thị I trình bày, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hùng P trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với ý với mẹ ông là bà Trần Thị G trình bày, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc D trình bày: Bà là cháu ngoại của bà Nguyễn Ngọc Y, bà hoàn toàn thống nhất với nội dung của bà Y trình bày, bà không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện C' - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị G; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Huy G.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn Phòng Công chứng T.B giữa bà Trần Thị G và ông Phan Trí N đối với phần đất diện tích 5.646 m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.237,3 m²) thuộc các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại xã A', thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà G vô hiệu.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000232, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2019 lập tại Văn phòng công chứng D.T.H thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Trí N và ông Trần Lê Huy G đối với phần đất diện tích 5.646 m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.237,3 m²) thuộc các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại xã An Nhơn Tây, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà G (cập nhật sang tên cho ông Trần Lê Huy G vào ngày 25/02/2019) vô hiệu.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai hủy cập nhật biến động đất đai vào ngày 14/12/2018 sang tên cho ông Phan Trí N đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDD/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà Trần Thị G và hủy cập nhật biến động đất đai vào ngày 03/01/2019 sang tên cho ông Trần Lê Huy G đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDD/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà Trần Thị G.

Buộc ông Trần Lê Huy G hoàn trả cho bà Trần Thị G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDD/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà G ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà G là hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền mà ông Trần Hùng P đã vay là 410.026.000 đồng (Bốn trăm mười triệu không trăm hai mươi sáu nghìn đồng); thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ-BPKCTT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện C' về việc "Cấm chuyển dịch về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là phần đất diện tích 6.087 m² thuộc các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ở xã An Nhơn Tây, huyện C' thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSDD/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà Trần Thị G (cập nhật trang 4 ngày 25/02/2019 do ông Trần Lê Huy G; địa chỉ: số 40 Đường T.Đ, Phường N', quận T.B, thành phố Hồ Chí Minh đứng tên) theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 09 tháng 02 năm 2021, ông Vũ Anh C đại diện theo ủy quyền của ông Phan Trí N có đơn kháng cáo.

Ngày 17 tháng 02 năm 2021, ông Trần Lê Huy G có đơn kháng cáo.

Ngày 17/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Vũ Anh C đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Trí N trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C' giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Huy G trình bày: Ông G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C' giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn bà Trần Thị G có ông Nguyễn Thanh L đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét

xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Trí N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Huy G và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Trí N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phan Trí N, tuyên hủy bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện C' giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C' - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phan Trí N, ông Trần Lê Huy G và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C', hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C' giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 09 tháng 02 năm 2021 ông Vũ Anh C đại diện theo ủy quyền của ông Phan Trí N có đơn kháng cáo, ngày 17 tháng 02 năm 2021 ông Trần Lê Huy G có đơn kháng cáo là trong hạn luật định nên hợp lệ.

Ngày 17/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 56/2021/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C' theo thủ tục phúc thẩm. Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 372 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C' là còn trong thời hạn kháng nghị.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A, bà Lê Thị B, bà Trần Thị I, bà Nguyễn Ngọc Y, bà Võ Thị Ngọc D, ông Võ Văn Cửa đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà A, bà B, bà I, bà Y, bà D và ông Cửa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của đại diện ông N, ông G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn phòng Công chứng T.B giữa bà Trần Thị G và ông Phan Trí N đối với phần đất diện tích 5.646m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.237,3m²) thuộc các thửa 329-4,

330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại xã A', thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà G vô hiệu; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000232, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2019 lập tại Văn phòng công chứng D.T.H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phan Trí N và ông Trần Lê Huy G đối với phần đất diện tích 5.646m² (diện tích đo đạc thực tế là 5.237,3m²) thuộc các thửa 329-4, 330-3, 331, 331-1, 376-1, 377-1 tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại xã A', thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15/QSĐĐ/ĐG ngày 18/3/2003 do UBND huyện C' cấp cho bà G (cập nhật sang tên cho ông Trần Lê Huy G vào ngày 25/02/2019) vô hiệu mà không xem xét và nhận định giá trị pháp lý của Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị G ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim A số công chứng 005965, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/8/2011 lập tại Văn phòng Công chứng C' là giải quyết không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì các Hợp đồng này là hậu quả của Hợp đồng ủy quyền giữa bà G và bà A.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án.

[2.1.2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn Phòng Công chứng T.B vô hiệu; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000232, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2019 lập tại Văn phòng công chứng D.T.H thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu nhưng không đưa Văn Phòng Công chứng T.B, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Công chứng D.T.H, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.1.3] Ông Trần Lê Huy G cho rằng khi ông và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng ông có yêu cầu bà G giao đất có trưởng ấp chứng kiến và khi bà G không giao đất cho ông, ông có làm đơn tranh chấp gửi Ủy ban nhân dân xã A' có Ủy ban nhân dân xã xác nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ này mà tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2012 của Văn Phòng Công chứng T.B làm ảnh hưởng quyền lợi của ông N và ông G.

Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà G là hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim A số tiền mà ông Trần Hùng P đã vay là 410.026.000 đồng (Bốn trăm mười triệu không trăm hai mươi sáu nghìn đồng); thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2.2] Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo công văn xác minh ngày 27/11/2020 của Công an xã A', những người đang thực tế cư trú trên phần đất tranh chấp bao gồm: bà Võ Thị O, cháu Trần Võ Kim Trà K, cháu Trần Võ Lê R, cháu Trần Võ Nguyễn X. Căn cứ Sổ hộ

khẩu số 31130030185 tại địa chỉ Tổ 7, xã A', huyện C' do bà Trần Thị G làm chủ hộ cũng bao gồm các thành viên: bà Võ Thị O (dâu), cháu Trần Võ Kim Trà K (cháu nội), cháu Trần Võ Lê R (cháu nội), cháu Trần Võ Nguyễn X (cháu nội). Ngày 01/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện C' ban hành yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ số 07/YC-VKS-DS, đề nghị Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với những người đang thực tế cư trú trên phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày của ông Trần Hùng P cho rằng bà O, cháu K, cháu R và cháu X đã dọn đi nơi khác nên không đưa những người này vào tham gia tố tụng. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày một phía của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà bỏ qua kết quả xác minh của Công an xã A' là chưa khách quan và toàn diện. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với những người đang thực tế cư trú trên phần đất tranh chấp là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đơn yêu cầu đưa Văn phòng Công chứng T.B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017050, quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà A và ông N được ký tại Văn phòng công chứng T.B. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Vũ Văn Q yêu cầu đưa Văn phòng công chứng C' vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đây là nơi công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị Kim A. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định, tài liệu, chứng cứ trong vụ án đã đầy đủ, không cần thiết phải đưa thêm người tham gia tố tụng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và Luật sư Vũ Văn Q.

Xét thấy, việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền trên có liên quan đến quyền và lợi ích của Văn phòng Công chứng T.B và Văn phòng Công chứng C'. Do đó, đề nghị của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Vũ Văn Q yêu cầu ông Trần Hùng P cung cấp bản chính giấy vay tiền giữa ông P và bà A để đối chiếu. Ông Q cho rằng giấy vay tiền ông P cung cấp và chữ ký trên giấy vay tiền đều là bản photo mà không phải là bản chính. Nên ông Q yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký trên giấy vay tiền. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm cho rằng giấy vay tiền mà ông P cung cấp là bản chính nên không cần tiến hành giám định.

Xét thấy, giấy vay tiền giữa ông P và bà A là chứng cứ có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết vụ án. Phía bị đơn có yêu cầu giám định, nhưng Hội

đồng xét xử sơ thẩm không trung cầu giám định mà tự nhận định về tính chính xác là chưa đảm bảo quy định tại Điều 102 và Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Từ những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân theo hướng trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do đó, để giải quyết vụ án được khách quan, đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C' để điều tra và xét xử lại.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy án nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết lại theo đúng quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Trí N và ông Trần Lê Huy G.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C', Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Trí N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0085682 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C'.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Lê Huy G số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0085678 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C'.

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

Nơi nhận:

THẨM

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND huyện C’;
- Chi cục THADS huyện C’;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/26).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy