

Bản án số: 44/2020/DS-PT

Ngày 11/8/2020

V/v kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Liên

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương và bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 11/8/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2020/TLPT- DS ngày 04/3/2020 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1967 (Có mặt).

Trú tại: Xóm H, xã ĐT, huyện PB, tỉnh thái Nguyên.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Ngọc Thị M, sinh năm 1963 (Có mặt).

2.2 Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Đều trú tại: Xóm H, xã ĐT, huyện PB, tỉnh thái Nguyên.

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

3.1 Bà Phạm Thị G, sinh năm 1974 (Có mặt).

3.2 Ông Trịnh Xuân H, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Đều trú tại: Tổ 29 (nay là tổ 8), phường HS, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

3.3 Ủy ban nhân dân huyện PB, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Ngọc Y. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Phú Bình (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Anh Trương Tiến S, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

4.2 Chị Hoàng Diệu T, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Đều trú tại: Tổ 3, phường CG, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày: Ngày 01/8/2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị G 02 thửa đất số 122a3 và 122b3, diện tích theo bản đồ địa chính của cả 02 thửa là 300 m², diện tích thực tế hiện nay là 292 m², thuộc tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã ĐT, huyện Phú Bình, giá trị chuyển nhượng của 02 thửa đất theo hợp đồng là 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được làm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này. Hai thửa đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M; cùng trú tại xóm H, xã ĐT, huyện Phú Bình chuyển nhượng cho bà Phạm Thị G; trú tại tổ 29, phường HS, thành phố Thái Nguyên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2011, sau đó bà G chuyển nhượng lại cho bà. Nên khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà G, bà đã báo cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngọc Thị M biết để thực hiện việc chuyển tài sản trên đất đi chỗ khác để bà lấy đất sử dụng, thì ông H có xin bà một thời gian để huy động tiền mua lại đất. Tuy nhiên sau hai lần gia hạn, ông H không có khả năng mua lại 02 thửa đất đã bán cho bà G, nên bà yêu cầu vợ chồng ông H di rời tài sản đi chỗ khác để trả lại đất cho bà nhưng vợ chồng ông H không trả lại đất cho bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà M chuyển toàn bộ tài sản của ông bà ra khỏi 02 thửa đất số 122a3 và 122b3, thuộc tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã ĐT trả lại đất cho bà sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M trình bày: Vào cuối tháng 11 năm 2011 vợ chồng ông bà có nhu cầu vay tiền để sản xuất kinh doanh, qua chị Hoàng Diệu T và anh Trương Tiến S giới thiệu ông bà đã gặp chị Phạm Thị G ở phường HS, thành phố Thái Nguyên vay số tiền 250.000.000 đồng. Để đảm bảo tiền vay, chị G đã yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 của gia đình ông bà, ký lưu không để sau này đến hạn trả nợ, nếu vợ chồng ông không trả được thì sẽ đến phòng công chứng hoặc UBND có thẩm quyền làm thủ tục sang tên. Khi vay hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 03 tháng, khi đến hạn vợ chồng ông không trả được, chị G đã cho gia hạn nhưng khi hết hạn vợ chồng ông bà vẫn không trả được. Đến tháng 8/2012 chị G tự ý

đến phòng công chứng phía Nam làm thủ tục sang tên, sau đó chị G chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 của gia đình ông bà. Ông H công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G và bà L đối với 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 là đúng pháp luật, nhưng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và chị G đối với 02 thửa đất số 122a3 và 122b3. Nay vợ chồng ông bà không đồng ý trả 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 cho bà L và có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với chị G và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G với bà L đối với 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 để ông bà sử dụng hai mảnh đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G trình bày: Bà làm nghề kinh doanh bất động sản nên khi có người giới thiệu vợ chồng ông H, bà M có nhu cầu chuyển nhượng đất, sau khi xem xét thấy khả năng có lãi bà đã tiến hành mua 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 của vợ chồng ông H với giá 250.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng được thực hiện tại phòng công chứng phía Nam thành phố Thái Nguyên, có mặt đầy đủ các bên để làm thủ tục lẫn tay, ký kết. Khi giao tiền ông H nói vào nhà người bạn tên là S để giao tiền, trước đó bà không biết vợ chồng ông H, bà M, vợ chồng anh S, chị T là ai. Bà khẳng định không có việc vay mượn tiền với vợ chồng ông H vì nếu có thì với số tiền lớn như vậy hai bên phải lập thành văn bản. Sau khi hoàn tất thủ tục được một thời gian thì bà L hỏi mua lại đất, thấy có cơ hội thu hồi vốn nên bà đã chuyển nhượng lại cho bà L với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng cho bà L, bà có thông báo cho vợ chồng ông H nhưng vợ chồng ông H không có khả năng mua lại và cũng không phản đối gì. Nay bà L khởi kiện đòi hai thửa đất số 122a3 và 122b3 đối với vợ chồng ông H, bà M thì bà không có ý kiến gì, đề nghị ông H, bà M trả lại hai thửa đất nêu trên cho bà L.

Ông Trịnh Xuân H là chồng bà G trình bày: Tiền mua đất là tài sản riêng của bà G nên ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Đại diện UBND huyện Phú Bình trình bày: Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp GCNQSD đất số CH 02619/QSDĐ ngày 03/7/2012 đứng tên bà Phạm Thị G và GCNQSD đất số CH 02636/QSDĐ ngày 13/8/2012 đứng tên bà Phạm Thị L. Tại thời điểm cấp hai GCNQSD đất nêu trên, căn cứ Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy trình về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các văn bản pháp luật hiện hành. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng hiện đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Phú Bình, thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng. Hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân liên quan là giao dịch đã thành công, thể hiện nguyện vọng, ý chí của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái với quy định của pháp luật, mục đích của hợp đồng là tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đạt được. Căn cứ Luật đất đai; Bộ luật dân sự và các văn bản pháp luật hiện hành, tại thời điểm cấp GCNQSD đất đối với các GCNQSD đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng là anh Trương Tiến S và chị Hoàng Diệu T trình bày: Cuối tháng 11/2011 ông H có nhờ vợ chồng anh chị xem có ai cho vay tiền thì giới thiệu giúp. Qua một số người bạn anh chị đã giới thiệu ông H đến gặp bà G để vay tiền, khi bà G cho vợ chồng ông H vay tiền, bà yêu cầu vợ chồng ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 122a3, 122b3 để đảm bảo cho khoản tiền vay nếu đến hạn không trả được, vợ chồng ông H đã phải lập hợp đồng theo yêu cầu của bà G. Khi đến hạn trả nợ vợ chồng ông H đã không trả được, bà G gia hạn nhưng vẫn không trả được nên theo anh chị hiểu thì do không trả được, nên vợ chồng ông H phải chấp nhận bán đất cho bà G, nhưng khi bà G bán đất lại cho bà L thu hồi được nợ và không trả lại tiền dôi ra cho vợ chồng ông H, do đó đã xảy ra tranh chấp.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với vợ chồng ông H, bà M đã được UBND xã ĐT giải quyết, tiến hành hoà giải tại cơ sở nhưng không có kết quả nên được chuyển đến Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-ST ngày 26/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình xét xử và quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc ông H bà M dỡ bỏ tài sản trả lại đất cho bà L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H bà M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà M với bà G, giữa bà G với bà L.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 32/2014/DSPT ngày 26/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2013/DS-PT ngày 26/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình với các lý do: Cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bà M ông H làm mất quyền khởi kiện của ông H bà M với bà G.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2015/DS-ST ngày 23/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình xét xử và quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của bà L về đòi quyền sử dụng đất đối với ông H bà M.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 09/2016/DSPT ngày 26/02/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số

17/2015/DSST ngày 23/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình do có vi phạm thủ tục tố tụng Kiểm sát viên đã tham gia xét xử lần trước nay lại tham gia xét xử vụ án, việc bác đơn khởi kiện của bà L là thiếu căn cứ.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình đã xét xử và quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 357, 468, 688 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Khoản 7 Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL – UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M phải trả lại cho bà Phạm Thị L thửa đất số 122a3, 122b3 tờ bản đồ số 5, diện tích 300m² (đã được cấp GCNQSD đất số BK 330805 cấp ngày 13/8/2012 tên bà Phạm Thị L), diện tích đo thực tế là 298,29m² (Có sơ đồ kèm theo). Bà L phải có trách nhiệm làm các thủ tục chỉnh lại diện tích cho đúng với diện tích thực tế tại các cơ quan có thẩm quyền.

2. Buộc bà Phạm Thị L phải bồi thường cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M số tiền 8.766.096đ là tài sản đã bị bà L tháo dỡ theo kết luận định giá tài sản số 208/KLĐG ngày 15/5/2018 của Hội đồng định giá của UBND huyện Phú Bình trong tố tụng hình sự.

Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, ông H, bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

3. Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M với bà Phạm Thị G; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị G với bà Phạm Thị L đối với 02 thửa đất số 122a3 và 122b3 thuộc tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã ĐT, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngọc Thị M phải nộp 200.000 đồng án phí DSST vào ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0008324 ngày 04/10/2013. Hoàn trả

cho ông H, bà M số tiền còn lại là 8.800.000đ theo số biên lai nêu trên; Buộc bà Phạm Thị L phải nộp 438.304đ án phí DSST vào ngân sách nhà nước, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008271 ngày 18/7/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên, hoàn trả cho bà L số tiền 2.061.696đ còn lại theo số biên lai nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/01/2020 bà Ngọc Thị M làm đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không giao quyết định thay đổi Thẩm phán cho bà. Không xác M, không giao các văn bản tố tụng cho bà và ông H là vi phạm tố tụng. Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của bà và còn xác định hiện trạng đất không đúng với nguồn gốc thửa đất ban đầu, bà đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà M vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà M làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà M trình bày: Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà L và giữa bà, ông H với bà G vì hợp đồng đó là không có thật, hợp đồng giả tạo, che đậy cho việc vay tiền nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Bà G trình bày: Bà mua đất của bà M, ông H khi mua có hợp đồng mua bán, bà đã trả tiền cho ông H nhưng không có mặt bà M, sau khi trả tiền xong hai bên đã bàn giao tài sản nhưng không có giấy tờ, từ khi mua đất bà chưa bao giờ sử dụng vì ông H mượn để ở, thời gian sau bà chuyển nhượng cho bà L, bà L đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay bà L khởi kiện ông H, bà M, bà tham gia với tư cách là người liên quan trong vụ án do bà L khởi kiện, bà chưa được biết việc bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà M, ông H nên bà chưa cung cấp tài liệu chứng cứ chứng M việc mua bán đất là đúng, không có việc vay tiền như bà M trình bày.

Xét kháng cáo của bà M, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà M với bà G là yêu cầu phản tố là không đúng

mà cần xác định đây là yêu cầu độc lập của bị đơn với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quy định tại khoản 5 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự và phải được giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Cụ thể trong vụ án này bà M ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập tài liệu chứng cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vô hiệu hay không. Nếu vô hiệu thì các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Mặt khác, trong quá trình giải quyết cũng như trong giai đoạn mở phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông H nhưng chưa đảm bảo đủ điều kiện để xét xử vắng mặt vi phạm khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Phú Bình giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bà M, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 148 bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 đơn kháng cáo của bà M, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí: Được giải quyết lại khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001080 ngày 31/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Bình;
- Chi cục THADS huyện Phú Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Dương Thị Liên