

Bản án số: 420/2019/DS-PT

Ngày 18 - 9 - 2019

*“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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2017 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1592/2019/QĐPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lục Thanh Ng, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số 161 Mạc Cửu, phường Vĩnh Thanh, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Cẩm T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Ông Chu Công Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: E17 Lô 11 Nguyễn Văn Tố, phường V, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông Đ: Bà Nguyễn Hồng Th, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: E17 Lô 11 Nguyễn Văn Tố, P.Vĩnh Lạc, Tp.Rạch Giá, Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 17/04/2013).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

3.1. Ông Lữ Văn H, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Phạm Hoàng Kh, văn phòng luật sư Phạm Văn Cần thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Minh H, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: Số 51 Hùng Vương, phường V, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Viên Văn U, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thanh Th2 (vợ ông U), sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 729 Mạc Cửu, phường V, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Ông Út ủy quyền cho bà Th2).

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Ông Trần Văn Ng, sinh năm 1958

Địa chỉ: 3519 TAMARACK DRIVE GRAND PRAIRIE TX 75052, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng: ông Trần Hoàng K, sinh năm 1957 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ L, huyện H, Kiên Giang.

4.2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H: Ông Đỗ Văn T - chức vụ Phó Chủ tịch (có đơn yêu cầu vắng mặt).

4.3. Ủy ban nhân dân xã Mỹ L, huyện H.

Địa chỉ: Quốc lộ 80, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Do ông Nguyễn Chí B – Chức vụ: Chủ tịch làm đại diện (có đơn yêu cầu vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4.5. Bà Trần Thị Thúy Oanh K (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang

Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Lữ Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Lục Thanh Ng trình bày: Trước đây bà và Bà Nguyễn Hồng Th có quan hệ làm ăn, bà Th nói có đất muốn bán cho bà. Năm 2011 bà Bùi Cẩm T (con ruột bà Th) có chuyên nhượng cho bà 6 thửa đất với giá 800.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, bà đã thanh toán tiền xong và bà T đã làm thủ tục sang tên cho bà. Sau đó bà T giao cho bà được 02 thửa đất, còn lại 04 thửa đất đến nay vẫn chưa giao cho bà gồm: thửa 41 diện tích 4.851m², thửa 44a diện tích 4.722m², thửa 38 diện tích 7.127m² và thửa 135 diện tích 1.297m² đều thuộc tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Khi bà mua đất năm 2011 thì 06 thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn-Hà Nội, bà phải trả tiền ngân hàng xong số tiền 450.000.000 đồng bà mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên.

Lý do bà T chưa giao 04 thửa đất nêu trên cho bà là vì hiện nay giữa bà T và ông H đang tranh chấp và ông H là người đang quản lý, sử dụng đất. Nay bà yêu cầu bà T, ông Đ phải giao cho bà 04 thửa đất nêu trên vì việc mua bán của bà là hợp pháp, còn việc tranh chấp giữa bà T với ông H cũng như tranh chấp giữa vợ chồng bà Th2 với ông H thì bà không biết, tự họ giải quyết, bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H, bà Th2.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Cẩm T, ông Chu Công Đ là Bà Nguyễn Hồng Th trình bày: Năm 2009 Ông Lữ Văn H có chuyên nhượng cho bà Bùi Cẩm T (con bà Th) 04 thửa đất gồm: thửa 41 diện tích 4.851m², thửa 44a diện tích 4.722m², thửa 38 diện tích 7.127m² và thửa 135 diện tích 1.297m² đều thuộc tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyên nhượng là 500.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng để giảm thuế. Khi giao tiền xong thì ông H đưa giấy tờ làm thủ tục sang tên cho bà T. Đến năm 2011 bà T chuyên nhượng cho bà Ng 06 thửa đất, trong đó có 04 thửa nêu trên với giá 800.000.000 đồng, và hai bên đã làm thủ tục xong. Tuy nhiên khi bà Ng đến nhận 04 thửa đất nêu trên thì phía ông H ra tranh chấp. Nay bà yêu cầu ông H phải giao trả 04 thửa đất nêu trên cho bà T để bà T giao đất cho bà Ng vì các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 17/01/2012 và tại phiên tòa Ông Lữ Văn H trình bày: Ông H có người anh tên Trần Văn Ng là Việt kiều Mỹ. Vào năm 2008 ông Ng có gửi tiền nhiều lần về cho ông H để mua đất nhằm sau này về Việt Nam sinh sống. Do Bà Nguyễn Hồng Th có quen biết với ông Ng nên bà Th gọi điện thoại cho ông Ng nói bà Th có 02 lô đất muốn bán với giá 170.000.000 đồng, để tạo lòng tin thì bà Th chuyển quyền sử dụng đất thửa 90a (tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H) cho ông H đứng tên. Sau đó ông Ng nhờ ông H mua nhưng không có tiền, nên ông Ng kêu ông H đi vay thế chấp bằng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên và thửa 90a. Ông H không vay được tiền nên bà Th hướng dẫn ông H làm thủ tục chuyển tên trên 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để vay tiền vì bà T có đăng ký kinh doanh. Ông H xác nhận nguồn gốc 04 thửa đất nêu trên do ông Ng gửi tiền về

cho ông H mua với giá 60.000.000đồng/công và nhờ ông H đứng tên dùm. Hai bên thỏa thuận khi nào vay được tiền thì sẽ lấy tiền đó trả cho bà Th để mua 02 lô đất của bà Th, khi vay tiền xong thì sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông H. Tuy nhiên, sau khi sang tên cho bà T xong thì bà T lại chuyển nhượng hết 04 thửa đất cho bà Ng. Việc ông H và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực là nhằm mục đích để bà T vay tiền dùm, thực chất không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà T.

Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên giữa ông H với bà T, hợp đồng giữa bà T với bà Ng là vô hiệu, buộc bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông H.

Ông H thừa nhận có thỏa thuận mua dùm ông Ng 6,5 công đất (tâm lớn) của vợ chồng bà Th2 giá 400.000.000 đồng, hiện nay còn nợ vợ chồng bà Th2 225.000.000 đồng. Khi mua, hai bên cũng thỏa thuận tiếp tục giao đất cho vợ chồng bà Th2 canh tác trên đất cho đến khi phía ông giao đủ tiền. Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Th2, ông Út yêu cầu ông phải trả số tiền còn lại thì ông cũng đồng ý nhưng ông xin không trả tiền lãi.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 12/10/2015 người có quyền, nghĩa vụ là bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Viên Văn U trình bày: Năm 2008 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông Nguyễn Văn Tr (diện tích 7.127m²) và ông Nguyễn Văn T (1.297m²) tọa lạc tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2009, ông bà chuyển nhượng lại hết cho ông H với giá 400.000.000 đồng. Ông bà cùng với ông Trọng, ông Tước đã làm thủ tục sang tên cho ông H xong nhưng đến nay ông H chỉ trả số tiền 175.000.000 đồng, còn nợ lại 225.000.000 đồng. Đất này ông bà vẫn canh tác, sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Nay ông bà yêu cầu ông H phải trả số tiền 225.000.000 đồng và tính lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng Nhà nước như sự thỏa thuận của các bên, thời điểm yêu cầu tính lãi suất từ ngày 01/01/2011 đến nay. Nếu ông H không trả tiền thì yêu cầu ông H trả lại đất cho ông bà.

Vào ngày 16/08/2016 bà Nguyễn Thị Thanh Th và chồng bà là ông Viên Văn U có đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện đối với Ông Lữ Văn H về việc yêu cầu ông H tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn nợ.

Ông Lữ Văn M và ông Trần Hoàng K thống nhất trình bày: 04 thửa đất nêu trên là do ông Ng nhờ ông H mua và đứng tên dùm ông Ng. Do Bà Nguyễn Hồng Th có quen biết với ông Ng nên bà Th gọi điện thoại cho ông Ng nói bà Th có 02 lô đất muốn bán (một lô thửa 95a diện tích 1.000m² và một lô đất thổ cư tại chợ Mỹ Lâm) với giá 170.000.000đồng, để tạo lòng tin thì bà Th chuyển quyền sử dụng đất thửa 95a (tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H) cho ông H đứng tên. Sau đó ông Ng nhờ ông H mua nhưng không có tiền, nên ông Ng kêu ông H đi vay thế chấp bằng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên và thửa 90a. Ông H không vay được tiền nên bà Th hướng dẫn ông

H làm thủ tục chuyển tên trên 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để vay tiền vì bà T có đăng ký kinh doanh. Hai bên thỏa thuận khi nào vay được tiền thì sẽ lấy tiền đó trả cho bà Th để mua 02 lô đất của bà Th, khi vay tiền xong thì sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông H. Tuy nhiên, ông H không mua đất của bà Th và bà T cũng không chuyển tên trả lại cho ông H và chuyển nhượng cho bà Ng. Do đó các ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà T và trả lại đất cho ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà Ng là đúng trình tự, thủ tục và việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng là phù hợp với quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 14/09/2016 Ủy ban nhân dân xã Mỹ L, huyện H trình bày: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T đối với các thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Năm 2014 ông có thuê đất của ông H, ông My diện tích 6,5 công tại ấp Hưng Giang, xã Mỹ L, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Hai bên có làm hợp đồng, hợp đồng ký từng năm, giá thuê 2.200.000đồng/công/năm. Khi ông thuê đất thì ông chỉ biết đất này là của ông H, ông My chứ không thấy ai khác quản lý. Hiện nay thời hạn hợp đồng thuê đất vẫn còn, ông yêu cầu được tiếp tục thực hiện cho đến hết vụ lúa. Nếu chưa thực hiện xong hợp đồng mà buộc ông giao đất thì ông yêu cầu ông H, ông My phải có trách nhiệm bồi thường cho ông theo hợp đồng.

Tại văn bản ngày 07/09/2016 bà Trần Thị Thúy Oanh K trình bày: các phần đất tranh chấp mà ông H là chồng bà đứng tên có từ trước khi ông H kết hôn với bà và ông H đứng tên dùm cho ông Ng và không có liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DS-ST ngày 12/10/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 688, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700 Điều 410, Điều 129, Điều 135, Điều 137, Điều 138, Điều 305 Bộ luật dân sự; Điều 227, Điều 34, Điểm c khoản 1 Điều 127 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lục Thanh Ng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn Bùi Cẩm T, Chu Công Đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ông Lữ Văn H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lữ Văn H và bà Bùi Cẩm T là vô hiệu .

Không chấp nhận yêu cầu phản bác của bị đơn Bùi Cẩm T và Chu Công Đ do Bà Nguyễn Hồng Th đại diện theo ủy quyền đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H.

2. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Mỹ L – Huyện H- Kiên Giang chứng thực ngày 18/8/2009 đối với thửa số 44a diện tích 4.722m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670673 do UBND Huyện H cấp ngày 23/3/2009, thửa đất số 38 diện tích 7.127m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670575 do UBND Huyện H cấp ngày 9/3/2009, thửa đất số 135 diện tích 1.297m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670574 do UBND Huyện H cấp ngày 9/3/2009, thửa đất 41 diện tích 4.851m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670672 do UBND Huyện H cấp ngày 23/3/2009 tọa lạc tại ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H-Kiên Giang giữa Ông Lữ Văn H với bà Bùi Cẩm T là vô hiệu và hủy các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Rạch Giá công chứng ngày 27/01/2011 giữa bà Bùi Cẩm T, ông Chu Công Đ với Bà Lục Thanh Ng vô hiệu một phần đối với các tài sản là thửa đất số 44a diện tích 4.722m², thửa đất số 38 diện tích 7.127m², thửa đất số 135 diện tích 1.297m², thửa đất 41 diện tích 4.851m² tọa lạc tại ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H-Kiên Giang.

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện H- Kiên Giang đã cấp cho Bà Lục Thanh Ng sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 154614 cấp ngày 3/3/2011 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 7127m² địa chỉ ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H- Kiên Giang

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 154613 cấp ngày 3/3/2011 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 4851 m² địa chỉ ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H- Kiên Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 154612 cấp ngày 3/3/2011 đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 1297 m² địa chỉ ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H- Kiên Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 154615 cấp ngày 3/3/2011 đối với thửa đất số 44-a, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 4722 m² địa chỉ ấp Hưng Giang- xã Mỹ L- Huyện H- Kiên Giang.

4. Hủy phần biến động sang tên giữa Ông Lữ Văn H và bà Bùi Cẩm T trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Huyện H cấp cho Ông Lữ Văn H: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670575 do UBND Huyện H cấp ngày 9/3/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670574 do UBND Huyện H cấp ngày 9/3/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670672 do UBND Huyện H cấp ngày 23/3/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 670673 do UBND Huyện H cấp ngày 23/3/2009.

Giữ nguyên hiện trạng 04 thửa đất nói trên cho Ông Lữ Văn H quản lý, sử dụng.

Ông Lữ Văn H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nói trên.

5. Buộc bà Bùi Cẩm T và ông Chu Công Đ phải hoàn trả cho Bà Lục Thanh Ng số tiền 907.668.000 đồng (chín trăm lẻ bảy triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Buộc Ông Lữ Văn H phải bồi thường thiệt hại cho Bà Lục Thanh Ng số tiền là 187.668.000 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Ng có đơn yêu cầu thi hành án mà bà T, ông Đ, ông H không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh Th và Viên Văn U về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Lữ Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự, chi phí giám định, định giá, đo đạc và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Bà Lục Thanh Ng kháng cáo không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) với bị đơn.

Bị đơn bà Bùi Cẩm T, ông Chu Công Đ kháng cáo không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Lữ Văn H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lữ Văn H kháng cáo không đồng ý bồi thường cho bà Ng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn Bà Lục Thanh Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Cẩm T và ông Chu Công Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, xem như họ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Lữ Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm với lý do: Toà án cấp sơ thẩm đã không làm rõ vì sao ông H khai để nhận chuyển nhượng hai thửa đất 90a và 92a của bà T và trước tiên bà T làm thủ tục chuyển cho ông H thửa 90a trước để làm tin. Để có tiền trả cho bà T hai thửa đất trên nên cần phải vay tiền, nhưng ông không thể vay tiền được, nên phải làm hợp đồng giả cách

chuyển nhượng cho 4 thửa đất đang tranh chấp cho bà T để bà T đứng ra vay tiền dùng để trả tiền chuyển nhượng đất cho bà T. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng 4 thửa đất trên cho bà T thì ông H lại làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T thửa 90a là mâu thuẫn với lời trình bày của ông H. Thế nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại không làm rõ vấn đề trên mà chỉ căn cứ vào lời khai của ông H, cùng với việc xác định bà T không chứng minh được việc trả tiền chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá không đúng, đất bà Thuý còn đang canh tác là chưa có cơ sở vững chắc.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện hợp pháp cho bà Bùi Cẩm T, ông Chu Công Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, xem như họ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Theo ông H khai để có tiền chuyển nhượng hai thửa đất số 90a, 92a của bà T, ông H phải đi vay tiền, nhưng không vay được, nên nhờ bà T vay dùng. Để vay tiền thì phải làm hợp đồng giả cách chuyển nhượng cho bà T 4 thửa đất tranh chấp trên. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không vay tiền mà lại đem 4 thửa đất trên chuyển nhượng cho bà Ng, nên phát sinh tranh chấp.

Hồ sơ thể hiện bà T làm thủ tục chuyển nhượng thửa 90a cho ông H trước (theo ông H khai, việc chuyển nhượng này để làm tin). Thế nhưng cùng thời điểm ông H làm thủ tục chuyển nhượng 4 thửa đất cho bà T thì ông H cũng làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T thửa đất 90a. Do đó, xét thấy, nếu ông H cần tiền để chuyển nhượng 2 thửa đất 90a, 92a của bà T, bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng trước cho ông H thửa 90a, thì tại sao ông H lại phải làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T thửa 90a? Xét thấy, chứng cứ trên có nhiều mâu thuẫn mà tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ mà chỉ căn cứ vào lời khai của ông H và các chứng cứ là giá hợp đồng chuyển nhượng không đúng, không chứng minh được việc giao nhận tiền chuyển nhượng, hợp đồng không ghi giá đất, đất bà Thuý còn đang sử dụng để xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên là giả cách là chưa có cơ sở vững chắc.

Do vậy, hội đồng xét xử xét thấy thiếu sót trên không thể thu thập, bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí:

Do bản án sơ thẩm bị hủy, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2016/DS-ST ngày 12/10/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Chuyển hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lục Thanh Ng; bà Bùi Cẩm T, ông Chu Công Đ; Ông Lữ Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo 200.000 đồng theo các biên lai thu số 0006642 ngày 28/10/2016, 0009324 ngày 11/11/2016 và số 0006643 ngày 31/10/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Kiên Giang (1);
- VKSND tỉnh Kiên Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ (1),VP(3),14b (TTPT);

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

Đã ký

Huỳnh Thanh Duyên