

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 76/2021/DS-PT

Ngày: 04-3-2021

“V/v tranh chấp đòi tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hủy
quyết định cá biệt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc.

2. Ông Nguyễn Văn Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 332/2020/QĐ-PT ngày 02/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Hữu Ph, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 73 ấp 1B, xã LH, huyện CD, tỉnh LA.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy Đ, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 7 ấp 10, xã LH1, huyện BL, tỉnh LA.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Kênh Ngay, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Minh H – Văn phòng luật sư Gia đình thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Minh C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 7 ấp 10, xã LH1, huyện BL, tỉnh LA.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Kênh Ngay, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA

2. Bà Huỳnh Nguyễn Phương Th, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 73 ấp 1B, xã LH, huyện CD, tỉnh LA.

3. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp 10, xã LH1, huyện BL, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Phạm Minh C, sinh năm 1969.

4. Bà Trần Thị Ngọc O, sinh năm 1984.

5. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã An Thạnh, huyện BL, tỉnh LA

6. Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1978.

7. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 4A/5 đường Võ Công Tồn, Khu phố 1, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh LA.

8. Ông Nguyễn Duy Ph1, sinh năm 1985.

9. Bà Phan Thị M, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Phước Lợi, huyện BL, tỉnh LA.

10. Văn phòng công chứng BL.

Địa chỉ trụ sở: Số 154-155 đường Nguyễn Văn Siêu, xã Thanh Phú, huyện BL, tỉnh LA.

11. Văn phòng công chứng LA.

Địa chỉ trụ sở: Ấp 5A, xã LB, huyện BL, tỉnh LA.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA.

Địa chỉ: Số 137 QL 1A phường 4, Thành phố Tân An, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng Hải – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL.

13. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh LA – Phòng giao dịch.

Địa chỉ: Số 130-132 đường Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 3, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Phạm Quốc Thanh – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thanh: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo Hân – Chức vụ: Giám đốc trung tâm kiêm Trưởng phòng Xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hân: Bà Trương Thị Diễm M1 – Chuyên viên khách hàng Ngân hàng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L.

(Ông Ph, bà Đ, bà L, ông H có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2019, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 30/6/2020, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Đặng Hữu Ph trình bày: Vào ngày 09/7/2019, vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph1, bà Phan Thị M có chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho ông thừa đất số 244, tờ bản đồ số 44 (thửa cũ 1147) tờ bản đồ cũ 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL cùng với tài sản gắn liền trên thửa đất là căn nhà cấp 4 với giá thực tế là 3.550.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó giá trị thửa đất là 3.500.000.000 đồng, giá trị căn nhà là 50.000.000 đồng, ông đã thanh toán hoàn tất số tiền này cho vợ chồng ông Ph1, bà M và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019. Trước khi ông mua thửa đất này, ông anh có xem đất và gặp bà Đ, bà L (mẹ ruột bà Đ) để hỏi về nguồn gốc đất, thì bà Đ có nói, bà đang thỏa thuận với ông Ph1 để chuộc lại thửa đất trong vòng 03 tháng. Qua thời gian 03 tháng, ông Ph1 gọi điện báo lại cho ông biết là bà Đ không có mua thửa đất nên ông mới mua và có đặt cọc cho ông Ph1 trước để chuộc số đo tại Ngân hàng mà ông Ph1 đã thế chấp về và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía vợ chồng ông Ph1, bà M không giao nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng, vì ông Ph1 có cho bà Đ thuê nhà để bán quán nước nhưng hết thời hạn thuê bà Đ cố tình không chịu ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất cho ông Ph1. Trước đó, ông Ph1 đã khởi kiện bà Đ về việc buộc trả nhà, đất nhưng hai bên đã thỏa thuận và ông Ph1 đã rút đơn khởi kiện. Ông đã nhiều lần thương lượng với bà Đ, bà L và có đề nghị hỗ trợ cho bà Đ số tiền di dời nhà là 200.000.000 đồng nhưng bà Đ không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L có trách nhiệm phải giao thửa đất số 244, tờ bản đồ số 44 (thửa cũ 1147 tờ bản đồ cũ 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL cho ông quản lý, sử dụng cùng với tài sản gắn liền trên thửa đất là căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất. Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Ph1, bà M, vì hợp đồng chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu độc lập của bà L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông hoàn toàn không đồng ý. Ông tự nguyện hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất được định giá là 8.620.000 đồng.

Theo bản tự khai ngày 19/12/2019, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Thị Thúy Đ trình bày:

Tháng 11/2015, bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 8, diện tích 336m², theo giấy chứng nhận số Y 299450, số vào sổ 1717 QSDĐ/0208-LA do UBND huyện BL cấp ngày 27/11/2003 cho bà Trần Thị Ngọc O để vay số tiền 350.000.000 đồng, thời gian là 12 tháng và có làm giấy tay nhưng bà O giữ luôn giấy nợ và buộc bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận miệng sau khi bà trả đủ tiền, bà O sẽ chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà. Ngày 20/11/2016,

đến hạn trả nợ nhưng do bà không có tiền trả lại cho bà O nên bà có vay của ông Nguyễn Chí T với số tiền 650.000.000 đồng thời hạn 12 tháng, có làm giấy nợ nhưng chỉ có một bản do ông T giữ. Giữa bà và ông T có thỏa thuận miệng, khi bà trả nợ cho ông T, thì ông T sang tên lại cho bà thửa đất nêu trên. Do bà không có tiền để trả cho ông T nên ngày 29/12/2016 ông T và bà O tự chuyển nhượng thửa đất này không thông qua ý kiến của bà. Sau khi ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Ph1. Sau đó, ông Ph1 đã nhiều lần yêu cầu bà phải di dời nhà ở để trả lại đất cho ông Ph1 do đã nhận chuyển nhượng từ ông T.

Năm 2018, ông Ph1 có khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân huyện BL, thì bà và ông Ph1 tự nguyện thỏa thuận rằng, ông Ph1 cho bà chuộc lại thửa đất nêu trên với số tiền là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) nên bà đang làm thủ tục bán đất do mẹ ruột tên Lâm Thị L cho liền kề với phần đất tranh chấp với diện tích 335,5m² với giá là 3.400.000.000 đồng để trả nợ cho ông Ph1 nhưng do hồ sơ chuyển nhượng quá lâu nên bà không thực hiện đúng thỏa thuận với ông Ph1. Bà có gọi điện nhiều lần cho ông Ph1 để tiếp tục thương lượng nhưng không L1 lạc được nên bà đã mua đất khác tại xã BĐ và cất nhà để ở cho đến nay.

Bà Đ xác định có gặp ông Ph lên xem thửa đất của bà mà ông Ph1 định chuyển nhượng cho ông Ph và bà có nói với ông Ph là giữa bà và anh Ph1 đã thỏa thuận là trong thời hạn 03 tháng sẽ chuộc lại thửa đất số 1147 nên ông Ph đi về không mua nữa. Sau đó, do ông Ph1 không cho bà chuộc lại đất và ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; ông Ph có đến gặp bà thỏa thuận hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng để di dời tài sản trả lại nhà, đất cho ông Ph sử dụng nhưng bà không đồng ý, vì bà không có giao dịch mua bán với ông Ph. Bà xác định chỉ vay nợ của ông Nguyễn Chí T với số tiền 650.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Duy Ph1 là chuyện của ông T và sẽ trả số nợ này cho ông T. Đồng thời, bà Đ có đơn yêu cầu huỷ bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị Ngọc O tại thửa 1147, tờ bản đồ số 8, diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL theo hợp đồng số 1727 được Văn phòng công chứng LA chứng thực ngày 29/12/2015.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc O sang ông Nguyễn Chí T tại thửa 1147, tờ bản đồ số 8, diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL theo hợp đồng số 6543 được Văn phòng công chứng BL, huyện BL chứng thực ngày 29/12/2016.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị L1 sang ông Nguyễn Duy Ph1 tại thửa 1147, tờ bản đồ số 8, diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL theo hợp đồng số 8046 được Văn phòng công chứng BL chứng thực ngày 21/11/2017.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Duy Ph1, bà Phan Thị M sang ông Đặng Hữu Ph tại thửa 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện

BL theo hợp đồng số 07352 được Văn phòng công chứng BL chứng thực ngày 09/7/2019.

Bà Đ xác định vào năm 2003, khi bà L tặng cho thửa đất đã có sẵn căn nhà. Đến năm 2016, bà L có làm đơn xin sửa chữa căn nhà như hiện nay nhưng bà L bán quán nước từ khi tặng cho bà thửa đất này. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Nguyễn Phương Th trình bày: Bà là vợ của ông Đặng Hữu Ph, thống nhất với yêu cầu và ý kiến của ông Ph, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Minh C trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thúy Đ, xác định thửa đất tranh chấp nêu trên là của mẹ vợ Lâm Thị L tặng cho riêng bà Đ, các bên mua bán với nhau, ông không có ý kiến hay tranh chấp gì và thống nhất với ý kiến của bà Đ, không bổ sung gì thêm.

Theo bản tự khai ngày 22/6/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị L trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Thúy Đ. Năm 2003, bà có làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên thửa đất thửa 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL. Sau đó, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến năm 2018, bà mới phát hiện bà Đ thiếu nợ nên mới thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph1 và có đến nhà bà để buộc giao nhà, đất. Lúc này, bà mới phát hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đ là cấp sai đối tượng, vì Đ đứng tên quyền sử dụng đất nhưng từ trước đến nay bà vẫn là người quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên. Đồng thời, bà L cũng xác định từ năm 2003 cho đến nay giữa bà và bà Đ không có tranh chấp gì.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của anh Ph, bà yêu cầu Toà án xem xét giải quyết huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA đã cấp cho anh Đặng Hữu Ph ngày 31/7/2019 tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 44, diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL, tỉnh LA. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA có văn bản số 4250/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/7/2020 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đặng Hữu Ph là đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo quy định Luật Đất đai năm 2013 và ủy quyền lại cho ông Lê Hồng Hải – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL và có công văn số 998/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 29/7/2020 xin vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng công chứng LA nhận được thông báo thụ lý vụ án và có văn bản số 04/CV ngày 10/7/2020; Văn phòng công chứng BL nhận được thông báo thụ lý vụ án và có văn bản ngày 01/7/2020 đều xác định việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 20/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Ngọc O và ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông, bà xác định có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL từ bà Nguyễn Thị Thúy Đ tại Văn phòng công chứng LA, là hoàn toàn đúng quy định pháp luật hai bên không có giao dịch vay nợ nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị L1 trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ bà O với giá là 650.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng BL là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Bà Đ cũng biết việc chuyển nhượng này, giữa ông và bà Đ không có giao dịch vay nợ nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Duy Ph1, bà Phan Thị M trình bày: Ông, bà xác định ngày 21/11/2017, ông Ph1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chí T thửa đất 1147 cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông có cho bà Đ thuê lại nhà, đất với thời hạn 12 tháng, giá 2.500.000 đồng để bà Đ buôn bán. Tuy nhiên, bà Đ chỉ trả được tiền thuê có 04 tháng và ngưng luôn nên ông Ph1 có nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, thì bà Đ có thỏa thuận với anh trong thời hạn 03 tháng sẽ chuộc lại nhà, đất. Do anh thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên đến hạn thanh toán không có tiền trả nợ, bà Đ cũng không chuộc lại nên ngày 09/7/2019, anh và chị Phan Thị M đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông Đặng Hữu Ph.

Tất cả đều có đơn xin vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án (các buổi hoà giải, đối chất, công bố phiên họp công khai chứng cứ và các phiên toà xét xử tại toà án các cấp).

Bà Trương Thị Diễm M1 đại diện cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố. Hồ Chí Minh – Chi nhánh LA trình bày:

Ngày 14/01/2020, Ngân hàng có cho bà Đặng Thị Ng (là mẹ ruột của anh Đặng Hữu Ph) vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1488/20MN/HĐTD. Thời hạn vay là 12 tháng đến ngày 14/01/2021 đáo hạn.

Ngày 16/01/2020, Ngân hàng có cho ông Đặng Hữu Ph, bà Huỳnh Nguyễn Phương Th vay số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1797/20MN/HĐTD. Thời hạn vay là 60 tháng đến ngày 14/01/2025 đáo hạn.

Cùng ngày 16/01/2020, Ngân hàng có cho ông Đặng Hữu Ph, bà Huỳnh Nguyễn Phương Th vay số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1798/20MN/HĐTD. Thời hạn vay là 12 tháng đến ngày 16/01/2021 đáo hạn.

Khi vay ông Ph có thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ cũ 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp cho ông Đặng Hữu Ph ngày 31/7/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để

đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1108/20MN/HĐTD cùng ngày 14/01/2020 để đảm bảo trả nợ cho 03 khoản vay nêu trên.

Từ khi vay cho đến nay, ông Ph, bà Th và bà Ngon trả lãi đầy đủ nên không có vi phạm gì về nghĩa vụ trả nợ lãi cho Ngân hàng.

Nay qua yêu cầu của bà Lâm Thị L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph, thì Ngân hàng không đồng ý, vì việc Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng BL chứng thực được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL đăng ký đảm bảo đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập về việc buộc ông Ph, chị Th và bà Ng thanh toán khoản nợ nêu trên nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 Tòa án nhân dân huyện BL đã căn cứ vào Điều 26; Điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 332, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 99, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Hữu Ph về việc đòi tài sản đối với bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy Đ về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị Ngọc O với bà Nguyễn Thị Thúy Đ; giữa Trần Thị Ngọc O với Nguyễn Chí T; giữa Nguyễn Chí T với Nguyễn Duy Ph1 và giữa Nguyễn Duy Ph1 với Đặng Hữu Ph.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Hữu Ph.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Đ, bà L ra khỏi căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1), mái che (2) và mái che (3) nhà, mái che gắn liền với thửa đất số 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Đặng Hữu Ph ngày 31/7/2019 để trả lại nhà, đất này cho anh Đặng Hữu Ph quản lý, sử dụng.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng phần đất trên được thể hiện tại theo theo Mẫu trích đo số 79-2020 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/3/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 07/4/2020 và Chứng thư số 642.2020.VT.HS ngày 29/4/2020 của công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tỉn được đính kèm theo bản án).

5. Ông Đặng Hữu Ph có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L số tiền giá trị cây trồng trên đất là 8.620.000 đồng (Tám triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng). Anh Đặng Hữu Ph được sở hữu các cây trồng trên thửa đất (02 cây dứa và 05 cây xoài).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Đặng Hữu Ph còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 23.600.000 đồng, bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L phải chịu mỗi người là 11.800.000 đồng. Do ông Ph đã nộp tạm ứng nên buộc bà Đ, bà L mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ph số tiền 11.800.000 đồng (mười một triệu tám trăm ngàn đồng).

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Đặng Hữu Ph phải chịu án phí 431.000 đồng (bốn trăm ba mươi một ngàn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01466 ngày 02/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02149 ngày 08/7/2020 chuyển sang án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông Ph là 169.000 đồng (một trăm sáu mươi chín ngàn đồng).

7.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu án phí do yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận mỗi yêu cầu là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02131, 02132, 02133 và 02134 cùng ngày 30/6/2020 chuyển sang án phí. Tất cả các biên lai thu nêu trên tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BL, tỉnh LA.

7.3. Bà Lâm Thị L không phải chịu án phí.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 19/8/2020, bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ và bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Luật sư Trần Minh H là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị Thúy Đ tranh luận:

+ Theo Kết luận giám định số 65/KLGD ngày 26/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh LA khẳng định chữ ký của bà Nguyễn Thị Thúy Đ là còn chưa đủ cơ sở bởi lẽ tại Mục IV của Kết luận có nêu “...*Chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh có nhiều điểm giống nhau, cũng có một số đặc điểm khác nhau....Chữ ký cần giám định tuy có một số điểm khác với chữ ký mẫu so sánh, nhưng đặc điểm khác nhau là cơ bản...*”. Do đó, lẽ ra cơ quan chuyên môn chỉ có thể khẳng định “có thể do cùng một người ký ra” chứ không thể khẳng

định “là cùng một người ký ra” nên việc bà Đ yêu cầu tiến hành giám định lại là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

+ Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lẽ ra các bên phải viết câu “*tôi đã đọc và đồng ý*” nhưng hợp đồng lại không thể hiện đầy đủ điều này nên theo Luật Công chứng thì việc ký hợp đồng chưa đảm bảo, bà Đ yêu cầu giám định lại là có cơ sở.

+ Việc định giá đối với phần đất đang tranh chấp tại thời điểm tháng 11/2015 tuy không thể nói là không đúng nhưng đưa ra mức giá 618.585.000 đồng đối với phần đất hơn 300m² cấp đường Tỉnh lộ 830 là không phù hợp, vì giá tại thời điểm đó khoảng hơn 1 tỷ đồng như bà Đ trình bày.

+ Việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà O và bà Đ không thể hiện có biên nhận tiền trong khi các bên thỏa thuận là 600.000.000 đồng mà trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá thấp hơn. Điều này chứng tỏ việc chuyển nhượng là giả tạo, thực chất đây là hợp đồng vay.

+ Giao dịch giữa các bên tại các hợp đồng chuyển nhượng diễn ra trong một thời gian rất ngắn nên đây là hợp đồng giả tạo, không có thật, các bên cũng không có đến xem đất (chỉ có ông Ph đến xem nhà đất), sau khi chuyển nhượng bà Đ vẫn sinh sống tại nhà và đất. Việc bà Đ ký hợp đồng thuê lại nhà đất cũng chỉ là thủ tục mà thôi. Các bên cũng có thỏa thuận cho bà Đ chuộc lại nhà, đất đã thể hiện đây là hợp đồng vay tài sản, vì nếu là chuyển nhượng thật thì không ai cho chuộc lại tài sản là nhà, đất.

+ Về mặt tố tụng, ông Ph lẽ ra phải khởi kiện ông Ph1 chứ không thể kiện bà Đ vì bà Đ không có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Ph.

+ Các bên chuyển nhượng không có ghi nhà trong hợp đồng chuyển nhượng mà nay ông Ph khởi kiện đòi nhà đất là không đúng; đồng thời ông Ph có hai đơn khởi kiện nêu giá chuyển nhượng nhà, đất đều khác nhau. Điều này tiếp tục khẳng định việc chuyển nhượng là giả tạo cần phải được hủy bỏ.

Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, nếu chấp nhận yêu cầu giám định lại của bà Đ thì ngừng phiên tòa tiến hành theo quy định. Trường hợp không chấp nhận tiến hành giám định lại chữ ký của bà Đ thì hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng L1 quan đến phần đất tranh chấp, bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu Ph, công nhận nhà, đất nêu trên là của bà Nguyễn Thị Thúy Đ.

- Ông Đặng Hữu Ph tranh luận: Do nhà của bà Đ chưa được hợp thức hóa nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng không thể ghi vào nhưng các bên có thỏa thuận là bán luôn cả nhà. Còn việc giao dịch tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó của các bên thì ông không biết. Nhà đất này ông là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng một cách hợp pháp nên đề nghị được nhận nhà, đất.

- Bà Nguyễn Thị Thúy Đ không tranh luận, chỉ yêu cầu tiến hành giám định lại chữ ký của bà trên bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O như trên cơ sở giải thích của Luật sư H tại phiên tòa.

- Bà Huỳnh Nguyễn Phương Th, ông Phạm Minh C và bà Trương Thị Diễm M1 không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Đối với phần đề nghị của Luật sư tại phiên tòa hôm nay về yêu cầu giám định và định giá lại vì kết quả giám định không khách quan và giá trị đất được định giá là không phù hợp. Xét thấy tại phần IV kết luận giám định số 65/2021/KLGĐ ngày 26-01-2021 của phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh LA có nêu rõ những điểm khác nhau là những điểm không cơ bản, ổn định và cá biệt; còn những điểm giống nhau là cơ bản, ổn định và cá biệt, vì vậy phía bị đơn yêu cầu giám định lại theo đề nghị của Luật sư là không cần thiết nhưng đây là quyền của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét (bao gồm cả đề nghị về việc định giá).

- Về nội dung kháng cáo của bà Đ: Bà Đ trình bày bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1147 (thửa mới số 244) cho bà Trần Thị Ngọc O để vay với số tiền 350.000.000 đồng, thời gian là 12 tháng và có làm giấy tay nhưng chị O giữ luôn giấy nợ và buộc bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận miệng sau khi bà trả đủ tiền cho chị O thì chị O sẽ chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà. Đến hạn trả nợ nhưng do bà không có tiền trả lại cho chị O nên bà có vay của ông Nguyễn Chí T với số tiền 650.000.000 đồng thời hạn 12 tháng, có làm giấy nợ nhưng chỉ có một bản do ông T giữ. Nhưng giữa bà và ông T có thỏa thuận miệng khi bà trả nợ cho ông T, thì ông T sang tên lại cho bà thửa đất nêu trên. Do bà không có tiền để trả cho ông T nên ngày 29/12/2016 giữa ông T, chị O tự chuyển nhượng thửa đất này không thông qua ý kiến của bà. Sau khi ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Ph1. Sau đó, ông Ph1 đã chuyển nhượng cho ông Ph.

Tuy nhiên, bà Đ không xuất trình được các chứng cứ chứng minh cho trình bày nêu trên (như việc trả lãi suất vay, giấy vay tiền...), cho dù có việc vay như trình bày của bị đơn thì do bị đơn không trả được tiền nên đã tự chuyển nhượng phần nhà, đất mà các bên tranh chấp. Hơn thế nữa, bà O, ông T không thừa nhận việc có cho bà Đ vay tiền, nhận thế chấp đất; Kết luận giám định xác định chữ ký là của bà Đ.

Theo trình bày Ủy ban nhân dân, Văn Phòng công chứng thì quá trình chuyển nhượng này đúng quy định pháp luật. Mặt khác, ông Ph1, bà Đ đã thỏa thuận theo giấy tay lập ngày 16/3/2019, anh Ph1 cho bà Đ chuộc lại thửa đất số 1147 trong thời hạn 03 tháng nếu sau 03 tháng sẽ giao lại thửa đất cho anh Ph1 toàn quyền quyết định giá cả nhà bà đang ở. Hết thời hạn này, bà Đ cũng không thỏa thuận với anh Ph1. Hơn thế nữa, bà Đ cũng thừa nhận đã bán thửa đất liền kề với thửa đất 1147 với số tiền 3.400.000.000 đồng nhưng cũng không có thiện chí chuộc đất từ ông Ph1.

Về căn nhà trên đất: tại phiên tòa phía bà Lâm Thị L (mẹ ruột bà Đ) cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là không đúng đối tượng vì hiện tại trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của bà đang quản lý, sử dụng; còn việc bà Đ trước đây được cấp thửa 1147 (nay là thửa 244) là do cấp nhầm vị trí. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà Đ thể hiện phần đất bà L tặng cho bà Đ là phần đất tại thửa số 244 (thửa cũ là 1147), từ khi bà Đ được cấp quyền sử dụng đất cho đến nay thì bà L cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc cho rằng cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm thửa đất của bà cho bà Đ.

Theo Công văn số 501/UBND-ĐC ngày 04/8/2020 của UBND xã LH xác nhận là bà L có xin sửa chữa nhà nhưng không xác định được người xây dựng căn nhà nêu trên. Mặt khác, theo nội dung biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019 thể hiện trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của bà Đ nhưng do bà Đ đã chuyển về xã BĐ sinh sống nên hiện bà Lâm Thị L đang quản lý và nội dung trên cũng được bà L ký xác nhận. Hơn nữa bà L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2019 nhà là của bà Đ, cái quán nước mới là của bà nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà L.

Do đó, có đủ căn cứ xác định nhà và đất là thuộc quyền sử dụng của bà Đ nên bà Đ có toàn quyền định đoạt và bà đã chuyển nhượng cho bà O, bà O chuyển nhượng cho ông T, ông T chuyển nhượng cho ông Ph1, ông Ph1 chuyển nhượng ông Ph là hoàn toàn đúng quy định pháp luật nên bà Đ, bà L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng này là không có căn cứ. Kháng cáo của bà Đ, bà L là không có cơ sở chấp nhận.

Vấn đề luật sư đặt ra là lẽ ra nguyên đơn cần khởi kiện ông Ph1 chứ không phải khởi kiện bà Đ nhưng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn giao nhà đất; Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của nguyên đơn đối với bị đơn là tranh chấp đòi tài sản vì vậy có căn cứ xác định bà Đ là bị đơn. Tuy nhiên, khi tuyên án đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc xem xét về trách nhiệm L1 đời của ông Ph1 bà M cùng với bà Đ trong việc giao nhà đất cho nguyên đơn.

- Về phần án phí: Tại mục “7.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu án phí do yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không được chấp nhận mỗi yêu cầu là 300.000 đồng, Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02131, 02132, 02133 và 02134 cùng ngày 30/6/2020 chuyển sang án phí. Tất cả các biên lai thu nêu trên tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BL, tỉnh LA.”. Tuyên như vậy là khó khăn cho công tác thi hành án cần tuyên lại cho phù hợp.

Từ những điểm trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, bà L. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: giữ y phần nội dung giải quyết vụ án; chỉnh sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông Phạm Minh C, ông Lê Hồng Hải, đại diện Văn phòng công chứng BL, bà Trần Thị Ngọc O và ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Duy Ph1, bà Phan Thị M, ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị L1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất rằng: Nguồn gốc thửa đất số 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL và tài sản gắn liền trên đất là do bà Nguyễn Thị Thúy Đ nhận tặng cho từ mẹ ruột là bà Lâm Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2003 được UBND xã LH chứng thực ngày 13/5/2003. Bà Nguyễn Thị Thúy Đ được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 299450 ngày 27/11/2003.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 1727, quyền số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện bà Nguyễn Thị Thúy Đ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc O thửa đất số 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL. Bà O đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL chỉnh lý sang tên ngày 17/12/2015.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 6543, quyền số 01-2016 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện vợ chồng bà Trần Thị Ngọc O và ông Nguyễn Thanh H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T phần đất nêu trên. Ông T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL chỉnh lý sang tên ngày 20/01/2017.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2017 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 8046, quyền số 01-2017 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Ph1 phần đất nêu trên. Ông Ph1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL chỉnh lý sang tên ngày 27/11/2017.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2019 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 07352, quyền số 01-2019 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Duy Ph1 và bà Phan Thị M chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Ph phần đất nêu trên. Ông Ph đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 490197 ngày 31/7/2019.

[2.2] Bà Đ cho rằng giữa bà có vay của bà O số tiền 350.000.000 đồng và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 1727 nêu trên; đồng thời có thỏa thuận bằng lời nói là khi nào bà Đ có tiền thì chuộc lại thửa đất nhưng không có tài liệu

nào thể hiện việc vay tiền, trong khi bà O, ông H không thừa nhận có giao dịch vay nợ. Vì vậy, không có cơ sở cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 1727 nêu trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay. Hơn nữa, nếu có thỏa thuận chuộc lại đất thì chứng tỏ rằng bà Đ đã chuyển nhượng đất cho bà O chứ không phải thế chấp như bà Đ trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ cho rằng không có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 nêu trên nhưng tại Kết luận giám định số 65/KLGĐ ngày 26/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh LA kết luận là do bà Đ ký ra. Như vậy, việc phủ nhận ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 của bà Đ là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 bà Đ tiếp tục yêu cầu giám định lại chữ ký của bà trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại Mục IV của Kết luận có nêu “...có một số điểm khác với chữ ký mẫu so sánh, nhưng đặc điểm khác nhau là cơ bản...” chứ không phải nhận định, đánh giá mâu thuẫn với kết luận “là cùng một người ký ra” như đại diện Viện kiểm sát nhận định là hoàn toàn có căn cứ. Bà Đ không đưa ra được cơ sở nào khác cho yêu cầu giám định lại, trong khi cả quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Đ đều thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O là của bà Đ nên việc giám định lại không là không cần thiết.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 6543 nêu trên. Bà Đ thừa nhận rằng biết việc chuyển nhượng này và đã nhận tiền xong. Đồng thời, bà Đ cho rằng vay tiền của ông T đã trả cho bà O nhưng không có tài liệu thể hiện giao dịch vay tiền. Trong khi tại biên bản lấy lời khai do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 22/7/2020, ông T khẳng định không có việc cho bà Đ vay tiền. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 là hợp pháp có giá trị thi hành trên thực tế. Sau đó, ông T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy Ph1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2017 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 8046 nêu trên hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp. Bởi lẽ, giữa bà Đ và ông Ph1 có thỏa thuận “*hợp đồng thuê nhà – mặt bằng*” ngày 21/11/2017 với thời hạn 12 tháng, giá thuê là 2.500.000 đồng. Bà Đ tự nguyện ký tên vào hợp đồng thuê này để buôn bán nước giải khát. Đến hết thời hạn thuê nhà, bà Đ không trả nhà nên ông Ph1 có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện BL và được thụ lý ngày 19/12/2018. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, ông Ph1 và bà Đ đã thỏa thuận theo Giấy tay lập ngày 16/3/2019 với nội dung: “*Anh Ph1 cho bà Đ chuộc lại thửa đất số 1147 trong thời hạn 03 tháng nếu sau 03 tháng sẽ giao lại thửa đất cho anh Ph1 toàn quyền quyết định giá cả nhà bà đang ở*” nên ông Ph1 đã rút đơn và Tòa án ra Quyết định đình chỉ số 33/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019. Sau thời hạn này, bà Đ cũng không thiện chí thỏa thuận với ông Ph1 và cho rằng bà chưa bán đất kịp thời nên không thể gặp ông Ph1 để thương lượng. Bên cạnh đó, bà Đ cũng

thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất liền kề với thửa đất 1147 với số tiền 3.400.000.000 đồng nhưng không có thiện chí thực hiện thỏa thuận chuộc lại đất với ông Ph1. Đồng thời, qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm tại thời điểm xét xử sơ thẩm xác định được rằng trên thửa đất có căn nhà của bà Đ do bà L bán quán nước, bà Đ không còn sinh sống trên căn nhà này và đã nhận chuyển nhượng đất xây dựng nhà tại ấp Kênh Ngay, xã BĐ, huyện BL, tỉnh LA.

Do đó, việc ông Đặng Hữu Ph nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp và cần được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Vì vậy, tại Chứng thư thẩm định giá số 2021009.IVC-CT ngày 25/02/2021 của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập thể hiện giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là 618.585.000 đồng, cao hơn giá mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2015 được Văn phòng công chứng BL chứng nhận số 1727, quyển số 01/2015 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Trần Thị Ngọc O. Trường hợp bà Đ cho rằng quyền lợi bị ảnh hưởng thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Bà L xác định đã tặng cho thửa đất này cho bà Đ trên đất có căn nhà đến năm 2016 bà xin sửa chữa lại nhưng cho rằng việc tặng cho không đúng đối tượng, bà tặng cho bà Đ thửa đất khác không phải thửa đất 1147 vì bà không am hiểu pháp luật nên không có làm đơn khiếu nại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ. Tuy nhiên, từ năm 2018 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Ph1, bà L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bà L cũng không có làm thủ tục khiếu nại ở bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào và xác định căn nhà hiện đang xây dựng trên thửa đất là nhà của bà đã xin sửa chữa theo *“Biên bản kiểm tra”* ngày 21/6/2016 của UBND xã LH. Theo Công văn phúc đáp số 501/UBND-ĐC ngày 04/8/2020 của UBND xã LH xác định không xác định được căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất 1147 là thuộc quyền sở hữu của bà L hay bà Đ nhưng năm 2016, bà L có đơn xin sửa chữa căn nhà nhưng quyền sử dụng đất là của bà Đ được cấp đúng trình tự pháp luật. Đồng thời, giữa bà L, bà Đ cũng không có phát sinh tranh chấp về căn nhà này. Bà L cho rằng bà là người sở hữu căn nhà trên đất nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết như trên là hoàn toàn có căn cứ; bà Đ và bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nào khác nên không có cơ sở chấp nhận và lời đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3] Về cách tuyên trong phần quyết định của án sơ thẩm chưa thể đầy đủ trách nhiệm của đương sự nên cần buộc L1 đối giữa bà Đ và bà L để đảm bảo quyền, lợi ích của bên có quyền và thuận lợi cho công tác thi hành án như đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu hủy 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với mỗi yêu cầu là 300.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ chịu án phí như trên là chưa rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án nên cần điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong quá trình xét xử.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí nhưng bà L là người trên 60 tuổi nên được miễn, theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1, 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LA.

Căn cứ vào Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 148 khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 332, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 99, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Hữu Ph về việc đòi tài sản đối với bà Nguyễn Thị Thúy Đ và bà Lâm Thị L.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy Đ về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị Ngọc O với bà Nguyễn Thị Thúy Đ; giữa Trần Thị Ngọc O với Nguyễn Chí T; giữa Nguyễn Chí T với Nguyễn Duy Ph1 và giữa Nguyễn Duy Ph1 với Đặng Hữu Ph.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Hữu Ph.

[4] Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L có trách nhiệm L1 dỡ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Đ, bà L ra khỏi căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1), mái che (2) và mái che (3) nhà, mái che gắn liền với thửa đất số 244, tờ bản đồ 44 (thửa cũ 1147, tờ bản đồ số 8), diện tích 336m², loại đất

ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã LH1, huyện BL do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hữu Ph ngày 31/7/2019 để trả lại nhà, đất này cho ông Đặng Hữu Ph quản lý, sử dụng.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo số 79-2020 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/3/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện BL phê duyệt ngày 07/4/2020 và Chứng thư số 642.2020.VT.HS ngày 29/4/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín).

[5] Ông Đặng Hữu Ph có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L số tiền giá trị cây trồng trên đất là 8.620.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng). Ông Đặng Hữu Ph được sở hữu các cây trồng trên thửa đất (02 cây dừa và 05 cây xoài).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Đặng Hữu Ph còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[6] Chi phí tố tụng:

[6.1] Tại cấp sơ thẩm: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 23.600.000 đồng, bà Nguyễn Thị Thúy Đ, bà Lâm Thị L phải chịu mỗi người là 11.800.000 đồng. Do ông Ph đã nộp tạm ứng nên buộc bà Đ, bà L mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ph số tiền 11.800.000 đồng (mười một triệu tám trăm ngàn đồng).

[6.2] Tại cấp phúc thẩm: Chi phí giám định và định giá tài sản là 15.000.000 đồng, buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Ông Đặng Hữu Ph phải chịu án phí 431.000 đồng (bốn trăm ba mươi một ngàn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01466 ngày 02/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02149 ngày 08/7/2020 chuyển sang án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông Ph là 169.000 đồng (một trăm sáu mươi chín ngàn đồng).

[7.2] Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu 1.200.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02131, 02132, 02133 và 02134 cùng ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BL, tỉnh LA.

[7.3] Bà Lâm Thị L không phải chịu án phí.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Buộc bà Nguyễn Thị Thúy Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà bà Đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0002284 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện BL, tỉnh LA.

[8.2] Bà Lâm Thị L không phải chịu án phí.

[9] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh