TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2022/DS-PT
Ngày: 13 - 01 - 2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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 Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 633/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đinh Hiếu Ngh, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 13/3 đường ND, khóm 1, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 118 Quốc lộ 1A, ấp ĐS, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2019 - có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn Ng, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 03 đường THĐ, phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Nơi cư trú: Số 396 đường THĐ, phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: số 278/44/77 đường TCĐ, khóm 5, phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2019-vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Văn Ng: Ông Nguyễn Văn Qu – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Quang Nhơn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Đinh Hữu H1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 65 đường DMQ, khóm 8, phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông ĐH, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 25/5/5 đường CĐ, khóm 4, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng TVN.

Địa chỉ: Số 294 Quốc lộ 1, khóm 1, phường 7, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 18 đường HV, phường 6, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Huỳnh Phước V, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số ƠLK-26-13 đường số 8, khu dân cư 5A, khóm 4, phường 4, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Đặng Hiền S, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 612/41 đường MĐC, khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Ngô Kim S1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Thị Kim Th, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 133 đường NĐC, khóm 2, phường 4, thành phố ST.

Bà Huỳnh Thị Kim Th ủy quyền cho ông Ngô Kim S1.

7. Ông Trần Hồng Qu1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 265/1 đường THĐ, khóm 8, phường 3, thành phố ST.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 278/44/77 đường TCĐ, khóm 5, phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019 -vắng mặt).

8. Bà Phan Thị Trúc Gi, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn PL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: số 134/D9, đường TVB, phường 3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Vĩnh Kh - Văn phòng luật sư HK thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Văn phòng công chứng TTD (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16, đường VĐS, khóm 1, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

10. Văn phòng công chứng BX (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 121, đường PL, khóm phường 2, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

11. Bà Trần Thị G, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 25/5/5 đường CĐ, khóm 4, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

12. Bà Trần Thị Kim H3, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 13/3 đường ND, khóm 1, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn, ông Đinh Hiếu Ngh.

2. Người có quyền lợi Ngh vụ liên quan: Ông Đặng Hiền S và bà Trần Thị Kim H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Đinh Hiếu Ngh và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 03/6/2017, ông Đinh Hiếu Ngh ký hợp đồng ủy quyền với ông Đỗ Văn Ng, có nội dung ủy quyền cho ông Ng chuyển nhượng một phần trong diện tích đất là 3.909,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00375 ngày 01/6/2017 (giấy CNQSDĐ) cho ông ĐH, diện tích 284,3m^2 (đất trồng cây lâu năm), ông Huỳnh Văn S2, diện tích 545,2m^2 (trong đó có 40m^2 đất thổ cư), ông Văn Quốc Tr, diện tích 513,7m^2 (trong đó có 40m^2 đất thổ cư), ông Huỳnh Phước V, diện tích 400m^2 (đất trồng cây lâu năm) và ông Đặng Hiền S diện tích 407,7m^2 (đất trồng cây lâu năm). Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện ông Ng đã tự ý chuyển nhượng thêm 40m^2 đất thổ cư cho ông ĐH, giá 32.000.000 đồng mà không đưa lại cho ông Ngh. Đồng thời, ông Ng còn chuyển nhượng 407,7m^2 và một căn nhà cấp 4 gắn liền với đất của ông S cho ông V.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho những người nêu trên vào tháng 07/2017, phần diện tích đất còn lại là 1.758,5m^2 thì ông Ngh đã yêu cầu giao trả lại giấy CNQSDĐ nhưng ông Ng không trả lại. Đến ngày 24/8/2017, ông Ng lại

chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Đinh Hữu H1. Ngày 27/11/2017 và ngày 04/01/2018, ông H1 chuyển nhượng cho ông H2 diện tích đất 292,2m^2 và 1.466,3m^2. Ngày 22/4/2019, vợ chồng ông ĐH, bà Trần Thị G chuyển nhượng cho bà Phan Thị Trúc Gi diện tích 1.466,3m^2 và chuyển nhượng cho ông Ngô Kim S1 và bà Huỳnh Thị Kim Th 567,5m^2. Ngày 17/12/2018, ông S1 và bà Th chuyển 567,5m^2 cho ông Trần Hồng Qu1.

Nay ông Ngh yêu cầu Tòa án hủy: Giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông H2 ngày 09/02/2018, đối với diện tích 1.466,3m^2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/01/2018 (hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ), giữa ông H1 với ông H2, đối với diện tích 1.466,3m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/11/2017, giữa ông H1 với ông H2 đối với diện tích đất 292,2m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/8/2017, giữa ông Ng với ông H1 đối với diện tích 1.758,5m^2; Giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông V ngày 04/8/2017, đối với diện tích 807,7m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/6/2017, giữa ông Ng với ông V đối với diện tích 807,7m^2. Buộc ông Ng giao trả lại cho ông Ngh số tiền 32.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/01/2019, giữa ông S1, bà Th với ông Qu1 đối với diện tích 576,5m^2, thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20; Hủy giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Qu1 ngày 22/01/2019, đối với diện tích 576,5m^2. Buộc ông Qu1 có trách nhiệm giao trả cho ông Ngh diện tích 576,5m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/4/2019, giữa vợ chồng ông H2, bà G và bà Gi, đối với diện tích 1.466,3m^2. Buộc bà Gi có trách nhiệm trả cho ông Ngh diện tích đất 1.408,6m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/8/2017, giữa ông Ng và ông H1, đối với diện tích 1.758,5m^2; Giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông H2 ngày 09/2/2018, đối với diện tích 292,2m^2 và 1.466,3m^2.

Bị đơn trình bày:

Ông Đỗ Văn Ng và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Ng không đồng ý với các các yêu cầu của nguyên đơn. Vì theo Bản án số 03/KDTM-PT, ngày 21/2/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì bà H có trách nhiệm trả cho ông Trương B1 số tiền 792.457.377 đồng và lãi suất thi hành án. Cơ quan Thi hành án dân sự đã kê biên toàn bộ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1.951,17m^2 (trong diện tích 3.909,9m^2) của bà H để thi hành án. Trong giai đoạn Thi hành án thì hai bên đương sự thỏa thuận được với nhau và ông B1 thống nhất nhận số tiền 410.000.000 đồng của bà H để trừ nợ và ông B1 trả lại giấy CNQSDĐ. Sau khi thống nhất thỏa thuận trên, do bà H không có tiền nên ông Ng đã cho bà H mượn để trả cho ông B1.

Sau khi được ông B1 trả lại giấy CNQSDĐ, do bà H có nhiều khoản nợ nên mới để cho con là ông Ngh đứng tên QSDĐ và Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho ông Ngh ngày 01/6/2017. Ngày 03/6/2017, bà H thống nhất chuyển nhượng cho ông H2 diện tích 282,3m^2; ông S2 545,2m^2; ông Tr 513,7m^2; ông V 807,7m^2 (Trong đó có phần đất 407,7m^2 đất của ông S) vì lý do không đủ

diện tích để tách thửa nên để ông V đứng tên luôn phần đất của ông S, sau này ông V chuyển mục đích sử dụng đất xong thì sẽ chuyển trả phần đất 407,7m^2 cho ông S.

Do ông Ng là người đại diện ủy quyền ký chuyển nhượng và bà H là người trực tiếp giao dịch và nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng xong, phần diện tích đất còn lại 1.758,5m^2 (ODT: 80m^2) thì bà H thống nhất giao lại cho ông Ng để trừ số tiền ông Ng bỏ ra và các chi phí khác như ông Ng trình bày. Để bảo đảm cho việc thỏa thuận này thì ngày 03/6/2017, ông Ngh tự nguyện ra Văn phòng công chứng TVN ủy quyền cho ông được toàn quyền quản lý sử dụng và trong khi sử dụng có quyền "Cho thuê, mua bán chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh thửa đất nêu trên và không có khiếu nại gì về sau"; Thời gian ủy quyền là 10 năm.

Nhưng do cần tiền thanh toán số nợ mà ông đã mượn để trả cho ông B1 nên ông Ng bán phần đất này cho ông Đinh Hữu H1. Ông Ngh là con của bà H hoàn toàn biết rõ những vấn đề này vì ông Ngh chỉ đứng tên dùm bà H nhằm tránh bị các chủ nợ siết nợ. Do phần đất này ông Ngh đã ủy quyền nên ông Ng có toàn quyền quyết định và ông Ng đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho các hộ đất nêu trên. Vì vậy, ông Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ngh.

Ông Đinh Hữu H1 trình bày:

Vào ngày 24/8/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Ng diện tích 1.758,5m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 20. (theo hợp đồng ủy quyền của ông Ngh cho ông Ng ngày 03/6/2017). Việc chuyển nhượng đã hoàn thành và ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.758,5m^2 (đất ODT: 80m^2; đất CLN 1.678,55m^2) và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố ST chỉnh lý biến động ngày 18/9/2017. Việc chuyển nhượng là ngay tình, công khai và đúng trình tự pháp luật về đất đai. Sau đó, ông đã chuyển nhượng hết cho ông H2, việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Ngh.

Ông ĐH trình bày:

Ngày 27/11/2017 và ngày 04/01/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông H1 02 thửa đất tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST. Thủ tục chuyển nhượng được xác nhận của Văn phòng công chứng TTD và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSDĐ số CI 412996, diện tích 576,5m^2 (trong đó đất ODT: 40m^2; CLN: 536,5m^2) và số CI 097490, diện tích 1.466,3m^2 (trong đó có 80m^2 đất ODT và 1.386,3m^2 đất CLN).

Việc chuyển nhượng là ngay tình, công khai và đúng trình tự pháp luật. Hiện nay, ông đã chuyển nhượng 1.466,3m^2 cho bà Phan Thị Trúc Gi và chuyển nhượng cho ông Ngô Kim S1 diện tích 576,5m^2 nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ngh.

Người có quyền lợi Ngh vụ liên quan trình bày:

Bà Phan Thị Trúc Gi trình bày:

Ngày 22/4/2019, bà có nhận chuyển nhượng của ông ĐH và bà Trần Thị G diện tích 1.466,3m^2, được Văn phòng công chứng BX công chứng theo quy định của pháp luật. Do phần đất này ông H2 đã có giấy CNQSDĐ nên bà tin tưởng ông H2 là chủ sở hữu hợp pháp, bà không biết ông Ngh là ai. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền này là ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngh về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với ông H2, bà G vào ngày 22/4/2019 và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà giao trả phần đất có diện tích 1.408,6m^2.

Ông Ngô Kim S1 trình bày:

Ông và vợ là bà Th có nhận chuyển nhượng của ông H2 thửa 567, tờ bản dồ số 20, diện tích 576,5m^2 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý biến động vào tháng 6/2018. Sau khi hoàn tất thủ tục và ông đến nhận đất thì bị bà Nguyễn Thị Kim Hiếu ngăn cản nên ông chưa nhận được đất. Sau đó, ông H2 tìm được người mua mới là ông Trần Hồng Qu1 nên ông và bà Th đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Qu1, nhận tiền, còn ông H2 là người giao đất. Do việc giao dịch đã kết thúc, ông không nhận đất nên không có liên quan gì đến vụ án này và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp nêu trên.

Ông Trần Hồng Qu1 trình bày:

Ông không thống nhất với yêu cầu của Ngh vì vào ngày 17/12/2018 ông có nhận chuyển nhượng đất của ông S1 và bà Th diện tích 576,5m^2 (trong đó đất 200m^2 đất ODT, còn lại là đất CLN) tọa lạc tại khóm 6, phường 9 thành phố ST, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng TD và hiện nay ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSDĐ.

Ông Huỳnh Phước V trình bày:

Vào năm 2017, ông có thỏa thuận với bà Trần Thị Kim H3 nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 8m, dài hết phần đất với diện tích là 400m^2 với giá 25.000.000 đồng/một mét ngang nhưng do thời điểm chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm và diện tích ông mua không đủ tách thửa nên mới thỏa thuận với ông Đặng Hiền S gộp chung phần đất của ông với ông S để tách thửa cấp giấy CNQSDĐ cho ông nên ông được cấp giấy gồm cả phần đất của ông S.

Việc thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận miệng có bà H, ông S và ông Ng biết. Nay, ông Ngh có yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông ngày 04/8/2017 đối với thửa đất sớ 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m^2 (CLN) thì ông đồng ý với yêu cầu của bà H và đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy một phần giấy CNQSDĐ của ông để trả lại đất cho ông S.

Văn phòng công chứng TVN trình bày:

Hợp đồng công chứng số 3440 quyển 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2017 là thửa đất số 115, tờ bản đồ 20, địa chỉ: khóm 6, phường 9, thành phố ST tỉnh sóc Trăng có diện tích 1.758,5m^2. Trong quá trình soạn thảo văn bản có sơ sót thành tờ bản đồ số 8 và đã có sửa lỗi kỹ thuật và đóng dấu thành số 20 như

trong giấy đất đã ký. Như vậy, giấy CNQSDĐ là 3.909,4m^2 đã tách ra thành 4 thửa đất như sau: Thửa 565 + 566 + 567 + 568 diện tích còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng là thửa 115 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Văn phòng công chứng BX trình bày:

Về nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m^2, mục đích sử dụng đất là ODT = 80m^2 và LNK = 1.386,3m^2, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng từ trước đến khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng BX, ngày 22/4/2019 thì Văn phòng không biết mà chỉ biết nguồn gốc đất được thể hiện qua nội dung giấy CNQSDĐ số CI 097490 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông ĐH.

Do vậy, khi vợ chồng ông ĐH, bà Trần Thị G và bà Phan Thị Trúc Gi mang hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông H2 ngày 09/2/2018, cùng với giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng yêu cầu công chứng. Sau khi, thẩm định hồ sơ, hỏi rõ nguồn gốc đất và tư vấn pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thì các bên thống nhất và yêu cầu dự thảo hợp đồng nên Văn phòng công chứng đã dự thảo hợp đồng. Sau đó, các bên đã đọc lại hợp đồng, thống nhất với toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên. Vì vậy, Văn phòng công chứng đã chứng thực vào hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Hiện nay, bà Gi cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn hiện hành. Do vậy, bà Gi là người chuyển nhượng ngay tình theo đúng quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CI 097490 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật và bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngh.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Ngày 01/6/2017, ông Đinh Hiếu Ngh được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CI 473495, đối với diện tích 3.909,4m^2 (đất ODT 200m^2, đất CLN 3.709,4m^2), thửa 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố ST. Ngày 03/6/2017, ông Ngh lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Văn Ng được quyền quản lý, sử dụng, trong quá trình sử dụng được toàn quyền cho thuê, mua bán, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh thế chấp đối với phần đất này, hợp đồng được Văn phòng công chứng TVN chứng thực.

Ngày 29/6/2017, ông Ng lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên cho ông Huỳnh Phước V (do Văn phòng công chứng TVN chứng thực) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSDĐ số CI 485248 ngày 04/8/2017, diện tích 807,7m^2, loại đất CLN, thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20.

Sau đó, ông Ng tiếp tục chuyển nhượng thêm diện tích 1.758,5m^2 (trong đó ODT 80m^2, đất CLN 1.678,5m^2) cho ông Đinh Hữu H1. Ngày 04/01/2018, ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.466,3m^2 (trong đó đất ODT 80m^2, đất CLN 1.386,3m^2) trong tổng diện tích đất 1.758,5m^2 nêu trên cho ông ĐH được Văn phòng công chứng TTD chứng thực và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố ST chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận.

Ngày 09/2/2018, ông H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp đổi giấy CNQSDĐ số CI 097490 đối với diện tích đất này. Các hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông V và ông H2 được thiết lập đầy đủ và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định nên Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng yêu cầu của ông Đinh Hiếu Ngh là không có cơ sở xem xét.

Tại bản công văn số 1208/STNMT-TTr, ngày 11/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định phần đất có diện tích 576,5m^2 (đất ở đô thị 200m^2, đất trồng cây lâu năm 376,5m^2), thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông Ngô Kim S1 nhận chuyển nhượng từ ông ĐH. Sau đó, ông S1 cùng vợ là bà Th lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Hồng Qu1 do Văn phòng công chứng TTD chứng nhận và ông Qu1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CQ 650331, ngày 22/01/2019. Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Qu1 được thiết lập đầy đủ và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cho rằng yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố ST trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đỗ Văn Ng và ông Đinh Hữu H1 được Văn phòng công chứng TVN công chứng số 3440, quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2017 thể hiện thửa đất chuyển nhượng là 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m^2, toạ lạc khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng thuộc giấy CNQSDĐ số CI473495 số vào sổ CS 00375 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 1/6/2017. Như vậy, không có sự khác nhau về tờ bản đồ giữa hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy CNQSDĐ đã cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 34; Khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 133; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 500; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hiếu Ngh về việc yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 097490, số vào sổ CS00375 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông ĐH vào ngày 09/02/2018 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m^2 (ODT: 80m^2, CLN: 1.386,3m^2), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đinh Hữu H1 với ông ĐH đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m^2 (ODT: 80m^2), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đinh Hữu H1 với ông ĐH đối với diện tích đất 292,2m^2 đất CLN thuộc thửa số 567, theo hồ sơ số 000375.CN002; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được văn phòng công chứng TVN chứng nhận ngày 24/8/2017, số công chứng 3440, quyển số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn Ng với ông Đinh Hữu H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m^2 (ODT: 80m^2), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 485248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Huỳnh Phước V vào ngày 04/8/2017 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m^2 (CLN), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được văn phòng công chứng TVN chứng nhận ngày 29/6/2017, số công chứng 2457, quyển số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn Ng với ông Huỳnh Phước V đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m^2 (CLN), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Kim S1, bà Huỳnh Thị Kim Th với ông Trần Hồng Qu1 đối với diện tích đất 576,5m^2 thuộc thửa số 567 tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng được Công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng TD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 650331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Hồng Qu1 22/01/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ĐH, bà Trần Thị G với bà Phan Thị Trúc Gi xác lập ngày 22/4/2019.

2. Đối với phần diện tích 407,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m^2 (CLN), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng do ông Huỳnh Phước V đứng tên. Khi ông Đặng Hiền S có đủ điều kiện và yêu cầu thì ông Huỳnh Phước V có Ngh vụ tách thửa phần đất trên cho ông S.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đinh Hiếu Ngh về việc yêu cầu: Buộc ông Đỗ Văn Ng giao trả lại cho ông Đinh Hiếu Ngh số tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng); Buộc ông Trần Hồng Qu1 có trách nhiệm giao trả cho ông Đinh Hiếu Ngh diện tích đất 292,2m^2 thuộc thửa số 567 tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; Buộc bà Phan Thị Trúc Gi có trách nhiệm giao trả cho ông Đinh Hiếu Ngh

diện tích đất 1.408,6m^2 thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/9/2020, nguyên đơn ông Đinh Hiếu Ngh kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/9/2020, ông Đặng Hiền S và bà Trần Thị Kim H3 kháng cáo, với cùng nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Hiếu Ngh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngh, bà H, ông S giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện hợp pháp của ông Ngh trình bày:

Ông Ngh có ủy quyền cho ông Ng theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017, trong đó có nội dung ông Ng được quyền chuyển nhượng thửa 115. Theo thỏa thuận thì ông Ng chỉ được chuyển nhượng diện tích đất cho những người mà ông Ngh đồng ý, gồm: Chuyển nhượng cho ông H2 284,3m^2, ông Song 545,2m^2, ông Tr 513,7m^2, ông S 407,7m^2 và ông V 400m^2. Tuy nhiên, khi thực hiện thì ông Ng đã vượt quá phạm vi được ủy quyền, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ngh, cụ thể:

Sau khi chuyển nhượng cho ông H2, ông S2, ông Tr, ông S và ông V thì diện tích đất còn lại là 1.758,5m^2, ông Ngh đã yêu cầu ông Ng giao lại giấy CNQSDĐ nhưng ông Ng đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ 1.758,5m^2 này cho ông H1. Đồng thời, trước đó ông Ng cũng tự ý chuyển nhượng cho ông V 807m^2, gồm cả 407m^2 đã chuyển nhượng cho ông S. Phần đất chuyển nhượng cho ông S như sau: Năm 2016, bà H đang đứng tên giấy CNQSDĐ thửa 115 và đã chuyển nhượng cho ông S diện tích 407m^2. Ông S đã nhận đất và làm nhà trên đất nên khi được đứng tên giấy CNQSDĐ thửa 115 vào ngày 01/6/2017 và ủy quyền cho ông Ng thì ông Ngh đã nói ông Ng chuyển nhượng phần đất này cho ông S nhưng ông Ng không thực hiện.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hiếu.

Ông Đặng Hiền S trình bày: Năm 2016, ông S nhận chuyển nhượng 407m^2 của bà H, đã đặt cọc 80.000.000 đồng, các bên có lập giấy tay do ông Ngh viết. Thời điểm chuyển nhượng thì bà H vẫn đứng tên giấy CNQSDĐ. Cũng trong năm 2016, thì ông S đã xây nhà kiên cố và cùng vợ, con, cháu ở cho đến nay. Việc ông Ng chuyển nhượng cả phần đất này cho ông V thì ông không biết. Khi giải quyết vụ án thì ông không được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng lấy lời khai mà chỉ được mời công khai chứng cứ. Giấy viết tay mua đất và đặt cọc hiện ông đang còn giữ.

Bà Trần Thị Kim H3 trình bày: Năm 2016, bà có chuyển nhượng đất cho ông S như ông Ngh và ông S trình bày là đúng. Ngày 23/11/2016, bà có ủy quyền cho ông Ng thực hiện các thủ tục thi hành án theo Quyết định thi hành án số 519 ngày 23/3/2011 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ST. Tuy nhiên, ông Ng chỉ được ủy quyền về tố tụng, còn tiền trả cho ông Trương B1 là do bà đưa, không phải tiền

của ông Ng bỏ ra. Giữa bà H và ông Ng hoàn toàn không có thỏa thuận để trừ nợ để ông Ng được nhận diện tích 1.758,5m^2 vì bà không nợ ông Ng.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Tại phiên tòa, ông S trình bày có nhận chuyển nhượng đất của bà H, đã nhận đất và làm nhà ở trên đất từ năm 2016 cho đến nay, giấy nhận tiền chuyển nhượng hiện nay ông S đang giữ, chưa cung cấp cho Tòa án, phù hợp với xác nhận của người đại diện hợp pháp của ông Ngh và bà H. Quá trình tố tụng, ông S không được Tòa án lấy lời khai để trình bày yêu cầu của mình và cung cấp chứng cứ nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên nên bản chính giấy viết tay thể hiện việc chuyển nhượng đất ông S đang giữ, chưa dược Tòa án cấp sơ thẩm thu thập. Như vậy, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa nhưng Hội đồng xét xử không thể khắc phục được.

Vì vậy, đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Ngh, bà H, ông S, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Đinh Hiếu Ngh khởi kiện, có nội dung hủy giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2] Ông Ngh, bà H và ông S kháng cáo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về quyền bổ sung yêu cầu khởi kiện: Ngày 14/9/2018, ông Ngh có đơn khởi kiện và ngày 22/10/2018, ông Ngh có đơn khởi kiện bổ sung. Căn cứ Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng. Ngày 29/10/2019, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nhưng đến ngày 19/12/2019 và ngày 27/7/2020, ông Ngh mới có đơn khởi kiện bổ sung, được Tòa án chấp nhận và thụ lý là không đúng quy định tại Điều 210 và mục 7 Phần IV Công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Đồng thời, ngày 13/5/2019 và ngày 20/9/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh ký đơn khởi kiện bổ sung và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cũng không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Quá trình tố tụng, ông Ng có đơn phản tố, ông H1 có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, nội dung ghi trong đơn phản tố, đơn yêu cầu độc lập này chỉ thể hiện việc đương sự không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ coi là nội dung phản bác của đương sự là đúng.

[5] Ông Ng, người đại diện hợp pháp của ông Ng và người có quyền lợi Ngh vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung:

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 01/6/2017, ông Ngh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSDĐ số CI 473495, đối với diện tích 3.909,4m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ khóm 6, phường 9, thành phố ST, loại đất ở đô thị 200m^2 và đất trồng cây lâu năm 3.709,4m^2. Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017, được Văn phòng Công chứng TVN xác nhận, có nội dung: Ông Ngh ủy quyền cho ông Đỗ Văn Ng được quyền quản lý, sử dụng thửa 115, tờ bản đồ số 20; Trong thời gian quản lý, sử dụng được toàn quyền cho thuê, mua bán, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh thửa 115 trong thơi gian được ủy quyền theo quy định của pháp luật. Thời hạn ủy quyền là 10 năm.

[7] Các đương sự tranh chấp phần diện tích đất do ông Ng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước V là 807,7m^2 và 1.758,5m^2 chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu H1. Quá trình giải quyết vụ án, ông Hiếu cho rằng chỉ ủy quyền cho ông Ng chuyển nhượng diện tích 284,3m^2 cho ông ĐH, 545,2m^2 cho ông Huỳnh Văn S2, 513,7m^2 cho ông Văn Quốc Tr, 400m^2 cho ông Huỳnh Phước V và 407,7m^2 cho ông Đặng Hiền S. Tuy nhiên, ngoài các diện tích chuyển nhượng cho những người nêu trên thì ông Ng đã tự ý chuyển nhượng phần diện tích còn lại cho ông Huỳnh Phước V 407,7m^2 và 1.758,5m^2 cho ông Đinh Hữu H1. Trong khi đó, ông Ng cho rằng ông Ngh đứng tên giấy CNQSDĐ thửa 115 chỉ là hình thức, còn việc quyết định chuyển nhượng cho ai, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì do bà H (mẹ ông Ngh) quyết định và nhận tiền. Ông Ng chỉ là người thực hiện việc chuyển nhượng theo sự thỏa thuận, thống nhất của ông Ngh, bà H, cụ thể: Chuyển nhượng cho ông H2 (284,3m^2), ông S2 (545,2m^2), ông Tr (513,7m^2), ông V (807,7m^2). Đối với diện tích 1.758,5m^2 chuyển nhượng cho ông H1 thì đây là diện tích đất do bà H trả thay khoản nợ 410.000.000 nên ông Ng có quyền chuyển nhượng. Như vậy, việc chuyển nhượng là đúng phạm vi ủy quyền và theo sự thỏa thuận của ông Hiếu.

[8] Xét trình bày của các đương sự thấy rằng:

[8.1] Đối với diện tích 807,7m^2 chuyển nhượng cho ông V:

[8.1.1] Tại Đơn phản tố ngày 11/11/2018 (bút lục 142), ông Ng trình bày: *"Bà H thống nhất chuyển nhượng cho ông ĐH diện tích 284,3m^2, ông Huỳnh Văn S2 diện tích 545,2m^2, ông Văn Quốc Tr diện tích 513,7m^2, ông Huỳnh Phước V 807,7m^2 (trong đó có phần đất 407,7m^2 của ông Đặng Hiền S), vì lý do không đủ diện tích để tách thửa nên để ông V đứng tên, sau này ông V chuyển mục đích sử dụng đất xong thì chuyển nhượng lại phần đất 407,7m^2 cho phía ông S".*

[8.1.2] Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/01/2020 (bút lục 802, 803), ông V trình bày: Có nhận chuyển nhượng 400m^2, tuy nhiên do không đủ diện tích cấp giấy CNQSDĐ nên đã thỏa thuận miệng với ông S, bà H, ông Ng để được đứng tên diện tích 807,7m^2 và đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy một phần

giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/8/2017. Trong khi đó, ông S cho rằng đã nhận chuyển nhượng 407,7m^2, việc ông Ng chuyển nhượng cả phần đất này cho ông V thì ông S không biết nên thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Ngh hủy giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/8/2017 cho ông V.

[8.1.3] Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2019 và kết quả thẩm định giá ngày 15/8/2019 đều thể hiện có nhà và vật kiến trúc khác của ông S trên diện tích 407,7m^2.

[8.1.4] Như vậy, trước khi chuyển nhượng thì ông Ng đã biết diện tích 407,7m^2, được bà H chuyển nhượng cho ông S nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V diện tích 807,7m^2, gồm cả diện tích 407,7m^2 của ông S đang sử dụng là không đúng pháp luật. Đồng thời, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: *"Khi ông Đặng Hiền S có đủ điều kiện và yêu cầu thì ông Huỳnh Phước V có Ngh vụ tách thửa phần đất trên cho ông S"* là chưa giải quyết triệt để vụ án, cũng không thể thi hành án trong thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

[8.2] Đối với diện tích 1.758,5m^2 chuyển nhượng cho ông H1:

[8.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ng cho rằng, mặc dù ông Ngh đứng tên giấy CNQSDĐ diện tích 3.909,4m^2, thuộc thửa 115 nhưng bà H là người quyết định việc chuyển nhượng cho ai, đồng thời trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng (trừ việc chuyển nhượng diện tích đất cho ông H1). Tại Đơn phản tố ngày 11/11/2018 (bút lục 142), ông Ng trình bày*:"Phần diện tích còn lại là 1.758,5m^2 (ODT: 80m^2), tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố ST thì bà H thống nhất giao lại cho Tôi để trừ số tiền Tôi đã bỏ ra và các chi phí như trình bày ở trên".* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2020 (bút lục 170), ông Ng trình bày: Bà H và ông Ng đã thống nhất giao phần đất 1.758,5m^2 cho ông Ng để trừ số nợ 430.000.000 đồng do ông Ng nộp thay cho bà H tại cơ quan thi hành án, việc thỏa thuận không lập thành văn bản. Ông Ng có chuyển nhượng 1.758,5m^2 cho ông H1. Việc chuyển nhượng này thì ông Ng chỉ thông báo cho bà H biết, do ông Ngh thời điểm đó đang học tại Cần Thơ và chỉ là người đứng tên giùm bà H. Phần đất này, bà H đã trừ nợ xong giao cho ông Ng toàn quyền quyết định nên ông Ng có quyền chuyển nhượng.

[8.2.2] Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Ngh trình bày: Phần diện tích 1.758,5m^2, ông Ngh yêu cầu ông Ng trả lại giấy CNQSDĐ nhưng không Ng không trả. Việc ông Ng chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất này thì ông Ngh không biết.

[8.2.3] Tại Biên bản lời khai ngày 11/01/2019 (bút lục 48), bà H trình bày: *"Đối với diện tích còn lại của thửa đất số 115 nêu trên là 1.758,5m^2 ông Ng cho rằng Tôi có thống nhất giao lại cho ông Ng để trừ nợ và các chi phí khác là không đúng sự thật, nếu ông Ng có tài liệu, chứng cứ để chứng minh thì ông Ng cứ xuất trình".* Tại bản tường trình ngày 27/11/2019 (bút lục 789), bà H trình bày: *"Việc ông Ng cho là tôi mượn tiền của ông để nộp cho thi hành án là không đúng sự thật, số tiền nêu trên tôi nhờ ông Ng nộp cho cơ quan thi hành án. Ông Ng nhận*

tiền là 450.000.000 đồng tại gia đình Tôi, số nhà 13/3 ND, khóm 1, phường 9, thành phố ST..", "Đối với việc ông Ng trình bày là Tôi thống nhất giao cho ông Ng 1.758,5m^2 để trừ nợ là không đúng sự thật, vì Tôi không thiếu tiền ông Ng. Mặt khác, đây là tài sản của ông Ngh, Tôi không có quyền".

[8.2.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không thừa nhận việc dùng diện tích 1.758,5m^2 để trừ khoản nợ 430.000.000 đồng như lời trình bày của ông Ng. Nội dung trình bày trên cũng phù hợp với lời khai của bà H tại Biên bản lấy lời khai lúc 14 giờ ngày 26/11/2019 (bút lục 792), bà H trình bày: *"Con Tôi làm giấy ủy quyền là ủy quyền toàn bộ thửa 115 nhưng Tôi có trao đổi với ông Ng là chỉ bán một phần thửa 115 và chừa lại 1.758,5m^2 để cho ông Ngh cất nhà ở"*. Đồng thời, bà H cũng trình bày: Bà H không mượn ông Ng 450.000.000 đồng để nộp cho cơ quan thi hành án, số tiền này bà H giao cho ông Ng để nộp thay. Việc ông Ng trình bày giao diện tích 1.758,5m^2 để trừ nợ là không đúng. Biên bản này mặc dù bà H không ký nhưng việc lấy lời khai là có thật, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng lập biên bản lúc 14 giờ 31 phút cùng ngày 26/11/2019, có Thẩm phán, Thư ký và người làm chứng ký tên (bút lục 794).

[8.2.5] Theo giấy CNQSDĐ số CI 473495 thì ông Ngh có quyền sử dụng diện tích 3.909,4m^2, thuộc thửa 115 và tại Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017, thì ông Ngh đã ủy quyền cho ông Ng, trong đó có quyền chuyển nhượng thửa 115. Tuy nhiên, theo trình bày của ông Ngh và bà H thì sau khi đã chuyển nhượng cho một số người, diện tích đất còn lại là 1.758,5m^2 thì ông Ngh đã yêu cầu ông Ng trả lại giấy CNQSDĐ đất đối với diện tích đất này nên được coi là việc ông Ngh đã thay đổi phạm vi ủy quyền, tức là không đồng ý cho ông Ng tiếp tục chuyển nhượng diện tích 1.758,5m^2. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ngh cho rằng có thỏa thuận với ông Ng việc chỉ được chuyển nhượng đất cho ông H2 284,3m^2, ông S2 545,2m^2, ông Tr 513,7m^2, ông S 407,7m^2 và ông V 400m^2, không thỏa thuận diện tích 1.758,5m^2. Vậy có việc thỏa thuận trên hay không? Cũng như việc ông Ngh đã yêu cầu ông Ng trả lại giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.758,5m^2 như thế nào? Trước hay sau khi ông Ng đã chuyển nhượng cho ông H1? Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ng vắng mặt nên không thể đối chất giữa các đương sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng này đối với ông H1 là trong phạm vi ủy quyền là chưa có căn cứ vững chắc.

[8.2.6] Giấy CNQSDĐ do ông Ngh đứng tên và ủy quyền cho ông Ng nên ông Ngh có toàn quyền quyết định các quyền của người sử dung đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ý kiến của ông Ng, xác định bà H có thỏa thuận trả nợ số tiền 430.000.000 đồng do ông Ng nộp thay cho bà H tại cơ quan thi hành án bằng diện tích đất đứng tên ông Ngh mà không có sự đồng ý của ông Ngh là không đúng với ủy quyền ngày 03/6/2017, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ngh.

[8.2.7] Ngoài ra, giữa nội dung trình bày của ông Ng, bà H, ông Ngh liên quan đến diện tích 1.758,5m^2 và số tiền bà H mượn 430.000.000 đồng là có mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm điều tra làm rõ? Không tổ chức đối chất giữa các đương sự để xác định sự thật khách quan của vụ án mà chỉ căn cứ lời trình bày của ông Ng để xác định bà H đã trả nợ 430.000.000 đồng cho ông Ng bằng diện tích

1.758,5m^2 cũng chưa đủ cơ sở.

[9] Như vậy, do vi phạm thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngh, ông S, bà H; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Ông Ngh, ông S, bà H không phải chịu án phí phúc thẩm. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng do đương sự nộp sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án.

[10] Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án nên việc vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; điểm a, khoản 4 Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Hiếu Ngh, ông Đặng Hiền S, bà Trần Thị Kim H3.

2. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và tạm ứng chi phí tố tụng do các đương sự nộp sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Hiếu Ngh, ông Đặng Hiền S, bà Trần Thị Kim H3 không phải chịu, mỗi đương sự được trả lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu số 0007309; 0007310 và 0007308, đều cùng ngày 09/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5. 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 TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), (BĐA)

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

Phan Đức Phương