TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **138**/2017/DS-PT
Ngày: 15-9-2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyến.**
Các thẩm phán: **Bà Phan Thị Thu Hương.**
Ông Vũ Hồng Luyến.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư– Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường C - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS –ST ngày 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị T**, sinh năm 1958.
Ông Thân Văn S, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người dại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T, ông S: Anh Lê Huy H, sinh năm 1982. (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2017).

Địa chỉ: Xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: **Ông Hoàng Văn T**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người dại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Vũ Thị Kim T.

Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai

2. Anh Thân Văn T, sinh năm 1977.

3. Chị Thân Thị N Y, sinh năm 1980.

4. Chị Thân Thị N T, sinh năm 1983.

5. Anh Thân Văn Q, sinh năm 1987.

6. Chị Thân N D, sinh năm 1989.

7. Chị Thân Thị Ánh Ng, sinh năm 1992.

8. Anh Thân Văn Tiến T, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị Y, chị T, anh Q, chị D, chị N, anh T: Là Anh Lê Huy H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, Xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Lâm Thị Bích N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Phường B, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh.

10. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1964.

11. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1962.

12. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

13. Ủy ban nhân dân xã V.

Địa chỉ: Xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

14. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Lê Huy H, Bà Vũ Thị Kim T, ông Hoàng Văn T có mặt. Những người khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2010; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/7/2014; đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2012; 07/7/2015 và các lời trình bày tiếp theo có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thân Văn T, Thân Thị N Y, Thân Thị N T, Thân Văn Q, Thân Thị N D, Thân Thị Ánh N, Thân Văn T ủy quyền cho Anh Lê Huy H trình bày: Vào ngày 20/11/2000 vợ chồng ông T bà Sang có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho ông T 548m^2 đất ruộng màu thửa 627 (tách thửa 363) tờ bản đồ số 18 xã V, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, đến năm 2004 ông T giao đủ tiền, vợ chồng bà T ông S giao đất cho ông T quản lý sử dụng. Tháng 4/2004 ông T mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu của bà T ông S để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất, khi đó ông T có yêu cầu vợ chồng bà T hỗ trợ 6.000.000 đồng tiền tách thửa mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ

chồng bà T ông S đã giao cho ông T 6.000.000 đồng và nhận lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (trong sổ vẫn còn 300m^2 đất thổ).

Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 12/4/2004 đối với diện tích đất 548m^2 (Trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 248m^2 đất ruộng màu) trên giữa bà T và ông T đối với thửa 627 (tách thửa 363) tờ bản đồ số 18 xã V chữ ký không phải là của bà T, bà không có ký vào hợp đồng này, ông T làm thủ tục chuyển nhượng như thế nào bà hòan toàn không biết. Vợ chồng ông bà thừa nhận có ủy quyền cho ông T nhưng chỉ ủy quyền nộp hồ sơ và trả kết quả chứ không ủy quyền chuyển nhượng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất trên là trái pháp luật. Mặt khác ông T chỉ nhận chuyển nhượng là 548m^2 nhưng ông T lại quản lí sử dụng khoảng 909m^2, là đã lấn chiếm của bà T ông S 361m^2 tại thửa 627 tờ bản đồ số 18 xã V.

Nay vợ chồng bà T, ông S yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2004 đối với diện tích 548m^2 thửa 627 tờ bản đồ số 18 xã V giữa bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn T, yêu cầu ông T trả lại mục đích sử dụng đất 300m^2 đất ở nông thôn, nếu ông T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Phải có trách nhiệm trả lại giá trị 300m^2 đất ở nông thôn với số tiền là 390.000.000 đồng, cùng với số tiền 6.000.000 đồng số tiền làm thủ tục chuyển nhượng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 04078 ngày 10/6/2004 của UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Văn T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 912558 ngày 13/9/2005 của UBND huyện N cấp cho bà Phạm Thị K, yêu cầu ông T, bà K trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 361m^2.

***Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 25/8/2014; đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 10/8/2016 và các lời trình bày tiếp theo có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày*:** Vào năm 2000 ông có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất ngang 10 mét, dài 60,6 mét với giá 5.000.000đồng/01 mét ngang, thành tiền là 50.000.000 đồng. Đến năm 2004 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm của bà T diện tích đất 05 mét chiều ngang, dài 60,6 mét với giá 20.000.000đồng/01 mét ngang, thành tiền là 100.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần chuyển nhượng là 909m^2 (Trong đó 300m^2 thổ cư và 609m^2 đất hoa màu), hai bên đã giao nhận tiền và cắm cọc mốc đất, ông T chôn cọc rào đất bằng kẽm gai, không ai thắc mắc khiếu nại gì.

Ngày 11/02/2004, hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T ủy quyền cho ông T đến UBND xã V và UBND huyện N để thực hiện việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà T sang cho ông T. Đến ngày 10/6/2004, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 548m^2 đất ruộng màu thửa 627 (tách thửa 363) tờ bản đồ số 18 xã V. Vì nghĩ ông T là Luật sư được bà T ủy quyền sẽ thực hiện làm đầy đủ thủ tục nên không xem đất đủ hay thiếu diện tích. Sau đó ông san lấp mặt bằng, xây dựng tường xi măng xung quanh đất, không ai thắc mắc khiếu nại gì. Sau này khi bà T

khởi kiện tòa tiến hành đo đạc ông mới biết đất mình nhận chuyển nhượng từ bà T là 909m^2. Như vậy hiện nay chỉ mới được cấp 548m^2 còn thiếu 361m^2.

Đến ngày 22/7/2004 ông T chuyển nhượng cho bà N 08 mét ngang với tổng diện tích là 292m^2 (Trong đó có 150m^2 đất thổ và có một phần nằm trong 361m^2 vợ chồng ông S bà T đang yêu cầu ông trả lại). Khi ông giao đất cho bà N thì bà N xây dựng công trình là nhà hàng tổ chức tiệc cưới, trong thời gian đó ông cũng làm bờ tường bê tông kiên cố phần diện tích còn lại ngang 07mét và hiện ông đang quản lý sử dụng.

Nay ông không chấp nhận các yêu cầu trên của vợ chồng bà T ông S. Mà có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục chuyển QSDĐ 321,1 m^2 rau màu tách thửa cũ 27 tờ bản đồ số 27 xã V cho ông quản lý sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 16/8/2011 và các lời trình bày tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Thị H ủy quyền cho ông Hoàng Văn T trình bày: Bà H là vợ của ông T, năm 2000 vợ chồng bà có thỏa thuận miệng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T, ông S diện tích đất ngang 15 mét, dài hết đất, với tổng diện tích 548m^2 (Trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 248m^2 đất ruộng màu) thửa 627 (tách thửa 363) tờ bản đồ số 18 xã V với giá 150.000.000 đồng. Năm 2004 vợ chồng Bà H mượn sổ đỏ của bà T để làm thủ tục sang tên và ngày 11/02/2004 ông T và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên. Sau khi ông T được cấp sổ đỏ hai bên đã tiến hành cắm mốc ranh giới xây dựng tường rào quanh đất.

Ngày 17/02/2004 vợ chồng Bà H chuyển nhượng cho bà N 292m^2 (Trong đó có 150m^2 đất thổ) thửa 660 tờ bản đồ số 18 xã V giá 320.000.000 đồng và được chứng thực tại UBND xã V ngày 22/7/2004, đã giao nhận tiền đất xong. Đến ngày 08/11/2004 bà N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà N đã chuyển nhượng cho người khác.

Nay Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của bà T và không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại bản tường trình ngày 25/10/2012 và các lời trình bày tiếp theo tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Bích N trình bày: Ngày 12/7/2004 bà N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 292m^2 (150m^2 đất thổ) thửa số 660 tờ bản đồ số 18 xã V với giá 320.000.000 đồng, được UBND xã V chứng thực ngày 22/7/2004 đã giao nhận tiền đất xong. Ngày 18/11/2004 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2015 bà ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 292m^2 (150m^2 đất thổ) trên thửa số 660 tờ bản đồ số 18 xã V cho vợ chồng ông Giới, bà K, giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng (nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng thực ngày 04/7/2005 chỉ ghi 250.000.000 đồng), đã

giao nhận tiền đất xong. Ngày 13/9/2005 bà K được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 292m^2 thửa số 660 tờ bản đồ số 18 xã V.

Diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T, ông S, bà đã chuyển nhượng lại cho bà K có thủ tục đầy đủ, nay bà không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì trong vụ án. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại các phiên hòa giải, các buổi làm việc tiếp theo và yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2012 và các lời trình bày tiếp theo tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Phạm Thị K, ông Phan Văn G trình bày: Ngày 10/6/2015 bà Lâm Thị Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 292m^2 (150m^2 đất thổ) thửa số 660 tờ bản đồ số 18 xã V cho vợ chồng bà K, ông Giới giá 580.000.000 đồng (nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng thực ngày 04/7/2005 chỉ ghi 250.000.000 đồng), đã giao nhận tiền đất xong. Ngày 13/9/2005 bà K được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 292m^2 thửa số 660 tờ bản đồ số 18 xã V. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, bà nhận đất theo thực tế và sang tên theo sổ bà N chứ không để ý gì đến việc diện tích đất trên thực tế chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà không tranh chấp gì đối với diện tích đất bà đang sử dụng, giữa bà và ông T sẽ thỏa thuận với nhau sau.

Nay vợ chồng bà T, ông S yêu cầu ông T và bà phải trả lại diện tích đất 361m2 thửa 363 tờ bản đồ 18 xã V mà hiện nay bà đang quản lý một phần bà không đồng ý. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt tại các phiên hòa giải, các buổi làm việc tiếp theo và yêu cầu xét xử vắng mặt.

***Tại bản tự khai ngày 06/4/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày*:** Vào ngày 06/2/2014 bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông để quan hệ với UBND xã V bà UBND huyện N thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị T. Ngày 11/02/2004, ông T, bà T cung cấp cho ông các tài liệu gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ thửa đất, Chứng minh nhân dân, hộ khẩu. Căn cứ vào các tài liệu trên ông đã điền vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có 300m^2 đất thổ cư. Sau đó ông giao hợp đồng đã điền sẵn này cho ông T mang về để ông T, bà T ký tên. Đến tháng 4/2004 ông T giao hợp đồng trên có đầy đủ chữ ký của ông T và bà T, sau đó ông nộp hồ sơ cho UBND xã V chứng thực và nộp hồ sơ cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả lời kết quả theo quy định.

Đối với việc bà T có ủy quyền cho ông T việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 đất thổ cư hay không, thời gian quá lâu ông không nhớ rõ. Hơn nữa hợp đồng ủy quyền chỉ thực hiện việc đi nộp hồ sơ và nhận kết quả. Nay bà T không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất là

của mình, ông cũng không xác định được có phải chữ ký là của bà T hay không vì không trực tiếp chứng kiến việc hai bên ký tên vào hợp đồng. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải, yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt.

Tại văn bản số 5092 ngày 13/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/02/2004 đối với diện tích đất 548m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 248m^2 đất ruộng màu) thửa 627 tờ bản đồ số 18 xã V giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T, được UBND xã V xác nhận ngày 12/4/2004 đã được Phòng tài nguyên và Môi trường và UBND huyện N xác nhận không ngày tháng, UBND huyện N nhận thấy: Tuy việc thực hiện tác nghiệp chuyên môn của Phòng Tài nguyên và Môi trường có thiếu sót chưa điền đầy đủ thông tin ngày tháng trên hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tình tiết trên không làm ảnh hưởng đến trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Theo trình tự hồ sơ thủ tục lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2004, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi thẩm tra hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi Trường còn căn cứ cơ sở của các tài liệu kèm theo như: Tờ trình đăng ký biến động của UBND xã, biên bản xác minh, đơn xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng… Do đó, theo quan điểm của UBND huyện N việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp trên là đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị K: Sau khi bà Lâm Thị Bích N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn T diện tích 292m^2 thửa 660 (tách từ thửa 627) tờ bản đồ số 18 xã V, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T007433 ngày 08/11/2004. Ngày 10/6/2005, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa đất 660 cho bà Phạm Thị K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V xác nhận ngày 04/7/2005. Ngày 13/9/2005, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 912588 cho bà Phạm Thị K đối với diện tích đất 292 thửa 660 tờ bả đồ số 18, xã V.

Nhận thấy việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K đúng với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với bà K và được thực hiện theo trình tự thủ tục luật định. Việc bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Văn T, bà Phạm Thị K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 25/9/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày: Ngày 11/02/2004 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 548m^2 (Trong đó có 300m^2 đất thổ; 248m^2 đất

rẩy màu) giá 150.000.000 đồng. Đến ngày 12/4/2004 UBND xã V xác nhận đất sử dụng ổn định không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Do thời gian quá lâu nên địa phương không rõ ông T, bà T có ký hợp đồng tại UBND xã V hay không. Nay Tòa án cung cấp kết luận giám định số: 2625 ngày 24/9/2015, xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất trên không phải là chữ ký của bà T, vợ chồng bà T ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với lý do ông, bà không chuyển nhượng 300m^2 đất thổ địa phương không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS –ST ngy 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ các Điều 34, 144, 147, 220, 227, 228, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng điều 127, 256, 697 BLDS;

Áp dụng luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giá trị 150m^2 đất thổ đối với ông Hòang Văn T.

Buộc vợ chồng ông Hòang Văn T, Bà Hoàng Thị H phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S số tiền giá trị 150m^2 đất ở nông thôn l 279.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giá trị 150m^2 đất ở nông thôn đối với ông Hồng Văn T.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S yêu cầu ông Hoàng Văn T trả lại số tiền 6.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 04078 ngày 10/6/2004 của UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Văn T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 912558 ngày 13/9/2005 của UBND huyện N cấp cho bà Phạm Thị K.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Hòang Văn T và bà Phạm Thị K đối với diện tích đất 321,1m^2 cắt thửa 363 tờ bản đồ số 18 xã V bà Nguyễn Thị T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 24/4/2000 (Theo trích lục và đo tách thửa khu đất bản đồ địa chính số: 5624/2014 và bản đồ chồng ghép cùng ngày 14/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện N, được giới hạn bởi các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, A, 5).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồng Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 321,1m^2 cắt thửa 363 tờ bản đồ số 18 xã V đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Hoàng Văn T đối với diện tích đất 321,1m^2 cắt thửa 363 (thửa mới 46, 47) tờ bản đồ số 18 (tờ bản đồ mới 52), bà Nguyễn Thị T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 24/4/2000 (Theo trích lục và đo tách thửa khu đất bản đồ địa chính số: 5624/2014 và bản đồ chồng ghép cùng ngày 14/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện N, được giới hạn bởi các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, A, 5).

Công nhận cho ông Hoàng Văn T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 321,1m^2 cắt thửa 363 (thửa mới 46, 47) tờ bản đồ số 18 (tờ bản đồ mới 52) xã V, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 24/4/2000 (Theo trích lục và đo tách thửa khu đất bản đồ địa chính số: 5624/2014 và bản đồ chồng ghép cùng ngy 14/10/2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện N, được giới hạn bởi các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, A, 5) .

Ông Hoàng Văn T có nghĩa vụ đăng ký kê khai diện tích đất 321,1m^2 trên theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí giám định, đo đạc thẩm định giá: Ông Hòang Văn T phải chịu 17.545.658 đồng (Đã nộp 16.464.160 đồng); Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S phải chịu 17.545.658 đồng (đã nộp 18.627.156 đồng). Ông T còn phải nộp tiếp 1.081.498 đồng để trả lại cho vợ chồng bà T, ông S.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn T phải chịu: 13.950.000. Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S phải chịu 49.440.000đ.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/5/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Thân Văn S, kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm 14/2017/DS–ST ngày 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, đề nghị tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 26-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm lần hai đã vi phạm Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 khi Hội thẩm nhân dân ông Phùng Quốc V đã tham gia xét xử cùng vụ án này và ban hành bản án sơ thẩm lần thứ nhất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà T, ông S làm trong hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí và nộp lại biên lai thu tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục giải quyết án của cấp sơ thẩm: Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý lần đầu ngày 27/8/2010 và xét xử ngày 16/4/2013 tại bản án số 13/2013/DSST tham gia Hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân là ông Phùng Quốc V. Sau khi xét xử, bản án bị Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch kháng nghị, bị đơn Hoàng Văn T kháng cáo. Tại bản án số 142/2013/DS-PT ngày 20/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Vụ án được thụ lý và xét xử lại theo bản án số 14/2017/DS –ST ngày 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch với Hội đồng xét xử có sự tham gia của Hội thẩm nhân dân ông Phùng Quốc V. Như vậy, ông Phùng Quốc V đã tham gia Hội đồng xét xử và ban hành bản án số 13/2013/DSST ngày 16/4/2013. Nay lại tham gia Hội đồng xét xử lại vụ án này là vi phạm khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên bản án số 14/2017/DS –ST ngày 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch phải bị hủy, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng phải hủy toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung tranh chấp.

[4] Về án phí: Bà T, ông S không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai là phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2017/DS – ST ngày 26/04/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ông Thân Văn S với bị đơn ông Hoàng Văn T.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Ông S bà T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông S bà T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 002864 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- THA DS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu (5).

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

Nguyễn Thị Hồng Tuyến