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

Bản án số: 175/2017/DS-PT
Ngày 15 - 12 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu 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: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lượng;

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Tra – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 200/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách Thành Tr; cư trú tại: Số A, Đường 8, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách Thành Tr (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 3 năm 2016): Bà Nguyễn Thị Ngọc H; cư trú tại: Số K, đường Nguyễn Tri P, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn N; địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số B, đường Hồ Tùng M, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: Số C, đường Ung Văn K, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn N (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 8 năm 2015): Bà Nguyễn Thị Thanh P; địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số B, đường Hồ Tùng M, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: Số C, đường Ung Văn K, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn Nam: Ông Thái Văn Ch và ông Nguyễn Văn S, Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn M – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường 1, Khu phố F, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thanh P; địa chỉ hộ khẩu thường trú: Số B, đường Hồ Tùng M, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: Số C, đường Ung Văn K, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh P: Ông Thái Văn Ch và ông Nguyễn Văn S, Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn M – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường 1, Khu phố F, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Huỳnh Văn C, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

3. Ông Đặng Văn D, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

4. Bà Dương Thị Ch, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

5. Bà Nguyễn Thị T, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

6. Bà Nguyễn Thị S, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

7. Ông Nguyễn Văn Q, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

8. Bà Nguyễn Thị H, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

9. Ông Nguyễn Văn Tr, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

10. Ông Nguyễn Văn L, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

11. Ông Ngô Văn S, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

12. Ông Ngô Văn Tr, đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

13. Ông Ngô Ngọc L, vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã L, 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; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

15. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Số H, đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 3345/STNMT-VP ngày 25 tháng 7 năm 2016): Ông Nguyễn Thành Đ; chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N;

Địa chỉ: Số C, đường N, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn N - bị đơn và bà Nguyễn Thị Thanh P – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Quách Thành Tr có yêu cầu khởi kiện và trình bày đối với yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

Vào năm 1993, ông Quách Thành Tr có nhờ ông Huỳnh Văn N đứng ra thay mặt ông Tr nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm tại xã L. Mục đích nhận chuyển nhượng là để sau này nghỉ hưu, ông Tr sẽ định cư sinh sống tại Việt Nam. Lúc này, vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P nói với ông Tr: Vợ chồng ông N – bà P đã mua được 03 mẫu đất sát nhau ở xã L, huyện L nên muốn nhượng lại cho ông Tr 01 mẫu đất với giá 04 lượng vàng, ý muốn sau này, hai gia đình sẽ cất nhà ở cạnh

nhau. Lúc đó, vợ chồng ông N – bà P đưa cho vợ chồng ông Tr xem nguồn gốc đất muốn bán lại cho ông Tr là hai tờ giấy viết tay của ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Văn C, nội dung là sang nhượng lại đất rẫy cho vợ chồng ông N – bà P nhưng chưa sang tên, chưa có chủ quyền chính thức, chỉ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L chuyển nhượng thành quả lao động phần đất của ông C là 5.000m^2 đất rẫy, ông D là 5.500m^2 đất rẫy. Ông Tr đồng ý mua hiện trạng đất như trên; do không có quốc tịch Việt Nam nên ông Tr không đứng tên mua đất được, vì là chỗ thân tình nên ông Tr tin tưởng nhờ ông N đứng ra thay ông Tr nhận chuyển nhượng (hợp thức hóa đất) của ông D và ông C. Do không ở Việt Nam thường xuyên nên ông Tr để ông N trông coi đất dùm.

Giữa ông Tr và ông N có làm tờ giấy biên nhận ngày 14/10/1993 với nội dung: *"Tôi tên Huỳnh Văn N, sinh ngày 19/8/195X. CMND số 0200376XX có nhận của anh Quách Thành Tr, sinh ngày 28/01/195X tại B một số tiền là bốn lượng vàng nhẫn loại 9 tuổi rưỡi để thay mặt anh Tr đứng tên sang lại một mẫu đất (10.000m^2) trồng điều tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đây là đất của ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Văn C khai hoang trồng điều nên chưa có chủ quyền chính thức, chỉ có giấy xác nhận thành quả lao động của chính quyền xã và anh Tr đồng ý với hiện trạng đất như trên"*; biên nhận ông N giao cho ông Tr có đính kèm theo 02 tờ giấy sang nhượng đất rẫy của ông D và ông C. Ông N có nhận của ông Tr 04 lượng vàng nhẫn (loại 9 tuổi rưỡi) để thay mặt ông Tr đứng tên sang lại phần đất trên của ông D và ông C. Sau đó, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất *(sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận)* có diện tích 12.201m^2 (loại đất trồng cây lâu năm), thửa số 91, tờ bản đồ 52, xã L, huyện N. Ông Tr thường về Việt Nam thăm bà con và vợ chồng ông N – bà P đã nhiều lần dẫn ông Tr đến thăm đất. Ông Tr có đề cập đến tiền công giữ đất thì ông N nói cho người giữ đất thu hoa lợi trên đất nên không phải trả tiền công.

Cuối năm 2011, ông Tr yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất lại cho ông Tr nhưng ông N không đồng ý; do vậy, ngày 20/10/2012, ông Tr đã nộp đơn khởi kiện.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2014/DSST ngày 18/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện N và Bản án dân sự phúc thẩm số: 157/2014/DSPT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã xét xử: Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả lại cho ông Quách Thành Tr quyền sử dụng diện tích đất 8.713m^2 thuộc thửa số 91, tờ bản đồ 52, xã L, huyện

N, tỉnh Đồng Nai và ông Quách Thành Tr có nghĩa vụ đăng ký kê khai diện tích đất 8.713m^2 theo quy định pháp luật.

Ông Tr đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số: BY 3270XX ngày 03/4/2015 (thửa 190, tờ bản đồ 52).

Đến ngày 03/9/2015, theo Quyết định Giám đốc thẩm số: 03/2015/DS-GĐT, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ cả hai bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số: 2060/QĐ-STNMT về việc thu hồi Quyết định số: 449/QĐ-STNMT ngày 03/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường và thu hồi giấy chứng nhận số: BY 3270XX đã cấp ngày 03/4/2015 cho ông Quách Thành Tr.

Nay ông Quách Thành Tr yêu cầu ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả lại diện tích đất 8.713m^2 thuộc thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L cho ông Tr; đồng thời, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Tr.

Đối với diện tích đất 1.488m^2 (đo đạc thực tế) đã bị thu hồi trong dự án Khu dân cư P, ông Tr không tranh chấp. Việc ông N nhờ ông Tr mua máy tính là một giao dịch khác hoàn toàn không liên quan gì đến phần tranh chấp đất đai này. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, ông Tr không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

2. Bị đơn ông Huỳnh Văn N có yêu cầu phản tố do bà Nguyễn Thị Thanh P đại diện trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông Quách Thành Tr là việt kiều sinh sống tại Thụy Sĩ từ năm 1970, biết vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P có lô đất nông nghiệp trồng điều tại xã L, huyện L (nay là huyện N - lô đất này vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn D, ông Huỳnh Văn C, bà Dương Thị Ch và ông Ngô Văn K từ năm 1992). Ông Quách Thành Tr cũng muốn mua đất về đầu tư; bởi vì, tại thời điểm đó, đất nông nghiệp tại xã L rất rẻ. Do vậy, trước khi trở lại Thụy Sĩ, ông Tr có nhờ vợ chồng ông bà tìm mua dùm một lô đất khoảng 10.000m^2, gần với lô đất của ông bà và nhờ vợ chồng ông bà trông coi giúp. Vợ chồng ông bà cũng nhờ ông Tr mua giúp một máy tính chuyên dùng Amiga Macintosh để phục vụ công việc. Khi ông Tr nhờ tìm mua đất giúp, ông N có gọi điện thoại cho ông Nguyễn Văn Ng (Tư Ng) là người đã môi giới cho ông N mua đất của ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Văn C. Sau khi trao đổi, ông Ng cho biết ông D và ông C

vẫn còn nhiều đất; đồng thời, còn nhiều người khác gần lô đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P và họ đều muốn bán nên ông Ng đồng ý giới thiệu.

Mặc dù không nhận 04 lượng vàng từ ông Tr nhưng để làm tin và để ông Tr mua giúp máy tính, vợ chồng ông bà đã viết cho ông Tr một giấy biên nhận ngày 14/10/1993 với nội dung: *"Tôi tên Huỳnh Văn N, sinh ngày 19/8/195X. CMND số 0200376XX có nhận của anh Quách Thành Tg, sinh ngày 28/01/195X tại B một số tiền là bốn lượng vàng nhẫn loại 9 tuổi rưỡi để thay mặt anh Tr đứng tên sang lại một mẫu đất (10.000m^2) trồng điều tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đây là đất của ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Văn C khai hoang trồng điều nên chưa có chủ quyền chính thức, chỉ có giấy xác nhận thành quả lao động của chính quyền xã và anh Tr đồng ý với hiện trạng đất như trên"*. Mục đích viết biên bản giao nhận ngày 14/10/1993 là để ông N thay mặt ông Tr mua dùm đất; bởi vì, ông Tr muốn mua đất bên cạnh vợ chồng ông bà.

Trong biên nhận có ghi *"...mua lại đất của ông D, ông C..."* vì ông Ng cho biết, ông D và ông C còn đất kế bên đất ông bà muốn bán; do đó, ông N có dự định mua phần đất đó cho ông Tr để gần đất của vợ chồng ông bà. Do ông Tr yêu cầu mua đất dùm thì phải để tên mua của ai, phải đề tên người bán đất nên vợ chồng ông bà nghĩ nếu ông D và ông C không còn đất thì sẽ mua đất khác (bên cạnh) cho ông Tr nên mới viết như vậy. Vợ chồng ông bà chỉ lập biên bản giao nhận, không đưa kèm 02 tờ giấy nhận sang nhượng đất từ ông D và ông C cho ông Tr.

Thực tế, ông Tr có mua máy vi tính giúp vợ chồng ông bà nhưng là máy cũ, bị hư, không dùng được nên ông Tr có nói gửi sang Thụy Sĩ để sửa; do chi phí gửi qua Thụy Sĩ cao nên ông Tr yêu cầu vợ chồng ông bà không gửi máy nữa mà ông Tr sẽ gửi máy mới về; tuy nhiên, ông Tr đã không gửi. Việc mua máy tính không thành nên vợ chồng ông bà không thực hiện theo biên nhận ngày 14/10/1993. Vợ chồng ông bà đã thông báo cho ông Ng về việc không tiếp tục mua bán đất nữa để ông Ng bán đất cho người khác. Suốt 20 năm qua, mặc dù về Việt Nam nhiều lần nhưng ông Tr không gặp vợ chồng ông bà, cũng không đề cập gì đến chuyện mua đất nữa. Vợ chồng ông bà đã nhiều lần đề nghị trả lại biên nhận ngày 14/10/1993 nhưng ông Tr không trả. Do không thực hiện theo biên nhận ngày 14/10/1993 nên không có việc vợ chồng ông bà đứng mua dùm đất cho ông Tr; do đó, vợ chồng ông bà không có "Giấy xác nhận thành quả lao động của chính quyền xã đối với diện tích khai hoang" mà vợ chồng ông bà dự định mua giúp cho ông Quách Thành Tr để cung cấp cho Tòa án.

Trong diện tích đất 12.201m^2, thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L (ông Quách Thành Tr đứng tên giấy chứng nhận được cấp theo 2 bản án đã bị hủy); thửa 44 có diện tích 9.586m^2 có nguồn gốc vợ chồng ông bà mua của ông C và ông D, còn thửa 45 có diện tích 3.381m^2 vợ chồng ông bà mua của ông Ngô Văn K. Khi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà chỉ đăng ký đủ số thửa đất và diện tích đất là được, còn nguồn gốc do mua của nhiều người nên không nhớ kê khai phần đất nhận chuyển nhượng của ông K. Khi phát sinh tranh chấp (năm 2012), thì vợ chồng ông bà chưa nhận được giấy chứng nhận diện tích 12.201m^2 (được cấp đổi giấy chứng nhận mới thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L). Từ năm 1992, vợ chồng ông bà đã trồng trên đất hàng chục ngàn cây bạch đàn, cây keo và thu hoạch được rất nhiều lần. Khi phát sinh tranh chấp cho tới nay, vợ chồng ông bà tiếp tục quản lý đất, vẫn trồng tràm và thu hoạch tràm. Nay ông Quách Thành Tr yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại quyền sử dụng diện tích đất 8.713m^2, thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, vợ chồng ông bà không đồng ý. Nay vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông Tr 04 lượng vàng với lý do vợ chồng ông bà đã nhận máy vi tính của ông Tr.

Ông Huỳnh Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố "Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mà Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Tr; mặc dù, ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số: 2060/QĐ-STNMT về việc thu hồi Quyết định số: 449/QĐ-STNMT ngày 03/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường và thu hồi giấy chứng nhận đã cấp ngày 03/4/2015 cho ông Quách Thành Tr.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến đối với vụ án:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh P:

Bà Nguyễn Thị Thanh P là vợ của ông Huỳnh Văn N (bị đơn trong vụ án) và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông N; lời trình bày của bà P thống nhất với phần trình bày của ông N.

3.2. Ông Huỳnh Văn C:

Năm 1992, ông có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N 5.000m^2 đất. Ngoài diện tích đất này, ông không chuyển nhượng cho ông N diện tích đất nào khác. Ông Nguyễn Văn Ngh (Tư Ng) cũng không môi giới cho ông để chuyển nhượng đất; bởi vì, ông không còn đất ở gần bên cạnh. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông N thì chưa thành lập bản đồ địa chính nên ông không biết đất thuộc thửa nào, ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận. Theo ông được

biết, cùng thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông N thì ông Đặng Văn D cũng chuyển nhượng đất cho ông N. Tổng diện tích của ông và ông D chuyển nhượng cho ông N khoảng 10.000m^2. Ông xác định không tranh chấp và cũng không liên quan gì đến vụ án nên xin vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải và xét xử.

3.3. Ông Đặng Văn D và bà Dương Thị Ch:

Vào năm 1992, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Trần Minh Ng 5.000m^2 đất rẫy trồng điều (ông Ng mua giùm cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N – bà Nguyễn Thị Thanh P). Khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận, thời điểm đó chưa thành lập bản đồ địa chính nên bây giờ vợ chồng ông bà không biết đất thuộc thửa nào. Thực tế, vợ chồng ông bà không còn thửa đất nào liền kề với thửa đất trên; vợ chồng ông bà có 11.000m^2 đất nhưng cách đó khoảng 100m và cũng đã chuyển nhượng cho người khác từ lâu. Không lần nào vợ chồng ông bà nghe ông Ng nói sẽ môi giới cho vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất tiếp. Vợ chồng ông bà xác định không tranh chấp và cũng không liên quan gì đến vụ án nên xin vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn L:

Các ông bà là con ruột của ông Nguyễn Văn Nh (chết năm 2012) và bà Phạm Thị Đ (chết năm 2003). Ông Nh - bà Đ có 06 người con gồm: bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Văn L.

Vào năm 1978, ông Nguyễn Văn Nh có khai phá được một phần đất rẫy trồng điều nằm ở gốc lô 7, thuộc xã L, phần đất này giáp với đất ông Nguyễn Ngọc Ng. Theo các ông bà được biết, khoảng năm 1992, ông Nh có chuyển nhượng cho ông Trần Minh Ng diện tích đất khoảng 6 công 8 nằm trong phần đất khai hoang trên. Khi đó chưa thành lập bản đồ địa chính nên bây giờ không biết đất thuộc thửa nào. Việc ông Ng có chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn N diện tích đất trên hay không thì các ông bà không biết. Diện tích đất này cách xa diện tích đất của ông Huỳnh Văn C và ông Đặng Văn D chuyển nhượng cho ông N khoảng 01km, nên thửa đất số 45 có diện tích 3.381m^2 không phải là đất ông Nh chuyển nhượng cho ông Ng. Đối với tờ giấy chuyển nhượng đất rẫy điều lập ngày 02/8/1992, ghi ông Nh chuyển nhượng cho ông N 6.827m^2 không rõ có phải chữ ký của ông Nh hay không. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất trên, ông Nh còn khoảng hơn 03 công đất. Các ông bà xác định không có liên quan gì

trong vụ án này, nên không tranh chấp hay yêu cầu gì. Do bận công việc gia đình nên các ông bà xin vắng mặt trong các lần làm việc và xét xử.

3.5. Ông Ngô Văn S:

Ông là con ruột của ông Ngô Văn K. Cha ông sinh năm 193X và đã chết vào tháng 7/2000. Khi còn sống, cha ông có 01 miếng đất rẫy giáp với đất ông Huỳnh Văn C được sử dụng trồng điều. Ông có nghe nói phần đất rẫy này đã chuyển nhượng cho người khác nhưng không biết là chuyển nhượng cho ai. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2000, giữa ông Ngô Văn K và ông Huỳnh Văn N đối với thửa đất 45, tờ bản đồ 28, xã L; do cha ông chết đã lâu, không có giấy tờ nào còn chữ ký, chữ viết để so sánh nên ông không xác định được có phải chữ ký, chữ viết của cha ông không. Ông cũng không rõ thửa đất của cha ông có phải thửa 45 hay không. Ông xác định không tranh chấp gì trong vụ án nên xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

3.6. Ông Ngô Văn Tr:

Ông là con ruột của ông Ngô Văn K. Ông thống nhất với ý kiến của anh trai ông là Ngô Văn S. Việc mua bán đất giữa ông K và ông Huỳnh Văn N ông hoàn toàn không biết. Thực tế ông đi làm ăn xa, sau khi mẹ ông mất vào năm 2014, ông mới về xã L sống cho đến nay. Ông không tranh chấp gì trong vụ án nên ông xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, làm việc và xét xử.

3.7. Ông Ngô Ngọc L (con trai ông Ngô Văn K) đã được niêm yết hợp lệ nhưng không cung cấp bản khai, cũng không đến Tòa án để giao nộp chứng cứ.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai:

Ông Huỳnh Văn N được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận số: W 3667XX ngày 31/3/2003 đối với diện tích đất 3.381m^2, thuộc thửa 45, tờ bản đồ 28, xã L và giấy chứng nhận số: AA 1297XX cấp ngày 03/9/2004, đối với diện tích 9.586m^2, thuộc thửa 44 tờ bản đồ 28, xã L. Năm 2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đo đạc lại bản đồ địa chính xã L; qua đó, thửa đất số 44 và 45, tờ bản đồ 28, xã L (bản đồ địa chính cũ) được xác lập thành thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L có diện tích 12.201m^2 (bản đồ địa chính mới).

Ngày 07/9/2009, ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.201m^2, thuộc thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L (bản đồ địa chính mới). Ngày 28/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận số: BD 2722XX đối với diện tích 12.201m^2, thuộc thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L cho ông Huỳnh

Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P. Nhận thấy, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P là đúng quy định.

Đối với việc giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông Huỳnh Văn N, theo báo cáo của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N, từ thời điểm năm 2005 đến nay, chưa cập nhật văn bản Thông báo thu hồi đất năm 2008 và Quyết định thu hồi đất số: 2736/QĐ-UBND ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (thu hồi tổng thể). Việc này dẫn đến Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P là không đúng quy định.

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai:

Ngày 25/02/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N có tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Quách Thành Tr, Biên nhận số: 2327 từ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện N, về việc xin cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 190 (tách 01 phần thửa 91), diện tích 8.713m^2, tờ bản đồ số 52, xã L (bản đồ địa chính thành lập năm 2008). Căn cứ theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2014/DSST ngày 18/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện N và Bản án dân sự phúc thẩm số: 157/2014/DSPT ngày 19/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, căn cứ theo Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013 và theo Điều 84 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N thẩm tra hồ sơ, lập thủ tục chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai để cấp giấy chứng nhận số: BY 3270XX ngày 03/4/2015 cho ông Quách Thành Tr là đúng theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số: 2060/QĐ-STNMT về việc thu hồi Quyết định số: 449/QĐ-STNMT ngày 03/4/2015 và thu hồi giấy chứng nhận số: BY 3270XX cấp ngày 03/4/2015 cho ông Quách Thành Tr. Do hiện nay đối tượng khởi kiện không còn nên đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N.

Sở Tài nguyên và Môi trường xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N đã áp dụng Khoản 2, Điều 305 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai năm 2013 và pháp luật về án phí;

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Thành Tr về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P ngày 28/12/2010 (đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 52, xã L).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Quách Thành Tr đối với bị đơn ông Huỳnh Văn N.

- Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho ông Quách Thành Tr diện tích đất 8.713m^2, thuộc thửa 91, tờ bản đồ 52, xã Long T. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 8.713m^2 nêu trên cho ông Quách Thành Tr.

- Buộc ông Quách Thành Tr phải thanh toán cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P giá trị của 4.357 cây tràm với số tiền là 13.071.000 đồng. Công nhận quyền sở hữu 4.357 cây tràm trên diện tích đất 8.713m^2 nêu trên cho ông Quách Thành Tr.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N về việc "Tranh chấp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Quách Thành Tr số: BY 3270XX ngày 03/4/2015 (diện tích đất 8.713m^2, thửa 190, tờ bản đồ 52, xã L)".

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo: Ngày 20/01/2017, ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P do ông Thái Văn Ch và ông Nguyễn Văn S cùng trình bày:

6.1. Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng:

- Văn bản ủy quyền của nguyên đơn sai về nội dung lẫn hình thức nên không hợp lệ.

- Tại cấp sơ thẩm, ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P nhiều lần yêu cầu xác minh việc ông Quách Thành Tr có Quốc tịch Việt Nam và nhập hộ khẩu vào địa chỉ A, ấp T, phường B, thành phố B; tuy nhiên, yêu cầu này không được chấp nhận.

- Ông Quách Thành Tr có vợ tên là Pauline Văn Thị Minh H; địa chỉ: Thụy Sĩ. Vợ ông Tr là người trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng.

- Quan hệ giao dịch là giữa 04 người, bao gồm: Vợ chồng ông Quách Thành Tr - bà Pauline Văn Thị Minh H với vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa cho đối chất giữa các đương sự này với nhau.

- Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; Tòa án nhân dân huyện N giải quyết là sai thẩm quyền.

6.2. Về nội dung:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn, cụ thể tại đơn khởi kiện, phiên tòa sơ thẩm lần 01 và phiên tòa sơ thẩm lần 02 đều mâu thuẫn về diện tích đất tranh chấp và nguồn gốc đất.

- Bản án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P phải trả cho ông Quách Thành Tr diện tích đất 8.713m^2, thuộc thửa 91, tờ bản đồ 52, xã L là không có căn cứ. Bởi vì;

+ Ông Huỳnh Văn N nhận chuyển nhượng đất từ 03 người chứ không phải 02 người, cụ thể: Nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn D, ông Huỳnh Văn C và ông Ngô Văn K.

+ Quá trình cấp đổi giấy chứng nhận không đúng quy định đã làm mất của ông N – bà P 766m^2 đất. Thửa đất 44 và 45 là 02 thửa đất nhưng chưa có căn cứ nào xác định đã hợp thành thửa đất số 91. Việc cấp đổi giấy chứng nhận này chưa được làm rõ và bản án sơ thẩm đã loại bỏ phần diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng thửa đất số 45 của ông K.

+ Diện tích đất 1.638m^2 dự kiến thu hồi nhưng vẫn chưa có quyết định nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn N; tuy nhiên, không được bản án sơ thẩm đề cập. Phần đất này nằm trong thửa đất số 44 nhưng lại không được trừ ra trong diện tích đất 8.713m^2 mà ông Tr đòi ông N trả lại như bản án đã tuyên.

+ Thửa đất, tờ bản đồ, mốc giới theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 2456/2016 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N ban hành ngày 18/5/2016 mà bản án sơ thẩm đã tuyên không đúng với hồ sơ và thực tế. Bởi vì, không có thửa đất nào số 91, chỉ có thửa 91a, 91b, 190a và 190b; đồng thời, cũng không có cơ sở khẳng định thửa đất số 91 thuộc tờ bản đồ số 52. Thực tế, diện tích đất 12.967m^2 của ông Huỳnh Văn N được Nhà nước công nhận vào năm 2003 và 2004 là hoàn toàn hợp pháp; bản án sơ thẩm tuyên buộc ông N phải trả cho ông Tr 8.713m^2 nhưng không đề cập đến 4.254m^2 đất còn lại là trái pháp luật.

- Không có việc ông N – bà P nhận 04 lượng vàng như phía ông Tr trình bày; tại thư điện tử ngày 30/9/2009 mà nguyên đơn cung cấp thể hiện ông N ghi 04 lượng vàng này quy ra ngoại tệ để mua máy tính.

- Biên nhận ngày 14/10/1993 mà ông Huỳnh Văn N viết không phải là một giao dịch (hoặc hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bởi vì, không thể hiện đầy đủ nội dung của giao dịch, vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng, người chuyển nhượng là ông D và ông C không biết văn bản này. Thực chất, biên nhận này chỉ là lời hứa sẽ mua dùm chứ hoàn toàn không phải thỏa thuận hay hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N với ông Tr.

Từ những nội dung trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trình bày quan điểm đối với vụ án:

7.1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi vụ án được thụ lý theo trình tự phúc thẩm, Thẩm phán đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án theo đúng quy định tại Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm còn để kéo dài so với quy định. Việc tống đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát, đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời gian và đầy đủ.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

7.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 75 và Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.3. Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

7.3.1. Về tố tụng:

- Về thủ tục ủy quyền:

+ Tại bút lục số 330 thể hiện, ngày 18/06/2015, tại Phòng Công chứng số A tỉnh Đồng Nai, ông Quách Thành Tr lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Tuy nhiên, phần chứng thực của Công chứng viên lại xác nhận là ngày 01/03/2016, tức gần 01 năm sau nhưng do Công chứng viên tại Văn phòng Công chứng H chứng thực. Như vậy, thời gian chứng thực ở phần đầu và phần cuối hợp đồng ủy quyền không thống nhất, do 02 đơn vị công chứng khác nhau thực hiện chứng thực là vi phạm Luật Công chứng năm 2014. Đồng thời, văn bản ủy quyền xác định sai tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn và bị đơn và xác định sai Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án.

+ Tại bút lục số 358 thể hiện, ngày 28/03/2016, tại Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Huỳnh Văn N lập "Giấy ủy quyền" cho bà Nguyễn Thị Thanh P được quyền thay mặt và nhân danh ông tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp; tuy nhiên, phần chứng thực của Công chứng viên lại xác nhận là ngày 28/08/2015, tức là lời chứng lập trước ngày đương sự thỏa thuận ủy quyền khoảng 07 tháng.

+ Tòa án nhân dân huyện N chấp nhận các văn bản ủy quyền trên trong quá trình giải quyết vụ án là vi phạm quy định tại Điều 142 và Điều 389 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về thẩm quyền giải quyết: Sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm số: 03/2015/DS-GĐT 03/9/2015 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm chưa thẩm tra, xác minh làm rõ Quốc tịch của ông Quách Thành Tr và ông Tr hiện đang cư ngụ tại đâu, ở Việt Nam hay ở Thụy Sĩ. Đồng thời, cũng chưa làm rõ phía nguyên đơn dùng 04 lượng vàng để chuyển nhượng đất là tài sản riêng của ông Tr hay tài sản chung của vợ chồng; nếu là tài sản chung thì phải đưa vợ của ông Tr vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo quyền lợi của đương sự.

- Về Biên bản nghị án của Tòa cấp sơ thẩm: Từng vấn đề cần phải giải quyết của vụ án chỉ được nêu ngắn gọn, Hội đồng xét xử thảo luận và biểu quyết 3/3 (bút lục số 696-699); không ghi ý kiến thảo luận và biểu quyết của từng thành viên theo quy định tại Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.3.2. Về nội dung vụ án:

- Nguyên đơn cho rằng đã mua lại quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông N đã mua của ông D và ông C với giá 04 lượng vàng; đồng thời, nhờ ông N đứng tên chuyển nhượng; vì tại thời điểm đó, ông Tr không có Quốc tịch Việt Nam. Chứng cứ để phía nguyên đơn kiện đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đất là giấy biên nhận ngày 14/10/1993, kèm theo bản sao chụp 02 tờ sang nhượng đất rẫy của ông D và ông C. Nội dung giấy biên nhận thể hiện: Ông N nhận của ông Tr 04 lượng vàng nhẫn loại 9,5 tuổi để thay mặt ông Tr đứng tên sang lại một mẫu đất (10.000 m^2). Qua đo đạc thực tế, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất là 8.713 m^2, thuộc thửa số 91, tờ bản đồ 52, xã L, huyện N.

- Vợ chồng ông N – bà P không thừa nhận nội dung trên, cho rằng: Sở dĩ trong giấy biên nhận có ghi đất của ông D, ông C là vì ông N có điện thoại hỏi ông Nguyễn Văn Ng, ông Ng cho biết ông C và ông D còn đất giáp với đất của ông N – bà P; ông Ng sẽ môi giới cho ông N – bà P nhận chuyển nhượng thêm. Song thực tế, ông D và ông C không còn đất liền kề với đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N; ông Ng cũng không môi giới để các ông D và ông C chuyển nhượng thêm đất cho vợ chồng ông N. Như vậy, lời trình bày của vợ chồng ông N không phù hợp thực tế, mâu thuẫn lời khai của ông D và ông C.

+ Trong giấy biên nhận ngày 14/10/1993, ông N cam kết mua đất cho ông Tr là đất *"chưa có chủ quyền chính thức, chỉ có giấy xác nhận thành quả lao động của chính quyền xã"*; theo ông N khai, đất ông viết trong biên nhận là đất dự định mua giúp chứ không phải là đất ông N đã chuyển nhượng của ông D và ông C. Tuy nhiên, ông N và bà P không cung cấp được "Giấy xác nhận thành quả lao động" đối với diện tích đất ông bà dự định mua giúp cho ông Tr. Qua xác minh, ông Hồ Văn N (nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L thời gian năm 1989 – 2004), được biết: Ủy ban nhân dân xã có xác nhận cho ông D, ông C chuyển thành quả lao động và diện tích đất kèm theo tại 02 tờ sang nhượng đất rẫy ngày 10/11/1992 và ngày 23/4/1992; ngoài ra, không lần nào Ủy ban nhân dân xã xác nhận thành quả lao động cho ông N - bà P. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tại thửa 44, 45, tờ bản đồ 28 (nay là thửa 91, tờ bản đồ 52), ông N nhận chuyển chuyển nhượng của ông C và ông D; sau đó, vợ chồng ông N chuyển nhượng lại cho ông Tr với giá 04 lượng vàng là có thật. Tuy nhiên, do

Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần phải hủy bản án nêu trên; khi xét xử lại vụ án, cần phải xem xét rõ bản chất của giao dịch để giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

- Đơn kháng cáo của Huỳnh Văn N - bị đơn và bà Nguyễn Thị Thanh P – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Thủ tục ủy quyền:

+ Văn bản ủy quyền của nguyên đơn (bút lục số 330): Ngày 18/6/2015, tại Phòng Công chứng số A, tỉnh Đồng Nai, ông Quách Thành Tr ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc H; thể hiện: "Bà H được thay mặt và nhân danh mình là *bị đơn* trong vụ án Đòi lại tài sản với *nguyên đơn* là ông Huỳnh Văn N… mà *Tòa án nhân dân TP. B* – tỉnh Đồng Nai đang thụ lý…lưu tại Phòng Công chứng số A, tỉnh Đồng Nai một bản".

Lời chứng của Công chứng viên ghi ngày 01/3/2016, sau ngày đương sự thỏa thuận ủy quyền là 08 tháng 01 tuần 06 ngày. Văn bản này lại do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng H chứng thực; vi phạm Điều 4, Điều 43 và Điều 44 của Luật Công chứng năm 2014.

Văn bản ủy quyền xác định sai tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn và bị đơn; đồng thời, xác định sai Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án (lúc này, Tòa án nhân dân huyện N đang thụ lý).

+ Văn bản ủy quyền của bị đơn (bút lục số 358): Ngày 28/3/2016, tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Huỳnh Văn N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh P đại diện tham gia tố tụng. Lời chứng của Công chứng viên ghi ngày 28/8/2015, trước ngày đương sự thỏa thuận ủy quyền là 07 tháng 01 ngày.

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì các văn bản ủy quyền nêu trên là không hợp lệ, trái với quy định tại Điều 142 và Điều 389 của

Bộ luật Dân sự năm 2005, vi phạm Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) và các quy định của Luật Công chứng; do đó, toàn bộ lời khai, chứng cứ… trong quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm liên quan đến người được ủy quyền trong các văn bản nêu trên đều không có giá trị.

- Thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án:

+ Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 03/2015/DS-GĐT 03/9/2015 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: *"khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần thu thập chứng cứ làm rõ Quốc tịch cũng như nơi cư trú của ông Tr, để làm căn cứ xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án theo đúng quy định của pháp luật tố tụng"*. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào việc ông Quách Thành Tr đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại Việt Nam; chưa làm rõ và thu thập chứng cứ về việc ông Tr được trở lại Quốc tịch Việt Nam vào thời gian nào theo quy định của Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2008; do đó, chưa đủ cơ sở xác định Tòa án nhân dân huyện N có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án.

+ Ông Quách Thành Tr khởi kiện tranh chấp về tài sản là quyền sử dụng đất; thuộc trường hợp phải ghi tên của vợ chồng vào giấy chứng nhận nếu được cấp; đồng thời, cần phải xác định ông Tr có vợ hay không, tài sản tranh chấp có trong thời kỳ hôn nhân hay không để đưa vợ ông Tr vào tham tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều có trình bày về việc vợ ông Tr là người Việt Nam định cư ở Thụy Sĩ, có về Việt Nam và biết việc giao dịch về quyền sử dụng đất (các bút lục số 347, 374 và 540). Bên bị đơn cung cấp thông tin về việc vợ ông Tr tên là Pauline Văn Thị Minh H; địa chỉ: Thụy Sĩ. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vấn đề nêu trên là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì bỏ sót tư cách đương sự; đồng thời, vấn đề này cũng liên quan đến thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về tiến hành tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Phiên tòa sơ thẩm không được tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; cụ thể: Không hỏi các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không; không có phần tranh tụng tại phiên tòa; vi phạm nghiêm trọng về phiên tòa sơ thẩm được quy định tại Chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

+ Việc nghị án của Hội đồng xét xử được tiến hành *"Vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 17 tháng 01 năm 2017 đến ngày 18 tháng 01 năm 2017"* (bút lục số 696); như vậy, việc nghị án kéo dài 02 ngày và trùng với thời gian xét xử tại phiên tòa. Đồng thời, biên bản nghị án không thể hiện việc biểu quyết của từng Hội thẩm nhân dân, Thẩm phán và các ý kiến thảo luận của các thành viên Hội đồng xét xử; vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quyết định của bản án sơ thẩm: Việc đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đã cấp cho ông Quách Thành Tr không thuộc các trường hợp được quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì đình chỉ không có căn cứ pháp luật.

- Ông Huỳnh Văn N là bị đơn và bà Nguyễn Thị Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo. Ông N và bà P tham gia vào vụ án với tư cách tố tụng khác nhau, cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu hai người cùng đóng tạm ứng án phí 300.000 đồng là không đúng với quy định tại Điều 28 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Từ những nội dung trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có rất nhiều vi phạm nghiêm trọng nhiều thủ tục tố tụng đã được Bộ luật Tố tụng dân sự quy định; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[2] Nội dung

2.1. Theo Quyết định Giám đốc thẩm số: 03/2015/DS-GĐT 03/9/2015 nêu trên, cần phải xác định bản chất của giao dịch giữa ông Quách Thành Tr với ông Huỳnh Văn N. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý các nội dung sau:

- Đối với tờ biên nhận ngày 14/10/1993; nội dung tờ biên nhận thể hiện: *"...thay mặt anh Tr đứng tên sang lại một mẫu đất (10.000m^2) trồng điều tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đây là đất của ông Đặng Văn D và ông Huỳnh Văn C khai hoang trồng điều nên chưa có chủ quyền chính thức, chỉ có giấy xác nhận thành quả lao động của chính quyền xã và anh Tr đồng ý với hiện trạng đất như trên"*. Văn bản này được bị đơn thừa nhận là có thật; tại phiên tòa phúc thẩm, bà P trình bày văn bản này do bà P ghi. Nguyên đơn cho rằng biên nhận trên ông Huỳnh Văn N ghi chính là diện tích đất mua lại của ông Huỳnh Văn C

và ông Đặng Văn D; bởi vì, vào năm 1992, ông N đã nhận sang nhượng đất của ông C và ông D nên năm 1993 ông N mới chuyển nhượng đất lại cho ông Tr. Trong khi đó, chính ông C và ông D đều xác nhận sang nhượng đất cho ông N vào thời gian này; đồng thời, ông D và ông C xác nhận các ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Văn N 01 lần duy nhất, ông C không còn đất liền kề, còn ông D thì có đất liền kề nhưng cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

- Vợ chồng ông Huỳnh Văn N - bà Nguyễn Thị Thanh P cho rằng diện tích đất đang tranh chấp 12.201m^2, ngoài việc nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C và ông Đặng Văn D thì còn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Nh khoảng hơn 3.000m^2 và nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn K 3.381m^2; tuy nhiên, cần xem xét các căn cứ sau đây:

+ Hiện nay, ông Nh đã chết, các con ông Nh đều cho rằng không chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N diện tích đất này mà chuyển nhượng cho ông Trần Minh Ng diện tích 6.827m^2 và ở vị trí khác, không phải đất tranh chấp.

+ Hiện nay, ông Ngô Văn K đã chết, các con ông K không biết việc ông K chuyển nhượng thửa 45, tờ bản đồ số 28, xã L cho ông Huỳnh Văn N và cũng không xác định được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng có phải của ông K hay không. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L không thể hiện việc lưu giữ bản hợp đồng chuyển nhượng nào và không vào sổ theo dõi; đồng thời, cũng không rõ vì sao khi ông Huỳnh Văn N đăng ký kê khai vào ngày 31/3/2003 không kê khai diện tích đất này (bút lục số 582).

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/8/2002 của ông Huỳnh Văn N được lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N (bút lục số 47), ông N ghi nguồn gốc đất 3.381m^2, thửa 45, tờ bản đồ số 28 như sau: *"Ông Nguyễn Văn Nh + Trần Thị K + Nguyễn Ngọc Q khai phá năm 1978 sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho tôi"*.

- Đối với 02 (hai) tờ sang nhượng đất rẫy được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận hai bên chuyển nhượng thành quả lao động trên đất của ông Huỳnh Văn C và ông Đặng Văn D – bà Dương Thị Ch mà nguyên đơn nộp kèm đơn khởi kiện (bản sao chụp):

+ Kết quả xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai thể hiện chỉ lưu giữ 01 bản sao chụp có chứng thực giấy *"sang nhượng đất rẫy"* giữa ông Huỳnh Văn N với ông Huỳnh Văn C; không lưu giữ tờ giấy sang nhượng đất rẫy ngày 23/4/1992 giữa ông Huỳnh Văn N với ông Đặng Văn D (bút lục số 217).

+ Trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn N, về nguồn gốc cũng chỉ khai nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C. Khi đăng ký kê khai, ông N chỉ nộp 01 giấy sang nhượng và kê khai 01 diện tích đất của ông Huỳnh Văn C.

+ Do đó, việc ông Huỳnh Văn N có giao 02 tờ sang nhượng đất rẫy cho ông Quách Thành Tr khi hai bên lập biên nhận vào ngày 14/10/1993 hay không và vì sao ông Tr lại có 02 văn bản này cần phải được làm rõ; nhằm xác định ý chí của ông Huỳnh Văn N khi lập biên nhận nêu trên.

- Bị đơn trình bày sở dĩ có tờ biên nhận ngày 14/10/1993 là vì ông Quách Thành Tr nhờ vợ chồng ông Huỳnh Văn N – bà Nguyễn Thị Thanh P mua giùm 01 lô đất có giá trị 04 lượng vàng; thực tế, vợ chồng ông bà không nhận vàng, mà số vàng là để nhờ ông Tr mua giùm 01 máy vi tính trị giá 04 lượng vàng; tuy nhiên, nội dung biên nhận không thể hiện nội dung này và nguyên đơn không thừa nhận.

2.2. Những nội dung nêu trên cần phải được đối chất và thu thập chứng cứ để làm sáng tỏ vụ án.

[3] Chi phí tố tụng: Do bản án bị hủy nên không xem xét; quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị Thanh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại ông N và bà P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001980 ngày 20 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện N (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Các đương sự (17);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành