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

Bản án số: 227/2022/DS-PT
Ngày 18 tháng 4 năm 2022
V/v "Yêu cầu công nhận di chúc; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy CNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Huyền Vân

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Mai Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 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 316/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 về việc: "Yêu cầu công nhận di chúc; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy CNQSDĐ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 416/2022/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lý Linh P (Celyna Phoi Ly), sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 5611 W.ARINGTON, YAKIMA.WA.98908 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Dương Minh P, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 193, L, phường 6, thành phố C (theo văn bản ủy quyền ngày 18-10-2007). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hải Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Dương Minh Q, sinh năm 1951 (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q và bà Nguyễn Ngọc Đ (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan):

1. Ông Dương Minh S, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm 3, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Dương Minh T, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 70 – 72, đường L, khóm 2, phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Dương Minh T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 245/12, Q, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau

4. Ông Dương Minh Th, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5C/268B, khóm 3, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau

5. Bà Dương Ngọc L, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà trọ Bửu Long, K, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Dương Ngọc L2, sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cống 9 Duyên, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc Đ (chết).

2. Ông Lâm Quốc Ch, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Ngọc D, sinh năm 1968 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 92B, đường N, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Công T, sinh năm (Vắng mặt).

Cư trú tại: Số 82, đường L, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Lý Văn X sinh năm 1936 và bà Tăng Thị N (Vợ ông X); (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số 76, đường L, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Trần Văn Ng, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

Cư trú tại: Số 78, đường L, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Lâm Công Q, sinh năm 1963 và bà Tô Thị Ngọc L (vợ ông Q); (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số 80, đường L, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 07, đường A, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp*: Ông Trần Duy L – Chức vụ Trưởng phòng khách hàng bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cà Mau.

9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại C(Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 38, đường Q, khóm 1, phường 5, thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Tấn H – Chức vụ Giám đốc Công ty.

10. Phòng Công chứng số 1 tỉnh C (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 999A, đường Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Ngọc Tuyết L, Trưởng Phòng Công chứng số 1 tỉnh C (Vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân thành phố C.

Địa chỉ: Số 77, Ngô Quyền, phường 9, thành phố C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Tuấn H, chức vụ Chủ tịch UBND thành phố C (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Minh P

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc, tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Dương Minh P trình bày:

Vào ngày 12-9-2002 bà Lý Linh P được bà ngoại là bà Nguyễn Thị Th (tên gọi khác Nguyễn Thùy Th) lập di chúc cho phần đất có diện tích 176m^2, đất tọa lạc tại đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất này bà Th được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy CNQSDĐ) số 234907 ngày 27-10-2002. Bản di chúc được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh C vào ngày 16-9-2002.

Đến ngày 02-02-2003 bà Th chết, ngày 22-10-2004 bản di chúc nói trên được công bố tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh C, nhưng do bà Ph bận công việc ở nước ngoài nên bà không về Việt Nam nhận di sản thừa kế được. Trong khoảng thời gian trên không biết vì sao mà cậu của bà Ph là ông Dương Minh Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Th sang cho ông Q; ông Q đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D. Việc này vào ngày 23-01-2006 khi phân chia di sản thừa kế thì bà Ph mới biết. Cũng tại biên bản phân chia di sản này, ông Q có hứa chuộc lại phần đất nói trên trả lại cho bà Ph, nhưng ông Q không thực hiện.

Từ đó, bà Ph khởi kiện ngày 09-05-2008 (Bút lục số: 24, 25): Yêu cầu công nhận di chúc đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh C vào ngày 16-9-2002 đối với phần đất được bà Nguyễn Thị Th di chúc, diện tích 176m^2 tọa lạc tại đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C; và Hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q với vợ chồng bà D, ông Ch.

Sau khi ông Q, bà Đ chết: Phía nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Minh Q với ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D lập ngày 06-10-2004; Yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ của ông Ch, bà D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21-01-2005. Do ông Q, bà Đ đã chết, nên nguyên đơn yêu cầu các con của ông Q, bà Đ là ông Dương Minh S, ông Dương Minh Th, ông Dương Minh T, ông Dương Minh T, bà Dương Ngọc L, bà Dương Ngọc L2 và ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D trả lại phần đất nói trên cho bà Ph.

Phía nguyên đơn thống nhất theo chứng thư thẩm định giá ngày 06-11-2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ, giá trị phần đất là 471.680.000 đồng (mỗi mét vuông có giá 2.680.000 đồng, diện tích 176m^2).

Tại biên bản hòa giải ngày 22-7-2008 bị đơn ông Dương Minh Q (ông Q chết năm 2015) trình bày:

Ông Q thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc phần đất và quyền sử dụng phần đất có diện tích 176m^2, tọa lạc tại đường ô tô số 1, phường 7, thành phố C là thuộc quyền sở hữu của bà Lý Linh P do bà Nguyễn Thị Th (Nguyễn Thùy Th) lập di chúc để lại cho bà Ph. Phần đất này ông Q tự đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 09-7-2003. Do làm ăn thua lỗ nên ông Q chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 06-10-2004, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 300.000.000 đồng). Ngày 02-02-2003 bà Th chết ông Q đã tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Q. Ông thừa nhận tại biên bản họp gia đình ngày 23-01-2006 ông Q có hứa sẽ chuộc lại phần đất để trả cho bà Ph nhưng chưa thực hiện.

Nay trước yêu cầu của bà Ph, ông Q đồng ý trả lại cho bà Ph bằng giá trị ông đã chuyển nhượng cho ông Ch, bà D là 1.400.000.000 đồng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Dương Minh Q; bà Nguyễn Ngọc Đ: Ông Dương Minh S, ông Dương Minh T, ông Dương Minh T, ông Dương Minh Th, bà Dương Ngọc L, bà Dương Ngọc L2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với ông Dương Minh T: Tại biên bản ngày 14-7-2020 (Bút lục số: 467), ông Tuấn xác định không liên quan gì đến vụ án nêu trên, nên xin từ chối tham gia các phiên hòa giải, xét xử. Ông Tuấn xác định, khi cha mẹ chết có để lại phần đất ở ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lâm Quốc Ch trình bày: Ngày 06-10-2004 ông và vợ ông là bà Võ Thị Ngọc D có nhận chuyển nhượng của ông Dương Minh Q phần đất ngang 11m dài 16m, tổng diện tích 176m^2, phần đất tọa lạc tại đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 245 lượng vàng SJC (tương

đương 1.400.000.000 đồng), nhưng trên hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông, bà đã làm thủ tục chuyển quyền và đứng tên Giấy CNQSDĐ phần đất nói trên. Hiện nay ông và vợ ông đã thế chấp giấy CNQSDĐ phần đất trên để vay số tiền 20.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cà Mau. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vợ chồng ông quản lý phần đất nhưng do chưa có lộ nên chưa cất nhà. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý trả lại đất, do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Q một cách hợp pháp.

Bà Võ Thị Ngọc D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lâm Quốc Ch, yêu cầu giữ nguyên phần đất trên cho ông, bà quản lý, sử dụng. Bà D xác định bà đã thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cà Mau và đã nhận lại Giấy CNQSDĐ đối với phần đất tranh chấp diện tích 176m^2. Đề nghị Tòa án xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Công T trình bày: Tại biên bản ngày 6-8-2020 (Bút lục số 508), ông xác định việc tranh chấp giữa bà Lý Linh P với ông Dương Minh Q ông không có liên quan. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D đứng tên Giấy CNQSDĐ thì ông đang quản lý, sử dụng một phần, vì khi Nhà nước quy hoạch phân lô, chuyển nhượng đất thì chưa thu hồi và bồi hoàn cho ông phần phía sau. Do đó ông không đồng ý giao trả phần đất này, trường hợp Nhà nước thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ phần đất thu hồi cho ông, thì ông đồng ý giao đất.

Ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử trong quá trình giải quyết vụ án giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Lý Văn X trình bày: Tại biên bản ngày 18-8-2020 (Bút lục số 509a) Phần đất tranh chấp ông Xiềm vẫn còn đang đứng tên trong giấy CNQSDĐ ông được cấp vào ngày 18-12-1992. Phần đất phía sau nhà ông do Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại C cấp cho ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D diện tích 176m^2, thửa 287, tờ bản đồ số 02 cấp ngày 21-01-2005 là nằm trong một phần diện tích đất của ông, ông xác định đến nay ông vẫn chưa được Nhà nước bồi hoàn, hiện tại ông vẫn đang sử dụng một phần của phần đất tranh chấp để bán quán cà phê.

Ông xin không tham gia các phiên hòa giải, xét xử vụ án giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Bà Tăng Thị N *(vợ ông X)*: Đã đưa vào tham gia tố tụng, nhưng không có ý kiến.

Ông Trần Văn Ng trình bày: Tại biên bản ngày 24-9-2019 (Bút lục số: 464), ông Ng xác định phần đất của gia đình ông có diện tích ngang 5,6m dài 60m thì ông đã cất nhà kiên cố từ khi có quy hoạch làm lộ của Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại Cà Mau. Theo ông được biết thì phần đất phía sau dài 16m có nguồn gốc là của Nhà nước giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại

Cquản lý và quy hoạch làm lộ. Phần đất phía sau hiện nay gia đình ông đang sử dụng, trường hợp Nhà nước thu hồi để mở lộ theo phương án đã lập thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ kiến trúc giao trả đất, còn thu hồi bán cho người khác thì ông không đồng ý.

Ông xin không tham gia các phiên hòa giải, xét xử vụ án giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông Lâm Công Q – bà Tô Thị Ngọc L trình bày: Theo biên bản ngày 24-9-2019, (Bút lục số 463) vợ chồng ông Qu xác định, về nguồn gốc phần đất là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Lâm Hồng P vào năm 2016. Phần đất có diện tích ngang 4,0m dài 40m, hết ranh chiều dài 40m là hết đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng. Theo ông bà được biết thì phần đất phía sau dài 16m có nguồn gốc là của Nhà nước giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại C quản lý và quy hoạch làm lộ, gia đình ông đã nhận tiền bồi hoàn làm lộ. Phần đất phía sau này gia đình ông đang tạm sử dụng, trường hợp Nhà nước thu hồi thì gia đình ông sẽ tự nguyện tháo dỡ kiến trúc giao trả đất, không tranh chấp.

Ông bà xin không tham gia các phiên hòa giải, xét xử vụ án giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cà Mau là ông Trần Duy L trình bày:

Ngày 28-02-2017 ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D (Doanh nghiệp tư nhân Ngọc Dung) có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cà Mau, hợp đồng số 468-2017/HĐ-CMA-KHBL cho vay theo hạn mức với số tiền 20.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng kể từ ngày Ngân hàng giải ngân vốn và được ghi trên giấy nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Ch, bà D có thế chấp tài sản là phần đất có diện tích 176m^2, tọa lạc tại đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo giấy CNQSDĐ số AB 058433 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21-01-2005 cho ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1394/2015/NHNT ngày 19-11-2015 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Trong quá trình vay vốn, khách hàng thanh toán nợ tốt, đến ngày 03-7-2017 dư nợ tại Ngân hàng là 20.000.000.000 đồng và lãi phát sinh theo thực tế. Thủ tục vay và thế chấp quyền sử dụng đất nói trên là đúng theo quy định pháp luật nên Ngân hàng xác định không yêu cầu giải quyết đối với số tiền nợ của ông Ch, bà D trong vụ án này.

Tại văn bản gửi cho Tòa án đề ngày 15-12-2020 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Trần Duy L xác định hiện tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số AB 058433 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D vào ngày 21-01-2005 tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 02, diện tích 176,0m^2 tọa lạc tại phường 7, thành phố C đã được Vietcombank xuất trả cho ông Ch, bà D.

Ngân hàng xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại C (gọi tắt là Công ty) ông Huỳnh Tấn H trình bày:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại C(gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số: 493/QĐ-UBND ngày 29-6-2012 và Quyết định số: 1317/QĐ-UBND ngày 18-9-2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Công ty kế thừa doanh nghiệp Nhà nước giải quyết những tồn đọng về đất do Doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng nhưng không có mặt bằng để giao hoặc chưa giao được do chưa giải phóng mặt bằng, chưa đầu tư hạ tầng. Trường hợp 03 mặt bằng tại đường Hồ Trung Thành của bà Nguyễn Thùy Th nằm trong 47 mặt bằng còn tồn đọng chưa giao được cho khách hàng mà Công ty phải giải quyết. Theo hồ sơ hiện có thì Công ty Dịch vụ Thương mại Minh Hải (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Cà Mau) hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thùy Th 03 mặt bằng số 25, 26, 27 lô C, khu phố 1, đường ô tô số 1 (nay là đường Hồ Trung Thành), phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng số: 106-95/HĐMBCNĐ ngày 26-12-1995 có diện tích 176m^2 và đã được UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy CNQSDĐ số R.234907 ngày 27-10-2000 (thửa 266, tờ bản đồ số 02). Khu phố 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau được UBND tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp mặt bằng cho Công ty theo Quyết định số: 46/QĐ-UB ngày 11-3-1991, Công văn số: 572-CV/UB ngày 20-10-1994 về việc điều chỉnh quy hoạch khu phố 1 thuộc Trung tâm Thương mại Tổng hợp Minh Hải ở phường 7, thành phố C và đã được UBND tỉnh Minh Hải cấp Quyết định số 741/QĐ.UB ngày 24-8-1996 về việc phê duyệt dự án khả thi: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản dọc theo các tuyến đường ô tô số 1, 10, 12. Việc giao đất, thu hồi đất và giải phóng mặt bằng xảy ra từ thời điểm năm 1991, theo hồ sơ Công ty hiện đang quản lý thì chỉ có hồ sơ giao đất, phương án bồi thường đã được Hội đồng bồi thường ra quyết định phê duyệt và quyết định giải tỏa của UBND tỉnh Cà Mau.

Việc cấp giấy CNQSDĐ và giao đất cho bà Nguyễn Thùy Th xảy ra vào thời điểm còn Doanh nghiệp Nhà nước, nên Công ty hiện nay không biết rõ. Tuy nhiên, trường hợp 03 mặt bằng của bà Th (thửa 266, tờ bản đồ số 02, hiện nay là thửa 287), trong đó có diện tích 176m^2 hiện nay nằm trong 47 mặt bằng do Công ty cũ chuyển nhượng cho khách hàng, nhưng đến nay chưa giao được. Theo hồ sơ hiện có thì Công ty cũ chưa bàn giao được mặt bằng cho bà Th (lý do là chưa có hạ tầng và hiện còn đang vướng phần đất của ông *Nguyễn Công T* (số nhà 82) chưa nhận bồi thường). Hội đồng bồi thường lập phương án chỉnh trang 04 hộ đường Lý Thường Kiệt, đã bồi thường được 03 hộ gồm: hộ ông Trần Văn Ng số nhà 78; Lâm Hồng P số nhà 80 (nay đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Qu); và hộ ông Lý Văn X số nhà 76), riêng hộ ông T (số nhà 82) chưa nhận tiền bồi thường.

Công ty chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thùy Th và UBND tỉnh Cà Mau cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thùy Th, sau đó bà Th chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q, ông Q chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lâm Quốc Ch và bà Võ Thị Ngọc D, sau đó ông Ch, bà D thế chấp vay vốn tại Ngân

hàng quá trình này xảy ra vào thời điểm Công ty chưa chuyển đổi sở hữu sang Công ty cổ phần nên Công ty hiện nay không biết việc chuyển đổi, thế chấp vay vốn Ngân hàng và trong hồ sơ của Công ty không có thể hiện việc chuyển đổi và thế chấp.

Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là do cơ quan đăng ký đất đai thực hiện và thế chấp vay vốn là do Ngân hàng, khi các đơn vị trên có yêu cầu cung cấp thông tin hoặc phối hợp thì Công ty mới thực hiện theo chức năng của Công ty. Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Hiệp đại diện Công ty xin không tham gia các phiên hòa giải, hòa giải lại, vắng mặt các phiên xét xử từ giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm (có đơn ngày 15-10-2020) (Bút lục số: 670).

Người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng số 1 tỉnh C bà Dương Ngọc Tuyết L trình bày:

Di chúc lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh C của bà Nguyễn Thị Th được Công chứng viên Nguyễn Việt Trung chứng nhận, số công chứng 15, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-9-2002. Phòng Công chứng giữ nguyên quan điểm theo văn bản số: 08 CV/PCC1 ngày 16-10-2017 là việc Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh C đã chứng nhận di chúc ngày 12-9-2002 của bà Nguyễn Thị Th là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15-12-2020, bà Dương Ngọc Tuyết Linh xin vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải, cùng các phiên tòa tại Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau (Bút lục số 705).

Ủy ban nhân dân thành phố C:

Tại các Công văn số: 1373 ngày 24-6-2020, UBND thành phố C xác định việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Dương Minh Q là cấp cho cho cá nhân chứ không phải cấp cho hộ gia đình, quy trình cấp Giấy CNQSDĐ là đúng pháp luật. Vào ngày 22-02-2021, UBND thành phố C xin vắng mặt tại các phiên tòa (Bút lục số 760).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 74, 91, 144, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 186, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 655 Bộ luật dân sự 1995 (nay là điểm b khoản 1 Điều 630 Bộ luật dân sự 2015); Điều 117, Điều 166, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Linh P.

Buộc ông Dương Minh S, ông Dương Minh Th, ông Dương Minh T, ông Dương Minh T, bà Dương Ngọc L, bà Dương Ngọc L2 (những người thừa kế tài

sản và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Minh Q) có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lý Linh P số tiền: 471.680.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi mốt triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

2. Các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn không được chấp nhận, gồm:

- Về công nhận phần đất có diện tích 176m^2 cho bà Lý Linh P sử dụng (phần đất do UBND thành phố C cấp cho ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D theo Giấy CNQSDĐ ngày 21-01-2005, tại đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

- Về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Minh Q với ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D lập ngày 06-10-2004.

- Về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 058433, vào sổ H00306, do UBND thành phố C cấp cho ông Lâm Quốc Ch, bà Võ Thị Ngọc D ngày 21-01-2005, diện tích 176m^2, tại thửa số 287, tờ bản đồ số 2, đường ô tô số 1, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/3/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Minh P kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng diện tích 176m^2 cho bà Ph, huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q và bà D, ông Ch, đồng thời huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D, ông Ch.

Tại phiên toà phúc thẩm ông Dương Minh P kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án do vi phạm thủ tục tố tụng, tòa án cấp sơ thẩm đánh giá các chứng cứ không đầy đủ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ do vi phạm một số thủ tục tố tụng: thẩm định giá không đúng quy định, chứng thứ thẩm định giá quá hạn. Tòa án sơ thẩm không làm rõ chữ ký của bà Th tại bản di chúc, ngày 02/2/2003 bà Th chết nhưng 4 tháng sau đến ngày 11/6/2003 tại Biên bản xác minh hồ sơ chuyển quyền sử dụng lại có chữ ký của bà Th là giả mạo hồ sơ cấp GCN ngay từ đầu thì phải hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q. Ông Ch và bà D không phải người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005, tòa án buộc những người thừa kế của ông Q phải bồi thường cho bà Ph số tiền 471.680.000 đồng trong khi vợ chồng bà D dùng tài sản trên thế chấp ngân hàng số tiền 20 tỷ đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ bàn giao trên mốc chưa được giao thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc D đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm do bà là người mua ngay tình, ông bà có đi đến Ngân hàng để chuộc sổ đỏ cho ông Q. Đối với số tiền 20 tỷ bà dùng nhiều tài sản khác để thế chấp chứ không phải chỉ riêng tài sản đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án sơ thẩm xác định ông Ch, bà D là người thứ 3 ngay tình là có căn cứ, tòa án sơ thẩm có những vi phạm tố tụng nhưng chưa phải vi phạm nghiêm trọng để hủy bản án. Nguyên đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà:

[1] Xét việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ, toà án cấp sơ thẩm không làm rõ một số vấn đề sau:

1/ Hiện tại diện tích đất đang tranh chấp 176m^2, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Cđã giao đủ diện tích đất trên cho bà Th hoặc ông Q chưa? Nhưng Toà án sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Q và bà D, ông Ch thì không có khả thi khi thi hành án.

2/ Toà án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ông Q còn di sản khác (diện tích đất khác) để lại cho các đồng thừa kế và buộc các đồng thừa kế có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất 176m^2 (thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại). Thế nhưng tại phiên toà các đương sự đều thừa nhận phần di sản của ông Q để lại hiện đang tranh chấp. Do đó, chưa có đủ cơ sở để xác định được di sản của ông Q như thế nào? Các đồng thừa kế có được hưởng hay không? Mà lại buộc họ thực hiện nghĩa vụ của ông Q là chưa đúng quy định pháp luật.

Các vấn đề trên chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ. Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng đắn khách quan, cần thiết phải làm rõ các vấn đề trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên toà được. Nên hội đồng xét xử xét thấy, cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên bà Lý Linh P (có người đại diện theo ủy quyền ông Dương Minh Q) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Linh P.

Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 10/3/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Bà Lý Linh P không phải chịu án phí được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000114 ngày 25/3/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau do ông Dương Minh P nộp thay.

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

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 Cà Mau; (1)
- VKSND tỉnh Cà Mau; (1)
- Cục THADS tỉnh Cà Mau; (1)
- Đương sự (18)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT) (30)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Thanh Duyên