

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 209/2018/DS-PT

Ngày 19 - 12 - 2018

V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn.

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Viên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Bá T, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Tống Hoàng Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2015 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1939; địa chỉ: đường Đ, Phường N, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nông Minh Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Đường T, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2018 (có mặt).

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

1. NLQ1.

2. NLQ2.

3. NLQ3.

Người đại diện hợp pháp của bà NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3: Ông Nông Minh Đ (có mặt).

4. NLQ4 (có mặt).

5. NLQ5 (chết).

6. NLQ6.

Người đại diện hợp pháp của NLQ6: Anh Tống Hoàng Q, theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2016 (có mặt)

7. NLQ7.

Người đại diện hợp pháp của NLQ7: Chị Nguyễn Thị Q, theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2016 (có mặt).

8. NLQ8

Người đại diện hợp pháp của NLQ8: Anh Nguyễn Đức L, theo văn bản ủy quyền 01/9/2015 (có mặt).

9. NLQ9 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. NLQ10.

Người đại diện hợp pháp của NLQ10: Anh Tống Hoàng Q, theo văn bản ủy quyền cùng ngày 16/6/2016, ngày 07/6/2017 (có mặt).

11. NLQ11

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thành T – theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2017.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị Y – bị đơn; NLQ1, NLQ3, NLQ2, NLQ1, NLQ4, NLQ8 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2013, tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Bá T là anh Tống Hoàng Q trình bày:***

Nguyên vào năm 1999, ông T có đến P du lịch và có ý định đầu tư làm ăn tại đây. Năm 2002 qua sự giới thiệu của NLQ7, ông T biết được vợ chồng NLQ8 và NLQ9 có một lô đất diện tích khoảng 2,6 ha đang tìm người chuyển nhượng (thời điểm này đất của bà NLQ8 đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đo đạc cụ thể nên vẫn tính diện tích chuyển nhượng cho là 2,6ha), tổng số tiền là 728.000.000 đồng do NLQ7 bán cho ông T và NLQ7 là người thay mặt ông trực tiếp giao dịch về lô đất trên với NLQ8.

Năm 2003, bạn gái ông T là NLQ1, đã giấu ông và đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định của Nhà nước từ NLQ8 sang tên cho bà Phạm Thị Y (mẹ ruột NLQ1) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2003 với diện tích 27.231m² loại đất vườn và giá là 500.000.000đ, được UBND thị trấn D xác nhận ngày 11/12/2003 và NLQ11 đồng ý cho chuyển nhượng ngày 26/12/2003.

Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ8 thể hiện tờ bản đồ số 0, thửa số 0 và số giấy CNQSD đất là 000410 QSDĐ/209/D-UB do UBND NLQ11 cấp ngày 12/12/2003. Điều này, cho thấy hợp đồng CN QSD đất từ NLQ8 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Y lập ngày 11/12/2003 có sai phạm.

Đến năm 2004, ông T phát hiện được sự gian dối của NLQ1 và đề nghị NLQ1 phải hoàn trả lô đất trên lại cho ông (yêu cầu làm thủ tục chuyển từ bà Phạm Thị Y sang tên Trần Bá T) và NLQ1 đồng ý. Nhưng khi làm thủ tục sang tên ông thì phát hiện NLQ1 chỉ làm thủ tục chuyển nhượng từ bà Y sang tên ông với diện tích 3.426,4m² vào ngày 23/6/2004 (trong khi đó lô đất ông mua của NLQ8 có diện tích 27.231m²).

Số đất còn lại thì NLQ1 cố tình sang nhượng hết cho những người trong gia đình của NLQ1 và gia đình ông T vào ngày 17/6/2004 được UBND thị trấn D xác nhận ngày 23/6/2004 và được NLQ11 chấp thuận ngày 23/5/2005, cụ thể như sau:

Bà Phạm Thị Y chuyển nhượng QSD đất cho NLQ2 diện tích 2.943m²; NLQ4 diện tích 2.978m²; NLQ3 diện tích 2.944m²; NLQ1 diện tích 3.748m²; NLQ5 diện tích 2.945m²; NLQ6 diện tích 2.946m²; ông Trần Bá T diện tích 2.941m²; Diện tích còn lại là 8.727m² do bà Phạm Thị Y đứng tên.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ NLQ8 cho bà Phạm Thị Y và các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà Phạm Thị Y cho mọi người (NLQ2, NLQ4,

NLQ3, NLQ1, NLQ5, NLQ6 và T) có dấu hiệu vi phạm vì chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng là hoàn toàn giả mạo.

Tất cả sự việc trên đều do NLQ1 là người thực hiện, tuy nhiên về mặt pháp lý thì hiện nay bà Phạm Thị Y là người đứng tên giao dịch chuyển nhượng từ NLQ8 và giao dịch chuyển nhượng cho những người khác, ông khởi kiện yêu cầu buộc bà Phạm Thị Y giao trả toàn bộ diện tích đất 27.231m² loại đất vườn tọa lạc Khu phố B, thị trấn D, huyện P cho tôi ông Trần Bá T.

Đồng thời yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ NLQ8 cho bà Phạm Thị Y và các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Y với các ông NLQ2, NLQ4, NLQ3, NLQ1, NLQ5, NLQ6, ông Trần Bá T lập ngày 17/6/2004 và được UBND thị trấn D xác nhận ngày 23/6/2004 và được NLQ11 chấp thuận ngày 23/5/2005. Tất cả hợp đồng trên hoàn toàn vô hiệu vì diện tích đất nêu trên hoàn toàn là của ông chứ không phải của bà Phạm Thị Y.

**** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị Y là anh Nông Minh Đ trình bày:***

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T với lý do, theo Luật đất đai 2003 (Điều 135, 136) thì việc tranh chấp đất đai phải được hòa giải ở cơ sở tại địa phương nơi có đất. Nếu việc hòa giải không thành mới khởi kiện tại Tòa án. Đơn khởi kiện của ông T yêu cầu bà Y trả diện tích đất 27.231m² tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn D, huyện P, với yêu cầu này thì ông T đang tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Y nhưng trên thực tế ông T không làm đơn tranh chấp với bà Y vì vậy cũng chưa được hòa giải ở cơ sở cụ thể là hòa giải ở thị trấn D, huyện P.

Ông T kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Y nhưng trong hồ sơ khởi kiện của ông T không thể hiện tài liệu nào có căn cứ và hợp pháp chứng minh ông T có quyền sử dụng đất. Bà Y khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và NLQ8 là hợp pháp vì được Nhà nước công nhận. Vì lẽ đó bà Y mới có quyền chuyển nhượng tiếp theo cho người khác trong đó có việc chuyển nhượng đất cho ông T từ năm 2004 như trong đơn khởi kiện ông T đã nêu.

Nếu giao dịch giữa bà Y và NLQ8 không hợp pháp và nếu quyền lợi của ông T thực sự bị xâm phạm từ năm 2004 như ông đã nêu trong đơn thì theo lẽ thường ông T đã phải khởi kiện, tranh chấp tại thời điểm đó, ông T không có ý kiến gì, đến nay ông ta mới khởi kiện thì đó là một điều vô lý.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 là anh Nông Minh Đ trình bày:***

Lô đất bà Phạm Thị Y mua của NLQ8 thông qua NLQ7 (tiền mua đất là do các anh chị em NLQ1 trong gia đình đóng góp). NLQ7 là người trực tiếp nhận tiền

thanh toán của bà Y (mẹ NLQ1) từ NLQ1 để trả cho NLQ8, NLQ7 cũng là người trực tiếp đứng ra hướng dẫn, thu xếp cho bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng với NLQ8, hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Toàn bộ tiến trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ NLQ8 sang tên bà Phạm Thị Y do NLQ7 hướng dẫn và trực tiếp thực hiện theo đúng quy trình và quy định của pháp luật cho đến khi bà Y được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 30/12/2003).

Năm 2004, ông Trần Bá T có nhu cầu mua 01 phần đất của bà Y, bà Y chuyển nhượng 01 phần đất cho ông T đồng thời mẹ NLQ1 cũng muốn phân chia cho các con mỗi người một phần đất đã mua. NLQ1 và bà Y tiếp tục nhờ NLQ7 hướng dẫn thu xếp làm thủ tục tách thửa lô đất nói trên và chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Y sang cho các anh chị em NLQ1 và chuyển nhượng cho phía ông T (gồm ông T, NLQ6- em trai của ông T và NLQ5 là mẹ của ông T) với thỏa NLQ3 ông T sẽ phải thanh toán tiền đất cho bà Y cộng thêm toàn bộ phí cho NLQ7 để NLQ7 giúp làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, đến ngày 18/10/2005, ông Trần Bá T, NLQ6, NLQ5, NLQ4, NLQ2, NLQ3 và NLQ1 đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những sổ đỏ này ông T là người trực tiếp nhận từ ông P, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, NLQ5 và NLQ6 thì ông T giữ lại, các sổ đỏ còn lại ông T đã trả lại cho bà Y, NLQ1 và các anh chị em khác trong gia đình NLQ1.

Nếu giao dịch giữa bà Y và NLQ8 không hợp pháp và nếu quyền lợi của ông T thực sự bị xâm phạm từ năm 2004 như ông ta đã nêu trong đơn thì theo lẽ thường ông T đã phải khởi kiện, tranh chấp tại thời điểm đó. NLQ1 khẳng định ông T không có quyền khởi kiện đòi mẹ bà (Phạm Thị Y) trả lại đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Y cho anh chị em trong gia đình cùng với các giao dịch chuyển nhượng giữa bà Y với ông T và người nhà của ông ta.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 và NLQ9 trình bày:***

Nguyên vào năm 2002 vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà sang nhượng lại thửa đất cho vợ chồng NLQ7 để tiếp tục canh tác, vợ chồng NLQ7 đã trả hết tiền theo hợp đồng mua bán cho vợ chồng NLQ8 đồng thời vợ chồng bà đã giao đất và giao toàn bộ giấy tờ có liên quan trên thửa đất cho vợ chồng NLQ7. NLQ7 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, khi bán đất vợ chồng bà có hứa với vợ chồng NLQ7 nếu có yêu cầu gì thì sẽ hỗ trợ cho vợ chồng NLQ7 làm mọi thủ tục, vì trước đó thửa đất không có Giấy chứng nhận nên đã bán cho bà với số tiền là một trăm năm mươi triệu đồng và giao toàn bộ thửa đất cùng thành quả lao động trên đất cho NLQ7.

Vợ chồng bà không có ký tên vào bất cứ văn bản hay hợp đồng gì liên quan đến việc sang nhượng cho bất kỳ người nào khác, mà chỉ ký chuyển nhượng (giấy tay) cho vợ chồng NLQ7 mà thôi.

**** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 là anh Nguyễn Đức L trình bày:***

Do không am hiểu pháp luật nên những lời khai trước đây tại Tòa án là không đúng, nay xin khai lại là từ trước đến nay không chuyển nhượng cho NLQ7 mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Y và ký thủ tục chuyển nhượng cho bà Y theo quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7 là chị Nguyễn Thị Q trình bày:***

Năm 2002, NLQ7 có đứng ra sang nhượng thửa đất tọa lạc tại khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, nay là khu phố B, sang nhượng thửa đất của NLQ8 và chồng là NLQ9 khai khẩn và canh tác thường và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 27.231m² và bà đã chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Trần Bá T toàn bộ giấy tờ có liên quan và giao đất đúng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã thanh toán dứt điểm cho bà và đã quyết toán hợp đồng không ai còn nợ ai.

Bà khẳng định từ trước tới giờ bà chỉ biết ông Trần Bá T, còn NLQ1 là bạn gái của ông Trần Bá T chứ không biết bà Phạm Thị Y là ai. Vì NLQ1 có thay mặt ông T giao dịch với NLQ7 nhiều lần, bà lên thành phố Hồ Chí Minh để nhận tiền đất NLQ1 bảo rằng chờ ông T mang tiền về mới giải quyết cho NLQ7 được vì NLQ1 là người thay mặt ông T, do ông T là Việt kiều không đứng ra giao dịch được vì vậy đến khi ông T về nước mới thanh toán hết số tiền cho bà mà ông T là người đứng ra giao tiền cho tại số nhà 40 Lam Sơn, TP. Hồ Chí Minh và ông T còn nhờ bà mua hai thửa đất tại khu phố 7.

Đối với thửa đất này NLQ7 đứng ra giao dịch mua bán với NLQ8, từ đó cho đến nay bà không hề ký bất kỳ một văn bản chuyển nhượng, hay tặng cho hay bất kỳ giao dịch dân sự nào cho bất kỳ ai. Việc thửa đất của NLQ8 tách ra nhiều thửa như hôm nay bà hoàn toàn không hay biết.

**** Tại tờ tường trình người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 trình bày:***

Nguyên trước đây bà công tác tại Nhật Bản nên đã gửi tiền nhiều lần về cho bà Phạm Thị Y (mẹ ruột) và em NLQ1 đứng ra nhận chuyển nhượng đất giùm bà diện tích khoảng 3.000m², hiện có Giấy chứng nhận QSD đất, việc ông T đứng ra

khởi kiện đòi quyền sử dụng đất này là không có cơ sở. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:***

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T, yêu cầu vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng NLQ8 cho bà Phạm Thị Y và các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Y với NLQ2, NLQ4, NLQ3, NLQ1, NLQ5, NLQ6, ông Trần Bá T.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:***

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Phạm Thị Y qua NLQ2 theo đúng quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của NLQ6 và NLQ10 là anh Tống Hoàng Q trình bày:***

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.946m² ngày 17/6/2004, diện tích đất tọa lạc Khu phố M, thị trấn D, huyện P, từ tên Phạm Thị Y sang tên NLQ6 là không đúng thực tế. Giữa NLQ6 và bà Y không thực hiện việc chuyển nhượng này; phần NLQ10 không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* NLQ11 vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T đối với bà Phạm Thị Y về việc đòi quyền sử dụng đất diện tích 27.231m² (diện tích qua thẩm định là 24.315,1m²) có giấy chứng nhận QSD đất số Y 845004 do NLQ11 cấp ngày 12/12/2003 mang tên NLQ8.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ8 và bà Phạm Thị Y xác lập ngày 11/12/2003 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 617/D-UB, ngày 26/12/2003 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ3 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 70/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ4 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 71/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ1 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 72/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ6 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 73/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ2 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 74/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và ông Trần Bá T xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 75/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ5 xác lập ngày 17/6/2004 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 76/D-UB, ngày 23/5/2005 bị vô hiệu;

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727208, thửa đất số 163 tờ bản đồ số 125 diện tích 4705,5m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên Phạm Thị Y để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727212, thửa đất số 167 tờ bản đồ số 125 diện tích 2750,7m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ2 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727211, thửa đất số 166 tờ bản đồ số 125 diện tích 2683,4m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ3 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727206, thửa đất số 161 tờ bản đồ số 125 diện tích 2800,9m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ4 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727213, thửa đất số 168 tờ bản đồ số 125 diện tích 2820,2m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ1 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727210, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 125 diện tích 2618,7m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ5 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727207, thửa đất số 162 tờ bản đồ số 125 diện tích 2509,3m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên NLQ6 để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Kiến nghị NLQ11 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AP 727209, thửa đất số 164 tờ bản đồ số 125 diện tích 3426,4m² do NLQ11 cấp ngày 25/9/2005 mang tên Trần Bá T để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2016/QĐ-BPKCTT ngày 19/01/2006 của Tòa án nhân dân huyện P.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Bá T.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của NLQ8 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ8 và bà Phạm Thị Y xác lập ngày ngày 11/12/2003.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

*** Ngày 18/4/2018 bị đơn bà Phạm Thị Y kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

*** Ngày 18/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

*** Ngày 18/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

*** Ngày 18/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

*** Ngày 13/6/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 kháng cáo với nội dung:** Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Ngày 23/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ2 và NLQ1 cho rằng, cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, xác định chứng cứ chưa toàn diện cụ thể, giấy chứng nhận QSD đất của NLQ8 sang bà Y không có bản gốc và cũng không có hồ

sơ, nên không đủ căn cứ xác định quan hệ chuyển nhượng giữa NLQ8 và bà Y vì phạm là chưa đủ căn cứ, đối với các hợp đồng chuyển nhượng từ bà Y những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là hợp pháp theo trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, cấp sơ thẩm không đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ5 vào tham gia tố tụng là vi phạm, cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng không xử lý hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, chưa làm rõ để đưa vợ ông T tham gia tố tụng là thiếu sót. Về nội dung, giữa NLQ8 với ông T không có bất kỳ giao dịch nào, còn đối với NLQ7 thì chỉ là người môi giới đất, do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa NLQ8 và bà Y là không vô hiệu theo nhận định của cấp sơ thẩm. Từ những lý do nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông T hoặc hủy án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông T hoặc hủy án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 là anh Nguyễn Đức L yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Bá T là anh Tổng Hoàng Q yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7 là chị Nguyễn Thị Q yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:***

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung do cấp sơ thẩm có nhiều sai sót thu thập chứng cứ chưa đầy đủ trong quá trình giải quyết vụ án, bỏ sót người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các

chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 là anh Nguyễn Đức L vắng mặt khi tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ9 và người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của NLQ11 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ9 và người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của NLQ11.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Trần Bá T, cũng như người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Trần Bá T là anh Tống Hoàng Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ NLQ8 cho bà Phạm Thị Y và các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Y với NLQ2, NLQ4, NLQ3, NLQ1, NLQ5, NLQ6 và ông Trần Bá T xác lập ngày 17/6/2004, được UBND thị trấn D xác nhận ngày 23/6/2004 và được NLQ11 chấp thuận ngày 23/5/2005.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn Phạm Thị Y là anh Nông Minh Đ khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Y với NLQ8 là hợp pháp, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 là anh Nông Minh Đ khẳng định ông T không có quyền khởi kiện đòi mẹ bà là bà Y trả lại đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Y cho anh chị em trong gia đình cùng với các giao dịch chuyển nhượng giữa bà Y với ông T và người nhà của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ8 và NLQ9 cho rằng, nguyên vào năm 2002 vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà sang nhượng lại thửa đất đang tranh chấp cho vợ chồng NLQ7, vợ chồng NLQ7 đã trả hết tiền theo hợp đồng mua bán cho vợ chồng NLQ8 đồng thời vợ chồng bà đã giao đất và giao toàn bộ giấy tờ có liên quan trên thửa đất cho vợ chồng NLQ7, vợ chồng bà không có ký tên vào bất cứ văn bản hay hợp đồng gì liên quan đến việc sang nhượng cho bất kỳ người nào khác, mà chỉ ký chuyển nhượng (giấy tay) cho vợ chồng NLQ7 thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7, cũng như người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7 là chị Nguyễn Thị Q cho rằng, năm 2002, NLQ7 có đứng ra sang nhượng thửa đất tọa lạc tại khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, nay là khu phố B, sang nhượng thửa đất của NLQ8 và chồng là NLQ9 với diện tích 27.231m² và bà đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Trần Bá T. NLQ7 khẳng định từ trước tới giờ bà chỉ biết ông Trần Bá T, không biết bà Phạm Thị Y là ai. Đối với thửa đất này NLQ7 đứng ra giao dịch mua bán với NLQ8, từ đó cho đến nay bà không hề ký bất kỳ một văn bản chuyển nhượng, hay tặng cho hay bất kỳ giao dịch dân sự nào cho bất kỳ ai, việc thửa đất của NLQ8 tách ra nhiều thửa như hôm nay bà hoàn toàn không hay biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 cho rằng, nguyên trước đây bà công tác tại Nhật Bản nên đã gửi tiền nhiều lần về cho bà Phạm Thị Y (mẹ ruột) và em NLQ1 đứng ra nhận chuyển nhượng đất giùm bà diện tích khoảng 3000m², hiện có giấy chứng nhận QSD đất, việc ông T đứng ra khởi kiện đòi quyền sử dụng đất này là không có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 cho rằng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 cho rằng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Phạm Thị Y qua NLQ2 theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của NLQ6 là anh Tống Hoàng Q cho rằng, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.946m² ngày 17/6/2004, diện tích đất tọa lạc khu phố M, thị trấn D, huyện P, từ tên Phạm Thị Y sang tên NLQ6 là không đúng thực tế vì giữa NLQ6 và bà Y không thực hiện việc chuyển nhượng này.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông NLQ10 là anh Tống Hoàng Q cho rằng NLQ10 không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bá T đối với bị đơn bà Phạm Thị Y về việc đòi quyền sử dụng đất diện tích 27.231m² (diện tích qua thẩm định là 24.315,1m²) có Giấy chứng nhận QSD đất số Y 845004 do NLQ11 cấp ngày 12/12/2003 mang tên NLQ8. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do NLQ8 và bà Phạm Thị Y xác lập ngày 11/12/2003 được NLQ11 duyệt chấp thuận số 617/D-UB ngày 26/12/2003 bị vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Y và NLQ3, NLQ4,

NLQ1, NLQ6, NLQ2, ông Trần Bá T và NLQ5 xác cùng lập ngày 17/6/2004 bị vô hiệu. Kiến nghị NLQ11 thu hồi các Giấy chứng nhận QSD đất để cấp lại cho ông Trần Bá T.

Bị đơn bà Phạm Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ2 và NLQ1, NLQ4 và NLQ8 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá T hoặc hủy án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ2 và NLQ1, NLQ4 và NLQ8.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm chưa thẩm tra, xác minh làm rõ thực tế giữa vợ chồng NLQ8, NLQ9 có chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho NLQ7 theo giấy tay “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất và thành quả lao động trên đất” lập ngày 15/10/2002 có người làm chứng là Huỳnh Thị M và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2002 thì có giao dịch theo hai tài liệu này không; Chưa thẩm tra, xác minh làm rõ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị Y chuyển nhượng QSD đất cho NLQ2 diện tích 2.943m², NLQ4 diện tích 2.978m², NLQ3 diện tích 2.944m², NLQ1 diện tích 3.748m², NLQ5 diện tích 2.945m², NLQ6 diện tích 2.946m², ông Trần Bá T diện tích 2.941m² là có thật hay không, nếu có thật thì khi ký hợp đồng có mặt các bên không, giá trị chuyển nhượng của từng hợp đồng; lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của NLQ8 hoàn toàn trái với lời khai của NLQ8, nhưng cấp sơ thẩm không ngừng phiên tòa để làm rõ lý do có sự mâu thuẫn giữa lời khai của NLQ8 với lời khai của người đại diện theo ủy quyền của NLQ8; cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ8 và bà Phạm Thị Y bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, nên thủ tục chuyển nhượng QSD đất bà Phạm Thị Y cho NLQ4, NLQ6, ông Trần Bá T, NLQ5, NLQ3, NLQ2, NLQ1 cũng bị vô hiệu, do đó cần hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật này, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề có liên quan để làm căn cứ xử lý hậu quả của các hợp đồng bị vô hiệu này là giải quyết chưa dứt điểm vụ án; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn cho rằng sau khi mua đất thì phía nguyên đơn có làm hàng rào lưới B40 bao quanh đất, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bị đơn cho rằng hàng rào lưới B40 bao quanh đất là do phía bị đơn làm, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện có công trình kiến trúc trên đất đang tranh chấp; Giấy chứng nhận QSD đất của NLQ8 thể hiện tờ bản đồ số 0, thửa số 0 và số giấy CNQSD đất là 000410 QSDĐ/209/D-UB do NLQ11 cấp ngày 12/12/2003 là không đúng quy

định, nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ; tại Công văn số: 65/VPĐK-TTĐC ngày 19/8/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Công văn số: 70/CV-TNMT ngày 20/6/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P xác định hồ sơ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ NLQ8 cho bà Y không lưu trữ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nên không cung cấp được theo yêu cầu của Tòa án. Nhưng tại Công văn số: 70/CV-TNMT ngày 20/6/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P lại khẳng định “thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Y, NLQ5, NLQ3, NLQ2, NLQ1, ông Trần Bá T, NLQ6, NLQ4 là đúng trình tự thủ tục. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845004 của NLQ8”. Do đó, nội dung trả lời của công văn này là có mâu thuẫn, nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ.

Về thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, NLQ5 chết, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ và đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ5 vào tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự và chưa làm rõ để đưa vợ hoặc chồng (nếu có) của NLQ4, NLQ6, ông Trần Bá T, NLQ5, NLQ3, NLQ2, NLQ1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát và nội dung kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ3, NLQ2, NLQ1 và NLQ8. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ3, NLQ2, NLQ1 và NLQ8 không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ3, NLQ2, NLQ1 và NLQ8.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn bà Phạm Thị Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ2, NLQ1, NLQ4 và NLQ8 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng theo các lai thu số 0003124; 0003123; 0003122; 0003126 cùng ngày 09/5/2018; 0003223 ngày 28/6/2018; 0003226 ngày 29/6/2018 tại Chi cục Thi hành án huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Bình Đảo