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: **284**/2023/DS-PT
Ngày: 19/5/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy ủy quyền".

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: Ông Phan Tô Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Nhựt Bình

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Toà 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 tham gia phiên tòa***: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy ủy quyền"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 06 tháng 05 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 599/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hồ Tân H**, sinh năm: 1965; cư trú tại: Phường X, Quận Y, TP HCM.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của H: Ông **Trần Duyên A**, sinh năm: 1962. Địa chỉ: phường T, Quận I, TP HCM. Luật sư của Công ty Luật Liên K - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. ***Bị đơn:*** Ông **Huỳnh Kỳ T**, sinh năm: 1957; cư trú tại: đường CMTT, Phường V, Quận B, TP HCM, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Thị Kim O**, sinh năm: 1986; địa chỉ số: đường HBT, Phường Y, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền số 033264, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng CA chứng thực ngày 02/12/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông **Bùi Quang T1**, sinh năm: 1985. Địa chỉ: đường BTH, phường T, TP GN, tỉnh Đ, Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoài A3 - Đoàn Luật sư tỉnh Đăk Nông.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Hồ Tân V, sinh năm: 1954; cư trú tại: đường Lê Thánh T5, phường BT, Quận I, TP HCM.

3.2 Ông Hồ Tân T3, sinh năm: 1956; cư trú tại: xã Long T6, huyện CĐ, tỉnh Long An.

3.3 Ông Hồ Tân Tài Đ1, sinh năm: 1959; cư trú tại: xã Long T6, huyện CĐ, tỉnh Long An.

3.4 Ông Hồ Tân P, sinh năm: 1968; cư trú tại: Phường N1, Quận E, TP HCM.

Người đại diện hợp pháp của ông V, ông T3, ông Đ1, ông P: ông Hồ Tân H, sinh năm: 1965; cư trú tại: Phường X, Quận Y, TP HCM, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 888, quyển số 01/2019 do Ủy ban nhân dân xã Long T6, huyện CĐ, tỉnh Long An chứng thực ngày 26/9/2019).

3.5 Bà Nguyễn Thị Thanh V1 (xin xét xử vắng mặt)

3.6 Anh Hồ Thiên A1 (xin xét xử vắng mặt)

3.7 Anh Hồ Thiên T4 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Phường HS, quận BT, TP HCM.

3.8 Bà Hồ Thị Mỹ L, sinh năm: 1970; cư trú tại: phường SK, quận P, TP HCM.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Tân H, sinh năm: 1965; cư trú tại: Phường X, Quận Y, TP HCM, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2105, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số B TP HCM chứng thực ngày 13/02/2020).

3.9 Bà Hồ Thị Mỹ P1, sinh năm: 1973; địa chỉ: R R C, B T, P3.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Tân H, sinh năm: 1965; cư trú tại: Phường X, Quận Y, TP HCM, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền được Đại sứ quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Cộng hòa P3 xác nhận ngày 14/8/2019).

3.10 Bà Hồ Thị Mỹ P3, sinh năm: 1976; cư trú tại: chung cư BS, Phường M, Quận S, TP HCM. (xin xét xử vắng mặt)

3.11 Ông Đỗ Thành C, bà Trần Thị K; cùng cư trú tại: Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng. (xin xét xử vắng mặt)

3.12 Ông Trương B, sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị Kim A3, sinh năm: 1967; cùng địa chỉ: Phường F, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng. (xin xét xử vắng mặt)

3.13 Ông Huỳnh Ngọc Đ2, sinh năm: 1971; địa chỉ: đường BTT, Phường B,TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng. (xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Hồ Tân H trình bày:

Ngày 24/3/1994 mẹ ông là cụ Phạm Thị U thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kỳ T một lô đất có diện tích khoảng 13.000m^2 thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng là 70 lượng vàng tuổi 9,6. Theo thỏa thuận thì ông T có trách nhiệm thanh toán 03 lần, cụ thể: lần đầu vào ngày 30/3/1994 bên nhận chuyển nhượng (ông T) đặt cọc cho bên chuyển nhượng (cụ bà U) 03 lượng vàng; lần hai ông T có trách nhiệm thanh toán tiếp 27 lượng vàng cho cụ U, sau khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng; lần thứ ba sau khi làm Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và trả vào một năm sau. Lô đất này có nguồn gốc do cụ U nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Ngọc M, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 20/10/1996 cụ đã làm giấy ủy quyền cho ông T, được Ủy ban nhân dân Phường B, TP ĐL xác nhận và cụ U đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên cho ông T, ông T phải có trách nhiệm thanh toán đủ số vàng còn lại cho cụ U. Tuy nhiên đến ngày 15/11/1996 ông T chỉ mới thanh toán cho cụ U 50 lượng vàng, (những lần nhận vàng khi thì cụ U nhận, khi thì các anh em ông H nhận), từ đó đến nay ông T chưa thanh toán cho cụ U số vàng còn lại. Trong thực tế thì từ năm 1996 cụ U đã nhiều lần yêu cầu ông T trả số vàng còn lại nhưng ông T không thực hiện. Do việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa cụ U và ông T chưa hoàn tất, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tại thời điểm xác lập việc chuyển nhượng và cho đến nay đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối ngày 24/3/1994 giữa cụ Phạm Thị U và ông Huỳnh Kỳ T; Hủy Giấy ủy quyền của cụ Phạm Thị U đối với ông Huỳnh Kỳ T được Ủy ban nhân dân Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 21/10/1996; ông H và các đồng thừa kế của cụ U có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T 50 lượng vàng mà cụ U đã nhận của ông T và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông T trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 13.000m^2 đã nhận chuyển nhượng và diện tích 1.500m^2 đất mà ông T đã lấn chiếm của mẹ ông (đo đạc thực tế 1.719,54m^2) thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng (phần diện tích đất này không nằm trong 13.000m^2 mà mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông T).

Đối với diện tích 2.000m^2 đất cụ U đại diện cho ông T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q năm 1994 thì ông không tranh chấp. Diện tích đất tranh chấp ký hiệu 2, 3, 4 trên họa đồ đo đạc, phần diện tích đất 2.000m^2 bà U đại diện ông T nhận chuyển nhượng của ông Q có giấy viết tay bà U đã giao cho ông T, nằm ở vị trí số 01 và một phần của ký hiệu 03 trên họa đồ, đề nghị Tòa án không đưa ông Q vào tham gia tố tụng vì ông Q không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông và bà U.

Bị đơn ông Huỳnh Kỳ T và bà Nguyễn Thị Kim O, người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Năm 1994 ông T có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của cụ U diện tích đất khoảng 13.000m^2, tại thung lũng Hương S, nay thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng với giá là 70 lượng vàng, ông T và cụ U đã thỏa thuận cụ U có nghĩa vụ san lấp đường để đến khu đất từ đường cái đi vào, cụ U chịu trách nhiệm về việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông T. Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ U không thực hiện đúng thỏa thuận như trên nên sau đó giữa cụ U và ông T tiếp tục thỏa thuận lại theo đó ông T giao cho cụ U 50 lượng vàng để cụ U bàn giao toàn bộ diện tích đất 13.000m^2, bàn giao các biên lai đóng thuế, các giấy tờ liên quan khác chứng minh về nguồn gốc diện tích đất nói trên cho ông T, ký văn bản ủy quyền cho ông T thay mặt cụ U thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 20 lượng ông T sẽ thanh toán cho cụ U sau khi hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận nội dung trên cụ U đã bàn giao toàn bộ đất cho ông T quản lý, sử dụng trên thực tế, bàn giao các giấy tờ nộp thuế và các giấy tờ liên quan khác, đồng thời đã nhận đủ 50 lượng vàng, ông T đã sử dụng đất ổn định từ năm 1996 và đóng thuế theo quy định của pháp luật. Khi ông T trả vàng cho cụ U thì có bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 làm chứng và ký tên, việc ông T chưa thanh toán 20 lượng vàng còn lại là do chưa hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 1.500m^2 (đo đạc thực tế 1.719,54m^2) thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng thì ông cũng không đồng ý vì đất này nằm trong diện tích khoảng 13.000m^2 mà ông nhận chuyển nhượng từ cụ U chứ không phải phát sinh sau này.

****Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan***: Ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, bà Hồ Thị Mỹ P3, ông Hồ Tân T3 (ông Hồ Tân H là người đại diện theo ủy quyền), bà Hồ Thị Mỹ P1, bà Nguyễn Thị Thanh V1, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đỗ Thành C, bà Trần Thị K trình bày: Năm 1994 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho cụ Phạm Thị U diện tích đất 1.500m^2, thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 24,2 lượng vàng bằng giấy viết tay ghi ngày 28/5/1994, có chữ ký của vợ chồng ông, bà; vợ chồng ông, bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho cụ U quản

lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và cụ U đã hoàn tất, nay vợ chồng ông, bà không tranh chấp và không yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, ngày 05/4/1994 vợ chồng ông, bà có ký tờ nhượng đất mở đường xe với cụ Phạm Thị U, theo đó vợ chồng ông, bà thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang 06m, dài 100m từ trên kéo xuống đất của cụ U để cụ U mở đường đi xuống lô đất, giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng 24K, phần đất này là con đường đi chung giữa nhà vợ chồng ông, bà và cụ U từ trên xuống, không liên quan gì đến diện tích đất 1.500m^2 vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho cụ U mà hiện nay ông H và ông T đang tranh chấp. Nay giữa ông T và ông H tranh chấp thì vợ chồng ông, bà khẳng định không có liên quan nên không tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ2 trình bày: ông là người sử dụng đất, trông coi cây ăn trái tại một phần diện tích đất thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Lý do ông sử dụng đất là do ông T nhờ trông coi vườn, không có Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất. Nay ông H và ông T tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, ông không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A3 trình bày:*** Vợ chồng ông, bà là người trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Lý do vợ chồng ông, bà sử dụng đất là do ông T giao cho ông, bà quản lý, sử dụng, không có hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất, làm cây ngắn ngày và chăn nuôi nên khi nào ông T yêu cầu trả đất thì vợ chồng ông, bà sẽ trả lại. Việc ông T và ông H tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án. Đối với việc vợ chồng ông, bà sử dụng đất thì sau này sẽ tự giải quyết với ông T.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định*:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng lô đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.719,54m^2, thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ 1ố 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (tờ thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối) ngày 24/3/1994 giữa cụ Phạm Thị U và ông Huỳnh Kỳ T đối với diện tích đất 13.000m^2, thuộc một phần thửa số 49, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.1. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T4, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 được sử dụng lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2, 4

và 5 trên họa đồ đo đạc), thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối Hương Sơn, Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Huỳnh Kỳ T, ông Huỳnh Ngọc Đ2; vợ chồng ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A3 có trách nhiệm trả lại lô đất có diện tích 13.000,97m^2 (ký hiệu số 2, 4 và 5 trên họa đồ đo đạc) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối Hương Sơn, Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng cho ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3.

1.3. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Huỳnh Kỳ T số tiền 11.791.533.344đ (mười một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu năm trăm ba mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi bốn đồng) và 50 (năm mươi) lượng vàng loại 24K.

1.4. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 10/7/2020).

Ngoài ra án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chấp hành bản án.

Ngày 11/05/2022 bị đơn ông Huỳnh Kỳ T kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị xem xét hủy toàn bộ án sơ thẩm.

***Tại phiên toà phúc thẩm*:**

Nguyên đơn, ông Hồ Tân H đồng thời là đại diện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trình bày: Giữ nguyên những lời trình bày tại cấp sơ thẩm, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích của nguyên đơn: yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bi đơn không có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Về các vi phạm tố tụng thì đề nghị Luật sư trình bày thay.

Về việc thực hiện thỏa thuận theo tờ thỏa thuận ngày 24/3/1994: ông Huỳnh Kỳ T có tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận ngày 24/3/1994. Tuy nhiên do ông T hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, đất chuyển nhượng là

đất nông nghiệp nên cơ quan chức năng không cấp giấy. Do đó ông T cũng không thể thanh toán tiền.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục. Cụ thể:

- Tòa án thụ lý vụ án là không phù hợp với luật tố tụng: Trong hồ sơ vụ án có hai đơn khởi kiện cùng ngày, một đơn ông Hồ Tân H ghi người khởi kiện là ông H, một đơn ghi người khởi kiện là ông H và các anh chị em ông H. Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án xác định ông H là nguyên đơn là trái quy định pháp luật.

Ông Huỳnh Kỳ T mua đất trong thời kỳ hôn nhân, sơ thẩm không đưa bà Võ Thị Ánh N3 tham gia tố tụng là trái quy định pháp luật.

Trong các Giấy ủy quyền, các anh chị em ông H chỉ ủy quyền cho ông H giải quyết 13.000m² đất nhưng Tòa án lại giải quyết gần 15.000m² đất; Ông H yêu cầu hủy hợp đồng nhưng Tòa án lại tuyên hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Bà P1 có bản tự khai ngày 16/12/2019, tuy nhiên tại thời điểm này, bà P1 không có ở Việt Nam.

Thủ tục hòa giải cơ sở không đúng.

Tòa án sơ thẩm không thu thập các tài liệu liên quan đến việc sử dụng đất như sổ mục kê, thông tin quy hoạch là vi phạm tố tụng.

Biên bản định giá lập ngày 12/8/2020, ngày 06/5/2022 Tòa án mới xét xử sơ thẩm mà không tiến hành định giá lại đất.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên toà phát biểu*:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức, đơn kháng cáo của ông Huỳnh Kỳ T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày một loạt các vấn đề về vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không nêu được các chứng cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không nêu được vi phạm điều nào, khoản nào Bộ luật tố tụng. Về nội dung, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa bà U và ông T là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không nêu được tình tiết, chứng cứ gì mới. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Kỳ T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Những người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Hồ Tân H và ý kiến của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Tân H; Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2019 (bút lục số 16) ông Hồ Tân H đứng đơn người khởi kiện và ghi các ông bà Hồ Tân T3, Hồ Tân Đ1, Hồ Tân T3…là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông H là một trong những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị U, ông H có quyền khởi kiện. Tòa án Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã thụ lý theo đơn khởi kiện này, xác định ông Hồ Tân H là nguyên đơn, ông Huỳnh Kỳ T là bị đơn; các anh chị em ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc xác định tư cách người tham gia tố tụng của Tòa án Nhân dân tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tham gia tố tụng của bà Võ Thị Ánh N3, vợ ông Huỳnh Kỳ T: Tại Đơn trình bày ngày 25/4/2022 và văn bản cam kết ủy quyền ngày 04/4/2022 (bút lục số 324, 325), bà Võ Thị Ánh N3 trình bày: "việc chuyển nhượng này là do ông Huỳnh Kỳ T thực hiện. Tôi không có tranh chấp và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này", "Nay tôi làm văn bản cam kết này ủy quyền cho chồng tôi là ông Huỳnh Kỳ T được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án…". Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Huỳnh Kỳ T cũng không trình bày về việc liên quan của bà N3. Tại phúc thẩm, Luật sư trình bày ý kiến nhưng cũng không cung cấp các giấy tờ, tài liệu để thể hiện ông T bà N3 kết hôn năm nào, trước hay sau thời điểm chuyển nhượng, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh phần đóng góp của bà N3.

Ông Hồ Tân H có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; yêu cầu ông T trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 13.000m², thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy ủy quyền của cụ U đối với ông T được lập vào ngày 21/10/1996; đồng thời yêu cầu ông T trả lại diện tích đất khoảng 1.500m² (đo đạc thực tế là 1.719,54m²) có nguồn gốc do cụ U nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà K mà hiện nay ông T đang lấn chiếm; ông T không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Việc cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết toàn bộ diện tích là có căn cứ, không vượt quá phạm vi khởi kiện. Mặt khác cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H đối với phần diện tích 1.500m² (đo đạc thực tế là 1.719,54m²) này. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, cấp sơ thẩm xác định và tuyên xử hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật, không vượt quá phạm vi khởi kiện.

Về bản tự khai của bà Hồ Thị Mỹ P1: bị đơn cho rằng tại thời điểm tự khai, bà P1 không có mặt tại Việt Nam. Tuy nhiên không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc này. Lời khai của bà P1 cũng không phải là căn cứ để giải quyết vụ án; ông Hồ Tân H là đại diện ủy quyền của bà P1 cũng không có ý kiến khiếu nại về lời khai này.

Về thủ tục hòa giải cơ sở: Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/01/2021 (bút lục số 238) được lập với đầy đủ thành phần, đúng quy định tại Điều 202 Luật đất đai, Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Về việc định giá: tại biên bản hòa giải các đương sự thống nhất giá đã định tại chứng thư thẩm định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không yêu cầu định giá lại. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng không yêu cầu định giá mà yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không định giá lại tại thời điểm xét xử nhưng không nêu, không cung cấp dược chứng cứ chứng minh có sự chênh lệch giá so với thời điểm định giá. Vì vậy, không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm. Mặt khác theo quy định tại Điều 59 Luật thi hành án dân sự, Trường hợp theo bản án, quyết định mà một bên được nhận tài sản và phải thanh toán cho người khác giá trị tài sản họ được nhận, nhưng tại thời điểm thi hành án, giá tài sản thay đổi và một trong các bên đương sự có yêu cầu định giá tài sản đó thì tài sản được định giá theo quy định tại Điều 98 của Luật này để thi hành án. Như vậy, các đương sự đều có quyền yêu cầu định giá lại tại thời điểm thi hành án. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, bảo đảm việc thi hành án. Cần điều chỉnh cách tuyên án, ghi rõ cách tính trong phần Quyết định của bản án.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý giao dịch dân sự vô hiệu, xác định lỗi của ông T và cụ U là ngang nhau là phù hợp với quy định tại điểm a và b tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/20204/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Theo kết quả thẩm định giá của Chứng thư thẩm định giá do Công ty thẩm định giá ĐN thực hiện ngày 12/8/2020, thì giá trị Quyền sử dụng đất là 2.800.000 đồng/m². Tổng giá trị Quyền sử dụng đất các bên tranh chấp là 13.000,97m² x 2.800.000 đồng/m² = 36.402.716.000 đồng; giá trị của 71,43% là 26.002.460.038 đồng.

Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 55.500.000 đồng/lượng vàng 24K; quy thành tiền là: 50 lượng x 55.500.000 đồng/lượng = 2.775.000.000 đồng.

Như vậy, phần trượt giá của diện tích đất nói trên tương ứng với số vàng mà ông T đã thanh toán là: 26.002.460.038 đồng – 2.775.000.000 đồng = 23.227.460.038 đồng.

Giá trị cây trồng trên đất là 335.180.400 đồng.

Tổng giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 23.562.640.438 đồng.

Do xác định mỗi bên phải chịu ½ lỗi nên được tính: 23.562.640.438 đồng/2 = 11.781.320.219 đồng.

Ngoài ra trên đất hiện nay có nhà kho, chuồng bò, hàng rào, trụ bê tông có tổng trị giá là 10.213.125 đồng các bên thừa nhận do ông T đầu tư trên đất nên cần buộc ông H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ U phải thanh toán lại số tiền này cho bị đơn.

Như vậy tổng số tiền mà ông H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ U phải thanh toán cho ông T là: 11.791.533.344 đồng và 50 lượng vàng loại 24K.

Trên phần đất tranh chấp hiện nay ông T có cho vợ chồng ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim 2; ông Huỳnh Ngọc Đ3 thuê đất và làm hoa màu trên đất. Tại biên bản làm việc ngày 31/3/2021 đối với vợ chồng ông Đ2, bà Kim A2 và ông B thì thể hiện các đương sự này chỉ thuê đất của ông T để trồng cây ngắn ngày; nay không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất nói trên, đồng thời không có yêu cầu gì trong vụ án nên không đề cập. Trong trường hợp các đương sự vừa nêu có tranh chấp với ông T thì được quyền làm đơn khởi kiện bằng 01 vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định ở trên, không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 186.207.670 đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc mỗi bên phải chịu ½ chi phí vừa nêu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do ông H đã nộp và đã được Tòa án quyết toán xong nên buộc ông T phải trả lại cho ông H 93.103.835 đồng.

Về án phí:

Ông H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp Quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Ông H, ông V, ông T3, ông Đ1, ông P, bà L, bà P3, bà P1, anh A1, anh T4 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên giá trị phải thanh toán lại cho ông T; cụ thể:

- Giá trị phải thanh toán: 11.791.533.344 đồng + 2.775.000.00 đồng (giá trị 50 lượng vàng loại 24K) = 14.566.533.344 đồng.

- Án phí sơ thẩm: 112.000.000 đồng + 0,1% x 10.566.533.344 đồng = 122.566.533.344 đồng.

- Tỷ lệ mà những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ U phải chịu là (trong đó anh A1 và anh T4 chịu 01 phần): 122.566.533.344 đồng/9 =13.618.503 đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông T, ông V, ông T3, ông Đ1 do là người cao tuổi.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Kỳ T được miễn án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Kỳ T. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Cụ thể tuyên :

- Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 37, Điều 163, 164, 165, 166, Điều 246 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự ngày 29/4/1991;

- Căn cứ các Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26; điểm a, b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng lô đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.719,54m², thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP HCM, tỉnh Lâm Đồng" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tân H về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Kỳ T.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (tờ thỏa thuận bán đứt lô đất ở suối) ngày 24/3/1994 giữa cụ Phạm Thị U và ông Huỳnh Kỳ T đối với diện tích đất 13.000m², thuộc một phần thửa số 49, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.1. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 được sử dụng lô đất có diện tích 13.000,97m² (ký hiệu số 2, 4 và 5 trên họa đồ đo đạc), thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối Hương Sơn, Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Huỳnh Kỳ T, ông Huỳnh Ngọc Đ2; vợ chồng ông Trương B, bà Nguyễn Thị Kim A3 có trách nhiệm trả lại lô đất có diện tích 13.000,97m² (ký hiệu số 2, 4 và 5 trên họa đồ đo đạc) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc một phần thửa 45, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại suối Hương S, Phường B, TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng cho ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3.

1.3. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Huỳnh Kỳ T:

- Số tiền 50%{26.002.460.038 đồng (71,43% giá trị quyền sử dụng đất) – 2.775.000.000 đồng (Giá trị 50 lượng vàng 24k) + 335.180.400 đồng (Giá trị cây trồng trên đất)} – 10.213.125 đồng (giá trị đầu tư trên đất) = 11.791.533.344 đồng.

- 50 (năm mươi) lượng vàng loại 24K. (việc thanh toán thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam theo giá tại thời điểm thi hành án)

1.4. Ông Hồ Tân H, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1, ông Hồ Tân P, anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4; bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP ĐL, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 10/7/2020).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Tân H và ông Huỳnh Kỳ T mỗi bên phải chịu 93.103.835 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc ông Huỳnh Kỳ T phải thanh toán lại cho ông Hồ Tân H số tiền 93.103.835 đồng (chín mươi ba triệu một trăm lẻ ba nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Kỳ T, ông Hồ Tân V, ông Hồ Tân T3, ông Hồ Tân Tài Đ1.

Ông Hồ Tân H phải chịu 13.918.503 đồng; được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017889 ngày 12/12/2019 và số AA/2017/0005560 ngày 12/3/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông H còn phải nộp 1.618.503 đồng.

Ông Hồ Tân P, bà Hồ Thị Mỹ L, bà Hồ Thị Mỹ P1 và bà Hồ Thị Mỹ P3 mỗi người phải chịu 13.618.503 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hồ Thiên A1, anh Hồ Thiên T4 phải chịu 13.618.503 đồng án phí dân sự sơ thẩm; phần mỗi người là 6.809.251,5 đồng.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Kỳ T được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự ( );
- Lưu (VP 05, HSVA 01) (ĐHV)

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

Phan Tô Ngọc