TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 79/2024/DS-PT Ngày 02-02-2024 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp dồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 487/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc: "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 435/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hoàng Ngọc S, sinh năm 1979; trú tại: số G, khu phố U, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T, sinh năm 1977; địa chỉ: số D, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2022); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Triệu Văn H, sinh năm 1965; trú tại: số C, khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số A (số C), đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình

Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/10/2022); có mặt.

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

1. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1973; trú tại: khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Phương T2, sinh năm 1989; trú tại: khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị H1 và bà Nguyễn Phương T2: Ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; trú tại: số A, đường L, tổ E, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S và bị đơn ông Triệu Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S trình bày:* ngày 12/7/2017, ông Hoàng Ngọc S có nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn H diện tích đất trồng cây lâu năm 2.000m^2, thuộc một phần trong tổng diện tích 4.267m^2 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480 ngày 21/11/2013 cho ông Triệu Văn H. Giá chuyển nhượng là 1.320.000 đồng/m^2, tổng số tiền chuyển nhượng là 2.640.000.000 đồng. Giữa ông S và ông H chỉ ký "Giấy đặt cọc tiền và chuyển nhượng đất ngày 12/7/2017", chưa ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ).

Tổng số tiền ông S đã thanh toán cho ông H là 2.300.000.000 đồng, số tiền này được thanh toán 03 lần: lần 01 ngày 12/7/2017 đặt cọc 300.000.000 đồng, lần 02 ngày 15/9/2017 là 1.000.000.000 đồng và lần 03 ngày 25/12/2017 là 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 340.000.000 đồng các bên thống nhất khi hoàn tất thủ tục sang tên thì ông S sẽ thanh toán hết cho ông H. Ông H cam kết đến ngày 15/02/2018 sẽ tiến hành sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông S.

Ngày 20/9/2017, ông H và ông S ký "Biên bản xác định ranh đất và cắm cọc"; ngày 30/12/2017 ký "Biên bản về việc bàn giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với mảnh đất theo GCNQSDĐ số 09098 cấp ngày 21/11/2013".

Năm 2018, ông S tiến hành xây dựng nhà thì bà Nguyễn Phương T2 báo Ủy ban nhân dân phường T cho rằng ông S xây nhà trên đất của bà H1 (mẹ ruột của bà T2), Ủy ban nhân dân phường T đình chỉ, không cho ông S tiếp tục xây dựng nhà nên ông S không xây nữa. Từ đó, ông S mới biết bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, trong đó có phần diện tích đất 2.000m^2 mà ông H đã chuyển nhượng cho ông S.

Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 05/5/2020, ông S khởi kiện bị đơn là ông H, bà T2 và bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Ông Triệu Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2017 với ông Hoàng Ngọc S.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 tại Văn phòng C giữa ông Triệu Văn H và bà Nguyễn Phương T2 vì trước đó vào ngày 12/7/2017 ông H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2018 tại Văn phòng C1 giữa ông Triệu Văn H, bà Nguyễn Phương T2 với bà Võ Thị H1.

- Hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Võ Thị H1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 03/3/2022, ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông S khởi kiện bị đơn là ông H và yêu cầu xác định bà T2 và bà H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông S yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ ký ngày 12/7/2017 giữa ông S và ông H với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.009,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6. Đối với các yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSDĐ và GCNQSDĐ cấp cho bà Võ Thị H1 ông S vẫn giữ nguyên.

- *Bị đơn ông Triệu Văn H trình bày:* thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của mẹ ruột ông H là bà Nguyễn Thị L, bà L tặng cho con trai út là ông Triệu Minh P (em ông H). Ông P cầm cố GCNQSDĐ cho ông Võ Chí N để vay tiền. Do tiền lãi quá nhiều, không có khả năng thanh toán nên ông P sang tên trên GCNQSDĐ qua cho ông N để làm tin, khi nào trả hết nợ cho ông N sẽ sang tên lại cho ông P. Ông H là người bỏ tiền ra chuộc đất lại. Ngày 01/11/2013 tại Văn phòng C, ông H và ông N ký công chứng HĐCNQSDĐ, ngày 21/11/2013 ông H được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số BP334480, số vào sổ cấp GCN CH09098 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6.

Trên thửa đất 66 có 01 căn nhà do bà L xây, sau khi nhận chuyển nhượng lại đất từ ông N, ông H và bà L sinh sống tại căn nhà này và quản lý sử dụng đất, sau khi bà L chết ông H vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến bây giờ.

Ngày 12/7/2017, ông H chuyển nhượng cho ông S diện tích đất 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, giá chuyển nhượng là 2.640.000.000 đồng, giữa ông H và ông S chỉ ký "Giấy đặt cọc tiền và chuyển nhượng đất" ngày 12/7/2017, chưa ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 20/9/2017, ông H và ông S ký "Biên bản xác định ranh đất và cắm cọc"; ngày 30/12/2017 ký "Biên bản về việc bàn giao quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với mảnh đất theo GCNQSDĐ số 09098 cấp ngày 21/11/2013".

Ông S đã giao cho ông H tổng cộng 2.300.000.000 đồng, trong đó có tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, còn 340.000.000 đồng còn lại các bên thống nhất sẽ giao khi hoàn tất thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ cho ông S.

Ông Triệu Văn H là cậu bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Phương T2 là con ruột của bà H2. Năm 2018, bà H2 và bà T2 có xin ông H diện tích đất có chiều ngang 03m, chiều dài hết đất để làm lối đi vào nhà bà T2. Vì là họ hàng với nhau và có sự đồng ý của các anh em trong gia đình nên ông H đồng ý cho. Bà T2 nói ông H không rành thủ tục nên kêu ông H ủy quyền cho bà T2 để bà T2 đi làm thì ông H đồng ý. Ngày 30/01/2018, bà T2 điện thoại cho ông H nói đã soạn hợp đồng ủy quyền xong rồi kêu ông H ra Văn phòng C ký. Khi ông H ra tới Văn phòng C thì bà T2 kêu ông H ký vào đâu thì ông H ký và ghi theo lời bà T2, ông H không có đọc xem nội dung văn bản là gì. Sau đó ông H giao bản chính GCNQSDĐ cho bà T2 giữ.

Ngày 07/02/2018, ông H đến nhà bà H2 hỏi bà H2 đã làm thủ tục xong chưa trả bản chính GCNQSDĐ cho ông H thì bà H2 nói bản chính GCNQSDĐ bà H2 cầm cố rồi, bà H2 kêu ông H đi mượn tiền giùm bà H2 để chuộc lại sổ đỏ. Vài hôm sau khi ông S kéo vật liệu xây nhà thì địa phương xuống không cho xây lý do là ông S xây trên đất của bà H2, GCNQSDĐ bà H2 đang đứng tên. Sau đó ông H đến Văn phòng C xin sao lục hợp đồng ủy quyền mới biết bà T2 và bà H2 đã lừa dối ông H.

Bà T2 tự ý đi trích lục quyết định ly hôn và xác nhận tình trạng hôn nhân của ông H, lừa dối ông H ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 tại Văn phòng C cho bà T2. Sau đó, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mẹ ruột là bà H2, sang tên trên GCNQSDĐ đất cho bà H2. Ông H nhiều lần tìm gặp bà T2 và bà H2 để giải quyết nhưng họ né tránh.

Ngày 02/3/2023, ông H có đơn yêu cầu độc lập với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T2 và bà H2, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 tại Văn phòng C do bà T2 lừa dối ông H, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2018 tại Văn phòng C1 và hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Võ Thị H1.

Ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày:* Bà Võ Thị H1 là cháu ruột của ông Triệu Văn H, bà Nguyễn Phương T2 là con ruột của bà H1.

Thửa 66, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L (bà ngoại của bà H1, là mẹ ruột của ông H). Khi bà L còn sống, bà L tặng cho con là ông Triệu Minh P, sau đó ông P chuyển nhượng lại cho ông Võ Chí N. Ông N được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số BK 070678, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 07419 ngày

22/5/2012. Ngày 20/10/2013, bà H1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ ông Võ Chí N. Bà H1 nhờ con gái là Nguyễn Phương T2 đứng tên Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2013 với ông Võ Chí N và nhờ ông H đứng tên bên nhận chuyển nhượng trên HĐCNQSDĐ được công chứng với ông N, đồng thời nhờ ông H đứng tên trên GCNQSDĐ. Ngày 21/11/2013, UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số BP334480, vào sổ số CH09098 cho ông Triệu Văn H đứng tên.

Kể từ ngày được cấp GCNQSDĐ, bà H1 giữ bản chính GCNQSDĐ. Ông H không có thương lượng, giao dịch, không có thỏa thuận, không có trả tiền mua đất cho ông Võ Chí N. Bà H1 đã trả cho ông N số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng, số tiền này là của cá nhân bà H1.

Năm 2018, ông H trả đất cho bà Võ Thị H1 bằng cách ủy quyền lại cho bà Nguyễn Phương T2 (con ruột bà H1) theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109 quyển số 01TP/CC-HĐGD lập tại Văn phòng C. Do dự tính chuyển nhượng đất cho người khác không thành nên đến ngày 08/3/2018 bà T2 chuyển nhượng trả lại thửa đất số 66 cho bà H1 theo HĐCNQSDĐ số công chứng số 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1. Ngày 15/3/2018 bà H1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 66, tờ bản đồ số 6.

Các hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSDĐ đều được công chứng hợp pháp. Bà H1 đã hoàn tất thủ tục và được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định pháp luật. Thửa đất số 66 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H1, ông H chỉ đứng tên giùm. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông S và ông H thì bà H1 hoàn toàn không biết, ông S mua đất của ông H mà chỉ xem bản photo GCNQSDĐ, không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất, không xem bản chính GCNQSĐ ai đang giữ là lỗi của ông S. Do đó, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu độc lập của ông H. Bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương T2 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*Bà T2 là con ruột của bà H1, bà T2 thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà H1 đã trình bày. Bà T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S đối với bị đơn ông Triệu Văn H về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Triệu Văn H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương T2 và bà Võ Thị H1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại: "Giấy đặt cọc tiền và chuyển nhượng đất ngày 12/7/2017" là vô hiệu.

Buộc ông Triệu Văn H có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Ngọc S số tiền 3.994.550.000 đồng (ba tỷ, chín trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2023 của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Công T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 29/8/2023 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Minh T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T3 chồng bà H1 tham gia tố tụng là vi phạm; ông S yêu cầu công nhận hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng và giải quyết luôn hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án tuyên không chấp nhận từng yêu cầu cụ thể để đảm bảo công tác thi hành án. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về tính hợp pháp của kháng cáo: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, bà Nguyễn Phương T2 là ông Phạm Huy Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông Đ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn;

[2.1] Ngày 05/9/2020, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S khởi kiện ông Triệu Văn H yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2017 giữa ông Hoàng Ngọc S và ông Triệu Văn H;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 do Văn phòng C chứng nhận giữa ông Triệu Văn H và bà Nguyễn Phương T2;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2018 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa bà Nguyễn Phương T2, ông Triệu Văn H với bà Võ Thị H1;

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480, số vào sổ CH09098 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Võ Thị H1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6 phường T, thị xã B.

[2.2] Ngày 24/02/2020, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480, số vào sổ CH09098 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Võ Thị H1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, phường T, thị xã B.

[2.3] Ngày 03/3/2022, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S khởi kiện sửa đổi, bổ sung: yêu cầu ông Triệu Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.009,7m^2 (do đo đạc tăng diện tích 9,7m^2).

[2.4] Ngày 05/12/2022, nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6 ngày 12/7/2017, ký giữa ông Hoàng Ngọc S và ông Triệu Văn H;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 do Văn phòng C chứng nhận giữa ông Triệu Văn H và bà Nguyễn Phương T2;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2018 do Văn phòng C1 chứng nhận giữa bà Nguyễn Phương T2, ông Triệu Văn H với bà Võ Thị H1;

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị H1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6 phường T, thị xã B.

[2.5] Bị đơn ông Triệu Văn H đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc S. Đồng thời, bị đơn ông H có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Phương T2 và bà Võ Thị H1 như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003109, quyển số 01TP/CC-HĐGD ngày 30/01/2018 do Văn phòng C chứng nhận giữa ông Triệu Văn H với bà Nguyễn Phương T2;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyển số 09/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2018 do Văn phòng C1 chứng thực giữa bà Nguyễn Phương T2, ông Triệu Văn H với bà Võ Thị H1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP334480, số vào sổ CH09098 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Võ Thị H1 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, phường T, thị xã B.

[2.6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Phương T2 và bà Võ Thị H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu độc lập của ông H.

[3] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, quá trình tố tụng Tòa án nhân dân thị xã B không đưa Văn phòng C, Văn phòng C1 và Ủy ban nhân dân thị xã B vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót nghiêm trọng, vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn có liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trên.

[4] Tại cấp phúc thẩm, ngày 12/01/2024 bà Phạm Thị N1 là vợ của ông Hoàng Ngọc S nộp đơn tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu đưa bà N1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này, với lý do số tiền 2.300.000.000 đồng mà ông S thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H là tiền của vợ chồng bà N1 và ông S. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông S và buộc ông H trả lại cho cá nhân ông S số tiền gốc và bồi thường tổng cộng 3.994.550.000 đồng là không đảm bảo quyền lợi cho bà N1.

[5] Qua tài liệu, chứng cứ là giấy kết hôn do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/01/2008 thể hiện bà Phạm Thị N1 với ông Hoàng Ngọc S là vợ chồng được pháp luật công nhận. Số tiền ông S thanh toán chuyển nhượng cho ông H phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N1 với ông S. Do đó, cần thiết phải đưa bà N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót nghiêm trọng.

[6] Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông S vi phạm cả hình thức và nội dung. Về hình thức không công chứng, chứng thực. Về nội dung vi phạm quy định về điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, vì phần đất 2.000m^2 ông H chuyển nhượng cho ông S không tiếp giáp đường.

[7] Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 09-2020 ngày 26/8/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B vẽ thì phần đất 2.000m^2 (đo thực tế 2.009,7m^2) do ông H chuyển nhượng cho ông S có cạnh hướng Tây tiếp giáp đường đất 04m. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, làm rõ đường đi tại hướng Tây phần đất ông H chuyển nhượng cho ông S có tình trạng pháp lý như thế nào *(đường chung công cộng hay đường riêng tự mở),* ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước về đường đi này như thế nào mới giải quyết toàn diện vụ án.

[8] Bà Võ Thị H1 cho rằng thửa đất số 66 do bà Nguyễn Thị L (mẹ của bà T2 và ông H) tặng cho ông Triệu Minh P; ông P chuyển nhượng cho ông Võ Chí N; ông N chuyển nhượng cho bà H1 nhưng bà H1 nhờ ông Triệu Văn H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận.

[9] Ông P trình bày thế chấp giấy chứng nhận thửa đất số 66 cho ông N, sau đó ông H (anh của ông P) đến chuộc lại giấy chứng nhận thửa đất số 66 nên ông N sang tên lại cho ông H chứ không phải bà H1 nhờ ông H đứng tên giấy chứng nhận.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã triệu tập đối chất trực tiếp giữa ông P, ông N, bà H1, bà T2, ông H nhưng bà H1, bà T2, ông N không đến đối chất. Do đó, chưa làm sáng tỏ về những mâu thuẫn trong vụ án.

[10] Bị đơn ông Triệu Văn H cho rằng, do thửa đất số 209, tờ bản đồ số 6, phường T, thị xã B của bà Võ Thị H1 không có lối đi ra, vào nên bà H1 và con gái là bà T2 xin ông H phần đất chiều ngang 03m thuộc thửa đất số 66 của ông H để đi ra đường công cộng, do bà H1, bà T2 là con cháu ruột trong gia đình nên ông H đồng ý và tin tưởng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 làm thủ tục tách đất làm đường đi nhưng bà T2 lợi dụng lòng tin của ông H làm hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng, rồi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông H cho bà H1 nhằm chiếm đoạt tài sản của ông H.

[11] Cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ để làm rõ thửa đất số 209, tờ bản đồ số 6, phường T, thị xã B của bà Võ Thị H1 có lối đi vào hay không, hay đi qua quyền sử dụng đất thuộc thửa 66 của ông Triệu Văn H có có cơ sở đánh giá vụ án.

[12] Ngoài ra cần thu thập làm rõ diện tích 4.267m^2 thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng cho cá nhân bà H1 hay tài sản chung với người khác.

[13] Những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trên và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[14] Án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

[15] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc S và bị đơn ông Triệu Văn H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số số: 94/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: trả lại cho ông Hoàng Ngọc S, ông Triệu Văn H mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai số 0012214 ngày 12/9/2023 và Biên lai số 0012205 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài