TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 53/2021/DS-PT Ngày: 22/4/2021 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hủy giấy chứng nhận QSD đất; Đòi lại tài sản và đòi bồi thường thiệt hại tài sản	

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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và đòi bồi thường thiệt hại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng X (S), sinh năm 1960 *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố A, thị Trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Anh Nguyễn Đông H, sinh năm 1976 *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

Địa chỉ: Khu phố A, thị Trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Hiện đang chấp hành án tại phân trại 2, trại giam kênh 7, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (Hữu Đ), sinh năm 1961 (có mặt)

2. NLQ2, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực A, thị trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của NLQ2: NLQ1, sinh năm 1961 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020, có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho NLQ1 là: Luật sư Trần Quang A - Văn phòng luật sư Quang A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. (Có mặt).

3. NLQ3, sinh năm 1962 (vợ ông X - vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 là ông Nguyễn Hoàng X (S), sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố A, thị Trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

5. NLQ5.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P, chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện M.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phỉ: Ông Phan Quốc H, chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường huyện M (Theo Quyết định số 3683/QĐ-UBND ngày 06/11/2019, vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, thị Trấn Thứ D, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

6. NLQ6, sinh năm 1985 (là con ông X - vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn Thứ D, huyện M, tỉnh kiên Giang.

Người kháng cáo: NLQ1 và NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng X trình bày:

Trước năm 2004 gia đình ông X có phần đất tại khu chợ thứ 11, huyện M, khi cơ quan có thẩm quyền có dự án xây dựng Khu Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D, huyện M thì gia đình ông X được ưu tiên một phiếu tham gia đấu giá mua nền đất khu Trung tâm theo quy định của UBND huyện M và phải tham gia đấu giá, trước khi tham gia đấu giá thì phải nộp 20%, giá sàn lô đất là 76.800.000 đồng, số tiền phải nộp là 15.360.000 đồng, do không có tiền nên ông X mượn của anh Nguyễn Đông H số tiền nêu trên để nộp và khi tham trúng giá ông X trúng được nền thửa số 26, lô số 1, diện tích 64m^2, tại khu Trung tâm thị trấn Thứ D, huyện M. Sau khi trúng đấu giá, do điều kiện gia đình ông khó khăn nên ông X không nộp tiếp số tiền còn lại và để quá thời hạn, ông X nghĩ là UBND huyện đã hủy bỏ kết quả mà ông tham gia đấu giá trúng, ông X không biết vì sao mà anh H nộp số tiền còn lại để mua phần đất của ông X được ưu tiên, giữa ông X và anh H không có

thỏa thuận gì khác và ông X cũng không hay biết việc anh H tự làm thủ tục để ông X được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, thực tế ông X không được nhận giấy chứng nhận QSD đất. Do gia đình ông X không nơi ở, nên cất nhà tạm trên phần đất của Ủy ban, đến khoảng năm 2004 khi Ủy ban nhân dân huyện M giải tỏa giao đất khu Trung tâm thì Ban giải tỏa Dự án Trung tâm thương mại kêu ông X dời lên lô đất của ông trúng đấu giá, khi ông X cất nhà trên nền thửa số 26, lô số 1 thì NLQ1 tranh chấp. Lúc này, ông X mới biết nền đất này anh H chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng NLQ1 và NLQ2. Ông X xác định số tiền 76.800.000 đồng nộp cho Ban Quản lý ngày 23/8/2016 thì anh H trực tiếp nộp số tiền là 61.440.000 đồng, ông X trực tiếp nộp số tiền là 15.360.000 đồng.

Nay ông X yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất mà Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho NLQ1 và NLQ2 theo số vào sổ 000168, ngày 12/11/2004 và theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2004.

Ông X đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Đông H số tiền mà anh H nộp thay cho ông X là 61.440.000 đồng, đồng thời trả tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định từ khi nộp cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án; không đồng ý bồi thường số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu NLQ1, bởi vì ông X không giao dịch bất cứ việc gì với NLQ1, NLQ2. Diện tích đất hiện nay ông X đang quản lý sử dụng có cất nhà ở; Không đồng ý trả đất, trả tiền thuê đất theo yêu cầu của NLQ1, NLQ2.

Theo lời khai của bị đơn anh Nguyễn Đông H trình bày:

Vào năm 2004 ông X có nhà và đất ở khu giải tỏa xây dựng Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D, huyện M, nên ông X được ưu tiên tham gia đấu giá mua một nền tại Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D, khi đó ông X không đủ tiền tham gia đấu giá nên ông X gặp anh H để thỏa thuận bằng lời nói, không ai chứng kiến, ông X bán phiếu đấu giá cho anh H 5.000.000đ và giao cho anh H toàn quyền định đoạt. Sau khi thỏa thuận xong với ông X, mọi giao dịch với Ban quản lý anh H trực tiếp thực hiện. Về việc làm thủ tục, thì ông X đứng ra làm như tham gia đấu giá, anh H đưa tiền cho ông X nộp trước 20% là 15.360.000đ, anh H là người trực tiếp chọn vị trí lô đất, khi đấu giá trúng nền lô 01, ô 26, diện tích 64m^2, giấy tờ ghi tên ông X. Sau khi hoàn tất đến thời hạn giao giấy chứng nhận QSD đất thì anh H là người nhận giấy, tại thời điểm này anh H chưa có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng phần đất nói trên cho NLQ1, NLQ2, giá 150.000.000 đồng, anh H là người làm thủ tục chuyển quyền cho NLQ1, chưa giao đất cho NLQ1 và NLQ2 sử dụng. Đến năm 2012 thì giá đất Khu Trung tâm tăng nên ông X tranh chấp đòi lại nền đất nêu trên. Số tiền 15.360.000 đồng do anh H là người đưa tiền cho ông X nộp, phần còn lại anh H là người nộp tiền cho Ban quản lý dự án Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D, huyện M để được mua nên đất.

Nay anh H xác định về thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và NLQ1, NLQ2 là sai quy định pháp luật thì anh H đồng ý yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và NLQ1, NLQ2. Anh H đồng ý trả lại cho NLQ1, NLQ2 số tiền mà anh H đã nhận và đồng ý bồi

thường cho NLQ1, NLQ2 số tiền chênh lệch đất theo giá mà cơ quan chuyên môn định giá. Ngoài ra, anh H không ý kiền gì khác.

Đồng thời, anh H yêu cầu ông X phải trả lại số tiền mà anh H đã nộp và yêu cầu ông X trả lãi của số tiền mà anh đã nộp thay cho ông X theo quy định pháp luật từ thời điểm nộp tiền cho đến khi Tòa xét xử xong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập NLQ1 và đồng thời NLQ1 là người đại diện của bà Minh Triều trình bày:

Năm 2004 NLQ1 có nhận chuyển nhượng một nền đất gần phần đất của ông X mà anh Nguyễn Đông H chuyển nhượng cho NLQ1 (đất của bà Lê Thị Chi (là mẹ của ông X), nền lô 1, ô số 27). Do NLQ1 có nhu cầu sử dụng đất rộng thêm, nên NLQ1 gặp anh Nguyễn Đông H, anh H giới thiệu cho NLQ1 là ông X có được ưu tiên mua nền đất giáp ranh với phần đất NLQ1 nhận chuyển nhượng, nhưng ông X không có nhu cầu sử dụng nên ông X bán phiếu ưu tiên cho anh H, anh H đấu giá trúng nền số 26, lô 1, NLQ1 thỏa thuận với anh H nhận chuyển nhượng nền đất của ông H giới thiệu, giá 150.000.000đ, NLQ1 giao tiền trực tiếp cho anh H nhận. Mọi thủ tục giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất do anh H là người trực tiếp thực hiện, NLQ1 không xác định được ông X có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hay không. Sau khi làm thủ tục xong anh H giao cho NLQ1 giấy chuyển nhượng QSD đất từ năm 2004, đến năm 2012 thì Ủy ban nhân dân huyện lập biên bản giao đất cho NLQ1. Theo NLQ1 được biết, sau khi đấu giá nền đất xong Ủy ban nhân dân huyện chưa hoàn tất các hạn mục nên chưa giao đất cho NLQ1 sử dụng, mặt khác do ông chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa yêu cầu giao đất. Đến năm 2012 thì NLQ1 nhận nền đất thì phát sinh tranh chấp ông X.

Nay vợ chồng NLQ1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của NLQ1 và bà Minh Triều, việc chuyển nhượng đất với ông X nhưng ông X không trực tiếp (giao dịch thông quan anh H); buộc ông X và NLQ3 tháo dỡ nhà giao trả phần đất nền số 26, lô 1, Khu trung tâm thương mại Thị trấn Thứ D cho vợ chồng NLQ1, NLQ2 sử sụng vì hiện nay vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận QSD đất hiện nay ông đang quản lý); đất do ông X, NLQ3 sử dụng nên yêu cầu vợ chồng ông X, NLQ3 trả tiền sử dụng diện tích đất cho vợ chồng NLQ1 05 năm (từ năm 2014 đến 2019), mỗi năm 36.000.000 đồng với số tiền là 180.000.000 đồng.

Nếu Tòa án xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa NLQ1 với ông H, thì NLQ1 yêu cầu ông X và NLQ3 trả số tiền 506.400.000 đồng. Trong đó: Tiền thuê đất 180.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường mà cơ quan thẩm định giá kết luận giá đất là 326.400.000 đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu anh H bồi thường cho vợ chồng NLQ1 và NLQ2 gì vì hiện nay anh H đang chấp hành án không tiền bồi thường.

Ủy ban nhân dân huyện M do ông Phan Quốc H là người đại diện hợp pháp, vắng mặt nên không ý kiến.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/11/2018 ông Trương Minh K là người biết sự việc trình bày:

Vào năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện M xây dựng Trung tâm thương mại, hộ ông X là dân có đất ở chợ nên đươc Ủy ban nhân dân huyện M ưu tiên cho ông 01 phiếu đấu giá, khi tổ chức đấu giá thì hộ ông Nguyễn Hoàng X nộp tiền theo quy định và tham gia đấu giá trúng nền lô 1, nền 26, diện tích 64m^2, lô đất trên giá sàn là 76.800.000đ, Theo quy định thì khi nộp đơn đấu giá phải nộp 20% của số tiền giá sàn, ông X phải nộp số tiền đặt là 15.300.000đ (phiếu số 118 ngày 29/6/2004) đến ngày 02/7/2004 Hội đồng đấu giá huyện tổ chức đấu giá thì ông X trúng giá sàn, ngày 25/8/2004 ông X nộp (người nộp thay là anh Nguyễn Đông H nộp số tiền 15.420.000đ cho Ban quản lý, ngày 23/9/2004 Ủy ban nhân dân huyện ký hợp đồng giao quyền sử dụng đất với ông X. Ngày 07/12/2004 ông X nộp (người nộp thay anh Nguyễn Đông H) trực tiếp nộp số tiền 30.720.000đ cho Ban quản lý, ngày 07/12/2004 Ban quản lý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X (người nhận thay là Nguyễn Đông H). Tổng 03 lần nộp tiền thì anh H nộp thay cho ông X nộp số tiền 61.440.000đ/76.800.000đ (qua tài khoản tiền gởi của Ban quản lý tại kho bạc huyện M). Theo thông báo số 177/TB-VP ngày 24/3/2005 và Quyết định số 929/QĐ-CT ngày 27/5/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định, trường hợp hộ gia đình của ông X được giảm 20% khi mua nền với điều kiện là không yêu cầu bồi thường quyền sử dụng đất, nhưng ông X có yêu cầu bồi thường quyền sử dụng đất nên không được giảm mà phải thu hồi số tiền giảm 20%. Năm 2016 ông X đến Ban quản lý Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D, nhận tiền bồi thường đất và nộp 20% mà số tiền còn lại theo quy định. Ngoài ra trong quá trình tham gia mua phiếu đấu giá, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ban quản lý Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D không rõ gì thêm việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông H và NLQ1 như thế nào.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Công nhận cho ông Nguyễn Hoàng X (S), NLQ3 diện tích đất 64m^2 đất ở đô thị, thửa số 26, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Khu phố, thị trấn Thứ D, huyện M (*diện tích đất hiện nay ông X, NLQ3 đang sử dụng*). (Có nêu chi tiết vị trí và các cạnh thửa đất).

Kiến nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng quyền sử dụng đất số Đ 517016, theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000168/QSDĐ ngày 22/11/2004 NLQ1 và NLQ2 để cấp lại cho ông Nguyễn Hoàng X và NLQ3 sử dụng theo quy định pháp luật (khi có yêu cầu).

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ghi người chuyển nhượng Nguyễn Hoàng S, NLQ1 và NLQ2 lập ngày 22/12/2004 là vô hiệu toàn bộ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng X đồng thời ông X là người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 trả lại cho anh Nguyễn Đông H số tiền: 130.560.000đ (*Một trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng*), Trong đó: 61.440.000 đồng, tiền anh H nộp thay cho ông X mua nền và 69.120.000 đồng tiền lãi.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của NLQ1 và NLQ2 đòi ông X, NLQ3 trả tiền không sử dụng được đất 180.000.000 đồng và tiền giá trị đất chênh lệch là 326.400.000 đồng. Tổng cộng là 506.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/01/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung**: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại nền số 26, Lô 1 khu Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D cho ông/bà và buộc ông X NLQ3 trả tiền do ông/bà do không sử dụng đất trong 05 năm (từ năm 2014 đến 2019), mỗi năm 36.000.000đ x 5 năm = 180.000.000đ.

Nếu Tòa án xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì yêu cầu ông X và NLQ3 trả số tiền 506.400.000đ. Trong đó: Bồi thường tiền ông X NLQ3 đã sử dụng đất 5 năm là 180.000.000đ, tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường mà cơ quan thẩm định giá kết luận giá đất là 326.400.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự trình bày ý kiến như sau:

NLQ1 trình bày: Ông không nhớ chính xác lúc ký hợp đồng CNQSD đất với ông X là ký ở đâu, chỉ nhớ là cán bộ địa chính thị trấn đưa ký (không nhớ là ai), lúc đó có mặt ông X, còn tiền thì đưa cho ông H; Vào ngày 08/01/2021 vợ chồng ông có thế chấp giấy CNQSD đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện M - Kiên Giang II để vay số tiền 500.000.000đ, khi vay ông không báo cho Ngân hàng biết là đất đang tranh chấp, sau khi được giải ngân xong thì ông mới nói cho Ngân hàng biết là đất đang tranh chấp…;

Ông X trình bày: Ông không thừa nhận có ký hợp đồng như NLQ1 trình bày; Đồng thời, ông cũng không hiểu lý do gì mà ông H làm được thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho ông X đứng tên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết vụ án, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không hủy hợp đồng; Không đưa UBND thị trấn Thứ D vào người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Xác định tư cách của NLQ1 NLQ2 là người liên quan là không đúng, mà phải là bị đơn vì những người này đang đứng tên trên giấy chứng nhận; Ông X rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi lại đất đối với ông H nhưng không đình chỉ; Tòa án không xem xét yêu cầu hủy giấy có được chấp nhận hay không mà lại kiến nghị UBND huyện thu hồi là không phù hợp; Hiện tại giấy CNQSD đất đang thế chấp cho ngân hàng, nên cần phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó bản án không bảo đảm cho việc thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án huyện M, giao hồ sơ về xét xử sơ thẩm lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Đông H và đại diện Ủy ban nhân dân huyện M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; NLQ4 là vợ của anh H vắng mặt với lý do chị và anh H đã ly hôn và chị không được chia tài sản gì, hơn nữa NLQ1, NLQ2, ông X, NLQ3 đều không yêu cầu chị Kiều có nghĩa vụ liên đới trả tiền trong vụ án; Đối với NLQ6 là con ông X đang ở trong căn nhà, tuy nhiên căn nhà là do ông X cất và ông X có cam kết nếu Tòa xử buộc trả đất cho NLQ1 thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ mà không yêu cầu bồi thường, do đó không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chị Diễm. Vì vậy, việc chị Kiều và chị Diễm vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử tại cấp phúc thẩm; Đồng thời, đây đều là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án, nhận thấy như sau: Do gia đình ông X đang sinh sống tại khu chợ Thứ 11, huyện M bị giải tỏa, nên khi Ủy ban nhân dân huyện có dự án xây dựng khu Trung tâm thương mại thị trấn Thứ D thì gia đình ông X được ưu tiên tham gia đấu giá mua nền. Theo quy định của Ban quản lý dự án thì để được tham gia đấu giá phải nộp 20% số tiền là 15.350.000 đồng (ông H đưa tiền cho ông X nộp). Vào ngày 02/7/2004 đấu giá đợt 1 ông X được trúng giá (Biên bản đấu giá, BL 67), sau khi trúng giá thì ông X được Ban quản lý Trung tâm thương mại hợp đồng giao quyền sử dụng đất lô 1, ô (thửa) 26, diện tích là 64m^2, giá bán là 76.800.000 đồng (BL 69, 70). Sau khi trúng giá thì ông X không có khả năng nên không nộp số tiền mua nền còn lại và ông X nghĩ rằng UBND huyện M sẽ hủy kết quả trúng giá của ông. Tuy nhiên, sau lần nộp tiền thứ nhất thì các phần tiền còn lại là 61.440.000 đồng đều do anh Nguyễn Đông H nộp. Sau khi thực hiện xong các thủ tục đấu giá và ông X được vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất, tất cả các thủ tục đều do anh H thực hiện mà ông X hoàn toàn không hay biết. Đến tháng 12/2004 thì anh H chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên (mang tên ông X) cho vợ chồng NLQ1 với giá 150.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có chứng thực của UBND thị trấn Thứ D. Thủ tục chuyển nhượng sang tên trên giấy chứng nhận từ ông X sang cho NLQ1 đều do anh H thực hiện, nhưng thực tế chưa giao đất. Anh H thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông X với phía NLQ1 là sai quy định. Ông X thừa nhận, số tiền anh H đã đóng thay cho ông X là 61.440.000 đồng và đồng ý trả số tiền gốc và lãi lại cho anh H.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông X và là người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 (vợ ông X) rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Đông H về việc đòi lại quyền sử dụng thửa đất.

[3] Về nội dung tranh chấp, xét thấy: Thực tế ông Nguyễn Hoàng X không nộp tiền sau khi trúng đấu giá, các thủ tục nộp tiền đều do anh H thực hiện, cũng

như thủ tục để được giao đất và cấp giấy chuyển nhượng QSD đất cho ông X đứng tên đều do anh H thực hiện mà ông X không hề hay biết (không có ủy quyền và cũng không có thỏa thuận khác), đồng thời ông X cũng nghĩ là kết quả đấu giá của ông đã bị hủy bỏ. Trong khi đó, biên bản đấu giá quyền sử dụng đất, ngày 02/7/2004 (BL 67) có ghi hiệu lực thực hiện như sau: *Sau 10 ngày kể từ ngày công bố kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp tiền...quá thời hạn nêu trên mà không nộp đủ ...thì sẽ bị hủy kết quả trúng giá...*Ngoài ra, Hợp đồng giao quyền sử dụng đất, này 23/9/2004 (BL 70) về việc Ban quản lý dự án giao quyền sử dụng đất cho ông X, nhưng thực tế ông X không phải là người nhận đất...Như vậy, kết quả đấu giá (trúng giá), giao quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chuyển nhượng QSD đất cho ông X đứng tên, có đúng thủ tục quy định về đấu giá (trúng giá) hay không?. Trường hợp ông H không tiếp tục nộp những khoản tiền sau khi trúng đấu giá thì kết quả trúng đấu giá của ông X sẽ được xử lý như thế nào?. Tại cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề này mà đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông X là chưa có cơ sở.

[4] Về thủ tục tố tụng, xét thấy cấp sơ thẩm có thiếu sót và vi phạm những nội dung như sau:

[4.1] Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông X và cũng là người đại diện theo ủy quyền của NLQ3 (vợ ông X) rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Đông H về việc "đòi lại quyền sử dụng thửa đất". Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không xem xét việc rút yêu cầu này và trong phần quyết định cũng không đình chỉ một phần yêu cầu cầu khởi kiện của ông X, do rút yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Đông H là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Các đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất. Cấp sơ thẩm có nhận định và phần quyết định có tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này đã được UBND thị trấn Thứ D chứng thực, hơn nữa các đương sự không thống nhất việc ký tên trong hợp đồng, nên việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu sẽ liên quan đến trách nhiệm, quyền lợi, nghĩa vụ của UBND thị trấn Thứ D. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa UBND thị trấn Thứ D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có vi phạm theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2014/QĐ-BPKCTT, ngày 19/3/2014 về việc "Buộc chấm dứt ngay và cấm thực hiện hành vi xây dựng" theo yêu cầu của NLQ1, NLQ2 (BL 97).Trong khi bản án sơ thẩm quyết định công nhận cho ông X được quyền sử dụng đất, nhưng đồng thời quyết định ngăn cấm việc ông X thực hiện quyền sử dụng đất là chưa hợp lý. Do đó, bản án không xem xét, cũng như không xử lý quyết định áp dụng biện pháp hẩn cấp tạm thời như thế nào là chưa toàn diện, chưa phù hợp theo quy định tại Điều 138 Bộ luật TTDS.

[4.4] Đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất là thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật TTDS. Tuy nhiên, khi giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm lại kiến nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng

nhận QSD đất là chưa xem xét giải quyết triệt để yêu cầu khởi kiện. Bởi lẽ, khi xem xét thì Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định rõ và quyết định có chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất theo yêu cầu của đương sự hay không, do Tòa án chỉ kiến nghị thu hồi, nên giấy chứng nhận QSD đất vẫn có giá trị pháp lý, trong khi bản án tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho ông X, NLQ3 sử dụng là không bảo đảm cho việc thi hành án và không giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự.

[4.5] NLQ1, NLQ2 có yêu cầu ông X NLQ3 phải tháo dỡ nhà giao trả thửa đất, đồng thời công nhận cho ông bà được quyền sử dụng đất. Xét thấy, cấp sơ thẩm có xem xét nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với NLQ1, NLQ2 là trái quy định nên vô hiệu, nhưng không nhận định rõ yêu cầu buộc tháo dỡ nhà của NLQ1, NLQ2 có được chấp nhận hay không. Trong phần quyết định của bản án cũng không tuyên đối với yêu cầu này. Do trong đơn kháng cáo, NLQ1 NLQ2 có kháng cáo yêu cầu giải quyết buộc phía ông X tháo dỡ nhà. Vì vậy, cấp phúc thẩm không có cơ sở xác định bản án sơ thẩm quyết định yêu cầu này như thế nào. Do đó, cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 246, 266 Bộ luật tố tụng dân sự nên có sai sót.

[4.6] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm vào ngày 10/3/2021 Đại diện Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện M - Kiên Giang II *(sau đây viết tắt là Ngân hàng)* có văn bản trình bày: Vào ngày 06/01/2021 NLQ1 và bà Nguyễn Minh Triều đã ký hợp đồng vay tài sản với Ngân hàng để vay số tiền là 500.000.000 đồng, đồng thời có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp như nêu trên để bảo đảm cho khoản tiền vay. Đồng thời Ngân hàng có ý kiến về việc: "…*Ngân hàng chỉ chấp nhận trả lại giấy CNQSD đất cho NLQ1, NLQ2 để thực hiện các nghĩa vụ liên quan theo quyết định của Tòa án khi NLQ1 NLQ2 hoàn trả đủ nợ vay cho Ngân hàng cả gốc và lãi theo hồ sơ vay vốn"*. Như vậy, tại cấp phúc thẩm phát sinh thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đây là tình tiết khách quan. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của đương sự, nên trong vụ án này cần xác định Ngân hàng có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng cần phải làm rõ hợp đồng tín dụng giữa các bên có hợp pháp hay không? Ngân hàng có thuộc trường hợp "người thứ 3 ngay tình" hay không?. Vì vậy, không thể giải quyết "Hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng với phía NLQ1 thành vụ án khác được, mà cần thiết phải được xem xét giải quyết cùng, cũng như việc xử lý giấy chứng nhận QSD đất thì mới toàn diện và triệt để vụ án.

[5] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bản án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của NLQ1, NLQ2. Thống nhất đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định giá và án phí sơ thẩm: Sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được xét xử sơ thẩm lại.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của vợ chồng NLQ1, NLQ2 được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên được nhận lại tạm ứng án phí, mỗi người là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật TTDS 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 và 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.

- Chấp nhận kháng cáo của NLQ1 và NLQ2.

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

1. *Tuyên xử:* Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. *Về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định giá và các chi phí tố tụng khác:* Sẽ được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại khi xét xử sơ thẩm lại.

3. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả lại cho NLQ1 và NLQ2 số tiền tạm ứng án phí, mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007672, ngày 31/01/2020 (NLQ1 nộp) và số 000767, ngày 31/01/2020 (NLQ2 nộp) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện M;
- THA dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân