

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 82/2018/DS-PT

Ngày 26 - 4 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào;

Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2017/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Hoàng D; nơi cư trú: Khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 9 năm 2016): Ông Lê Huy H; nơi cư trú: Ấp Q, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Cụ Trần Thị Q (chết năm 2015);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q:

1. Ông Nguyễn Văn Qu; nơi cư trú: Ấp E1, xã Th, huyện V, thành phố Cần Thơ; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị Th; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

3. Ông Nguyễn Văn V; có mặt tại phiên tòa;

4. Ông Nguyễn Văn Ph; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng nơi cư trú: Tổ Q, ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Đức Y; vắng mặt tại phiên tòa;

2. Bà Trần Thị H; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng nơi cư trú: Tổ M, xã H, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Trần Thị Kim Hiền; nơi cư trú: Quốc lộ Q, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Bà Nguyễn Thị A; có mặt tại phiên tòa;

5. Bà Nguyễn Thị Thúy A; vắng mặt tại phiên tòa;

6. Ông Phù Quốc H (chồng bà Thúy A); vắng mặt tại phiên tòa;

7. Ông Nguyễn Thế A; vắng mặt tại phiên tòa;

8. Ông Nguyễn Tuấn A; vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng nơi cư trú: Ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông Nguyễn Văn Tr; có mặt tại phiên tòa;

10. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông Tr); có mặt tại phiên tòa;

Cùng nơi cư trú: Số N, đường H, ấp Th, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

11. Bà Nguyễn Thị V; nơi cư trú: Tổ Q, ấp S, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

12. Bà Phạm Thị Hồng V; vắng mặt tại phiên tòa;

13. Ông Đào Văn B; vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng nơi cư trú: Khu phố Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

14. Ông Lê Văn H; nơi cư trú: Ấp P, xã Ph, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15. Văn phòng Công chứng Kh;

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thân Văn H, chức vụ: Trưởng Văn phòng; đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

16. Văn phòng Công chứng H;

Địa chỉ: Đường Nguyễn Ái Q, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Huy H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Võ Hoàng D có yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 16/6/2011, ông Võ Hoàng D có nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị Q diện tích đất 1.140m², thuộc thửa 187, 188 và 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*) cho cụ Trần Thị Q vào ngày 15/6/2000. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng H, số công chứng: 1131, ngày 16/6/2011. Người ký hợp đồng với ông D là ông Trần Đức Y - đại diện cho cụ Q (theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Kh chứng nhận ngày 16/02/2011, vào sổ số: 025, quyển số 02/2011.SCC/HĐUQ). Ông D đã thanh toán đủ tiền đất cho ông Y và tiến hành làm thủ tục chuyển quyền, sang tên diện tích đất trên. Khi đo đạc đất, phát hiện diện tích đất 1.140m² theo hợp đồng thực tế chỉ còn lại 634m²; phần đất còn lại cụ Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H nên dẫn đến tranh chấp.

Ông Võ Hoàng D khởi kiện:

- Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q (đã chết), gồm có: Ông Nguyễn Văn Qu, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích đất 1.140m² và căn nhà trên đất cho ông D quản lý và sử dụng. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông D;

- Yêu cầu hủy “Giấy giao kèo sang nhượng nhà – đất” lập ngày 27/9/2002 (bút lục số 168) và “Tờ cam kết giao đất” lập ngày 06/11/2002 (bút lục số 169) do cụ Trần Thị Q ký với bà Nguyễn Thị H; với lý do, hai văn bản này vô hiệu về mặt hình thức, nội dung trái pháp luật.

2. Bị đơn do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị Q trình bày:

2.1. Ông Nguyễn Văn V:

Cha mẹ của ông là cụ Nguyễn Văn Đ (chết trước năm 1975) và cụ Trần Thị Q (chết vào năm 2015), hai cụ chung sống với nhau và sinh được 04 người con, bao gồm: Ông Nguyễn Văn Qu, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn Ph; ngoài ra, không còn người con nào khác.

Vào năm 2002, cụ Q có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H diện tích đất 387m², cắt thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Khi chuyển nhượng đất, cụ Q đã được cấp giấy chứng nhận, giá sang nhượng đất là 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng), vợ chồng ông Tr – bà H đã thanh toán đủ tiền cho cụ Q và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay; ranh giới đất không thay đổi.

Việc cụ Q ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Đức Y - đại diện cho cụ Q (theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Kh chứng nhận ngày 16/02/2011, vào sổ số: 025, quyển số 02/2011.SCC/HĐUQ); sự việc này ông không biết và cũng không chứng kiến, cụ Q bị bệnh tai biến từ năm 2003, không nhận thức được hành vi của mình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng D thì ông không chấp nhận; đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Văn Qu, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Ph:

Các ông bà đều là con ruột của cụ Q, đều đã lập gia đình và không sinh sống trên phần đất đang tranh chấp với ông Võ Hoàng D. Đối với yêu cầu khởi kiện với nội dung trên của ông Võ Hoàng D thì các ông bà không chấp nhận; đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

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

3.1. Ông Trần Đức Y trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị A (con dâu cụ Trần Thị Q) có quan hệ bạn bè làm ăn. Do cần vốn kinh doanh, ông có gặp bà A bàn bạc, cho ông mượn giấy chứng nhận đi vay tiền, sau khi vay được tiền thì ông sẽ trả nợ cho bà Nguyễn Thị V - ông Lê Văn H thay cho bà A đã nợ trước đó; bà A đồng ý và cho biết giấy chứng nhận của Q, bà A đã thế chấp cho bà Nguyễn Thị V để vay số tiền 350.000.000 đồng. Ông cùng bà A đến gặp bà V mượn lại giấy chứng nhận để đem đi thế chấp vay tiền; sau đó, sẽ trả cho bà V số tiền bà A đang nợ, bà V đồng ý giao giấy chứng nhận mang tên cụ Trần Thị Q cho bà A. Ông cùng bà A có nhờ Văn phòng Công chứng Kh đến nhà cụ Q ký hợp đồng ủy quyền; nội dung cụ Q ủy quyền cho ông đại diện đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền; diện tích đất 1.140m², thuộc thửa 187, 188 và 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N; đất được cấp giấy chứng nhận cho cụ Q vào ngày 15/6/2000; hợp đồng ủy quyền được công chứng vào ngày 16/02/2011; cùng ngày, ông cũng viết giấy mượn giấy chứng nhận và đưa cho bà A.

Sau đó, ông đem giấy chứng nhận trên thế chấp cho ông Võ Hoàng D để vay số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng. Khi vay tiền, ông D yêu cầu ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc trả nợ; nếu ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ông D sẽ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất trên. Do cần vốn kinh doanh, ông chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng H vào ngày 06/11/2011. Số tiền 900.000.000 đồng ông sử dụng vào việc cá nhân và trả nợ thay cho bà Đồng Thị V (tên thật là Phạm Thị Hồng V), ông không giao số tiền vay trên cho cụ Q và bà A. Sau khi vay tiền, ông có trả cho ông D 02 tháng tiền lãi, gửi qua số tài khoản mang tên bà Trần Thị Kim H được mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), tài khoản này do ông D yêu cầu ông chuyển tiền.

Nay ông Võ Hoàng D khởi kiện với nội dung trên thì ông không chấp nhận; số tiền vay, ông chịu trách nhiệm trả cho ông D.

3.2. Bà Trần Thị H trình bày:

Bà và ông Trần Đức Y là vợ chồng; đến năm 2011, thì được Tòa án nhân dân huyện N cho ly hôn Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 103/2011/QĐST-HNGĐ, ngày 30/9/2011. Sau khi ly hôn, bà và ông Y đều có kinh tế độc lập và không còn liên quan đến nhau.

Việc ông Y mượn giấy chứng nhận của cụ Q, thế chấp cho ông Võ Hoàng D vay tiền như thế nào, bà không biết và không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà xin vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử.

3.3. Bà Trần Thị Kim H không có lời trình bày.

3.4. Bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà là con dâu của cụ Trần Thị Q, là vợ của ông Nguyễn Văn V. Giữa bà và ông Trần Đức Y có quan hệ làm ăn chung. Vào năm 2011, khi ông Y thiếu vốn làm ăn, bà đồng ý cho ông Y mượn giấy chứng nhận để đem đi thế chấp cho ngân hàng, lấy tiền về sẽ chia cho bà một phần để trả nợ cho bà Nguyễn Thị V; phần còn lại, ông Y làm vốn kinh doanh. Do giấy chứng nhận mang tên cụ Trần Thị Q, bà đang thế chấp cho bà V; nên bà và ông Y đến gặp bà V mượn lại và bà V đồng ý.

Ngày 16/02/2011, bà có nhờ Văn phòng Công chứng Kh đến nhà để ký hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền là cụ Trần Thị Q và bên nhận ủy quyền là ông Trần Đức Y. Khi ký hợp đồng, bà cầm tay cụ Q để ký vào văn bản ủy quyền. Việc ký hợp đồng nhằm mục đích cho ông Y đi thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền, không phải để chuyển nhượng đất. Ông Y tự ý chuyển nhượng đất cho ông D và nhận số tiền 900.000.000 đồng, cụ Q và bà không biết, cũng không tiêu xài số tiền trên. Ông Y có lập giấy tay mượn giấy chứng nhận đề ngày 16/02/2011 và có ông Lê Văn H làm chứng. Riêng diện tích đất 387m², cụ Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H vào năm 2002, giá tiền 72.000.000 đồng; cụ Q đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông Tr - bà H quản lý và sử dụng từ năm 2002.

Nay ông Võ Hoàng D khởi kiện với nội dung như trên thì bà không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết; số tiền vay 900.000.000 đồng, ông Y chịu trách nhiệm trả cho ông D.

3.5. Các ông bà Nguyễn Thị Thúy A, Phù Quốc H (chồng bà Thúy A), Nguyễn Thế A và Nguyễn Tuấn A cùng trình bày:

Các ông bà đều là con và rể của ông Nguyễn Văn V - bà Nguyễn Thị A; hiện nay, các ông bà đều đang sinh sống trong căn nhà, tọa lạc trên diện tích đất mà ông Võ Hoàng D đang tranh chấp với cụ Trần Thị Q. Các ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định. Do bận công việc, yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt, ngoài ra không trình bày gì thêm.

3.6. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H có yêu cầu khởi kiện độc lập cùng trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D

Năm 2002, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị Q diện tích đất 387m² (chiều rộng 9m x chiều dài 43m), thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N; khi chuyển nhượng, cụ Q đã được cấp giấy chứng nhận, giá chuyển nhượng là 72.000.000 đồng và vợ chồng ông bà đã thanh toán đủ. Về thủ tục, cụ Q và bà Nguyễn Thị H chỉ ký giấy giao kèo ngày 27/9/2002, tờ cam kết giao đất ngày 06/11/2002. Vợ chồng ông bà chưa làm được thủ tục chuyển quyền sang tên là vì bà Nguyễn Thị A đã mượn bản chính giấy chứng nhận của cụ Q; sau đó, không giao lại cho vợ chồng ông bà để đi làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Thực tế, vợ chồng ông bà đã nhận đất quản lý và sử dụng từ năm 2002, đã được phân ranh bằng tường rào cố định với đất của cụ Q. Năm 2009, Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận, vợ chồng ông bà cũng có làm thủ tục, có biên nhận hồ sơ ngày 18/3/2009 (bút lục số 186). Do bà A chưa trả bản chính giấy chứng nhận nên vẫn chưa đăng ký được. Việc cụ Trần Thị Q ký thủ tục ủy quyền cho ông Trần Đức Y thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.140m²; trong đó, có phần đất của vợ chồng ông bà là không đúng. Do đó, ông Võ Hoàng D khởi kiện với nội dung như trên thì ông bà không đồng ý.

- Yêu cầu khởi kiện độc lập:

+ Yêu cầu các con của cụ Trần Thị Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký thủ tục chuyển quyền sang tên theo quy định cho vợ chồng ông bà đối với diện tích ông bà đã nhận chuyển nhượng; cụ thể: diện tích đất 387 m², cất thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V (đo đạc thực tế là 366 m², thửa mới 230, tờ bản đồ mới số 07, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai);

+ Hủy một phần hợp đồng ủy quyền của cụ Q đã ký cho ông Trần Đức Y đại diện; đồng thời, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị Q với ông Võ Hoàng D.

3.7. Bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị A quen biết nhau qua giao dịch làm ăn. Thời gian không nhớ, bà có cho bà A vay số tiền 350.000.000 đồng, bà A có thể chấp cho bà nhiều giấy chứng nhận; trong đó, có giấy chứng nhận mang tên cụ Trần Thị Q. Sau đó, bà A dẫn ông Trần Đức Y đến gặp bà, các bên cùng bàn bạc và thống nhất, bà A sẽ ký thủ tục ủy quyền cho ông Y mang giấy chứng nhận tên

cụ Q đi thế chấp cho người khác vay tiền; nếu vay được tiền, ông Y sẽ trả lại cho bà 350.000.000 đồng. Số tiền vay được bao nhiêu bà không biết; sau khi vay được tiền, ông Y và bà A không trả cho bà như đã thỏa thuận.

Bà xác định không liên quan đến việc ông Võ Hoàng D tranh chấp với cụ Trần Thị Q. Số tiền bà A nợ, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

3.8. Bà Phạm Thị Hồng V và ông Đào Văn B cùng trình bày:

Vợ chồng ông bà và ông Trần Đức Y quen biết qua giao dịch làm ăn. Thời gian nào không nhớ, ông bà có cho ông Y mượn giấy chứng nhận đem thế chấp để vay vốn làm ăn. Việc ông Y thế chấp cho ai để vay tiền, số tiền vay bao nhiêu, ông bà không biết; khoảng 02 năm sau, ông Y chuộc lại giấy chứng nhận và trả lại cho ông bà.

Tại Tòa án nhân dân huyện N, ông Y khai mượn giấy chứng nhận của cụ Trần Thị Q, thế chấp cho ông Võ Hoàng D để chuộc lại giấy chứng nhận và trả nợ thay cho vợ chồng ông bà; sự việc này, ông bà không biết và không đúng sự thật. Ông bà xác định không liên quan đến vụ án ông D đang khởi kiện cụ Q, đề nghị Tòa án tiến hành làm việc, hòa giải, xét xử vắng mặt vợ chồng ông bà.

3.9. Ông Lê Văn H trình bày:

Giữa ông, bà Nguyễn Thị A và ông Trần Đức Y chỉ quen biết qua giao dịch làm ăn cho vay tiền. Việc ông Y mượn giấy chứng nhận mang tên cụ Trần Thị Q; sau đó, đem thế chấp cho ông Võ Hoàng D vay tiền là đúng sự thật. Ông có biết và có ký tên làm chứng vào tờ giấy tay thỏa thuận lập ngày 16/02/2011 (bút lục số 50); bởi vì, khi ông Y đến nhà cụ Q mượn giấy chứng nhận thì có mặt ông, bà A có yêu cầu và được ông đồng ý ký tên làm chứng. Giấy chứng nhận của cụ Q, ông Y đem thế chấp cho ông D, để nhận lại giấy chứng nhận của vợ chồng ông Đào Văn B – bà Phạm Thị Hồng V mà ông Y mượn trước đó thế chấp cho ông D. Ông Y vay thêm số tiền bao nhiêu ông không biết và cũng không hưởng bất kỳ khoản tiền nào. Ông Y cũng không trả nợ thay cho bà A đối với số tiền bà A nợ ông; nhưng ông không tranh chấp. Ngoài ra, ông đề nghị được vắng mặt tại Tòa án.

3.10. Văn phòng Công chứng Kh trình bày:

Trong quá trình thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền giữa cụ Trần Thị Q và ông Trần Đức Y, Văn phòng Công chứng Kh thực hiện đúng

trình tự, đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Kh đề nghị vắng mặt trong các buổi hòa giải và phiên tòa vụ án nêu trên.

3.11. Văn phòng Công chứng H trình bày:

Ông Trần Đức Y đại diện cho cụ Trần Thị Q theo hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng Kh chứng nhận ngày 16/02/2011, số công chứng: 025, quyển số: 01/2011.SCC/HĐUQ. Ngày 16/6/2011, ông Y cùng với ông Võ Hoàng D yêu cầu Văn phòng Công chứng H chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187, 188 và 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 676893 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho cụ Trần Thị Q ngày 15/6/2000. Sau khi xem xét các giấy tờ liên quan, Văn phòng Công chứng H soạn thảo hợp đồng cho các bên đọc lại, nhất trí và ký tên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Văn phòng Công chứng H chứng nhận, số công chứng: 1131, quyển số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2011. Văn phòng Công chứng H khẳng định hợp đồng đã tiến hành công chứng theo đúng trình tự quy định của pháp luật; đồng thời, xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 14/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 124, 143, 144, 146, 581, 582, 584, 587, 692, 697, 700 và 701 của Bộ luật Dân sự 2005 và Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những người kế thừa quyền nghĩa vụ, tố tụng của bị đơn cụ Trần Thị Q.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc yêu cầu hủy giấy giao kèo về việc sang nhượng nhà – đất ký ngày 27/9/2002, tờ cam kết giao đất ký ngày 06/11/2002 đối với bị đơn cụ Trần Thị Q với bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa cụ Trần Thị Q và ông Trần Đức Y được Văn phòng Công chứng Kh công chứng số: 025, ngày 16/02/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị Q (ủy quyền cho ông Trần Đức Y) với ông Võ Hoàng D được Văn phòng Công

chứng H công chứng số: 1131, ngày 16/6/2011 đối với diện tích đất 1.140 m², gồm các thửa 187, 188 và 341, thuộc tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông Võ Hoàng D phải trả lại giấy chứng nhận mang tên cụ Trần Thị Q, số Q 676893 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 15/6/2000 cho ông V, ông Qu, ông Ph và bà Th quản lý.

- Dành quyền khởi kiện cho ông Võ Hoàng D đối với ông Trần Đức Y về việc tranh chấp số tiền 900.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H - ông Nguyễn Văn Tr về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những người kế thừa quyền nghĩa vụ, tổ tụng của bị đơn cụ Trần Thị Q.

- Giao diện tích đất 387 m², cắt thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V (đo đạc thực tế là 366 m², thửa mới 230, tờ bản đồ mới số 07, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H - ông Nguyễn Văn Tr quản lý sử dụng. Vị trí đất theo bản vẽ ngày 12/4/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N.

- Vợ chồng bà Nguyễn Thị H - ông Nguyễn Văn Tr và những người kế thừa quyền nghĩa vụ, tổ tụng của bị đơn cụ Trần Thị Q phải thực hiện việc ký các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nộp thuế theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hoàng D phải chịu 13.449.668 đồng (đã nộp xong).

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

5. Kháng cáo:

Ngày 14 tháng 4 năm 2017, đại diện cho nguyên đơn - ông Lê Huy H kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hoặc hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được và đường lối xét xử không đảm bảo, không phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Sau khi nhận được hồ sơ vụ án, kháng cáo của đương sự, Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo theo Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng. Đồng thời, thủ tục phiên tòa được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo:

- Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2012, ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với cụ Q ngày 16/6/2011; buộc cụ Q giao diện tích đất 1.140m² và căn nhà trên đất cho ông D quản lý sử dụng. Ngày 25/4/2012, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án đối với yêu cầu này của ông D là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 09/3/2016, ông D có đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 242 đến 244), ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với cụ Q; công nhận quyền sử dụng đất cho ông D diện tích 1.140m² gồm các thửa 187, 188 và 341, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N và công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất cho ông D; yêu cầu hủy giấy giao kèo sang nhượng nhà - đất lập ngày 27/9/2002 và tờ cam kết giao đất lập ngày 06/11/2002 do cụ Q ký với bà H. Các yêu cầu này của nguyên đơn không được cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung để giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Ngoài ra, đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H, nhận thấy: Tại đơn khởi kiện ngày 08/12/2015, ông Tr - bà H yêu cầu hủy một phần hợp đồng ủy quyền của cụ Trần Thị Q cho ông Trần Đức Y ngày 16/02/2011. Cấp sơ thẩm không thụ lý bổ sung đối với yêu cầu độc lập này. Đồng thời, tại phiên tòa sơ

thẩm ngày 11/4/2017, ông Tr - bà H nộp đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 442 đến 444), yêu cầu hủy một phần hợp đồng ủy quyền của cụ Q cho ông Y ngày 16/02/2011; yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất 387m², cắt thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V giữa vợ chồng ông Tr - bà H với cụ Q và buộc các con cụ Q phải giao đất. Đối với yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng và buộc giao đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nhưng vẫn được cấp sơ thẩm giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Khoản 2, Điều 244; Khoản 2, Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do cấp sơ thẩm không thụ lý hết các yêu cầu khởi kiện, xác định thiếu quan hệ pháp luật, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần phải hủy án sơ thẩm. Về đường lối, cũng như chi phí tố tụng và án phí sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Huy H; hủy Bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện N; chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

1.1. Các yêu cầu khởi kiện trong vụ án:

- Nguyên đơn ông Võ Hoàng D khởi kiện:

+ Ngày 20/4/2012, ông Võ Hoàng D nộp đơn khởi kiện (các bút lục số 02 và 03): Yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với cụ Trần Thị Q, hợp đồng được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 1131, ngày 16/6/2011 đối với diện tích đất 1.140 m², gồm các thửa 187, 188 và 341, thuộc tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Buộc cụ Q giao diện tích đất 1.140m² và căn nhà trên đất cho ông D quản lý và sử dụng.

Các yêu cầu khởi kiện này được cấp sơ thẩm thụ lý đúng quy định.

+ Ngày 09/3/2016, ông Võ Hoàng D nộp đơn khởi kiện bổ sung (các bút lục số 242, 243 và 244): Yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông D với cụ Trần Thị Q nêu trên. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông D đối với diện tích đất 1.140 m², gồm các thửa 187, 188 và 341, thuộc tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai và công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất cho ông D. Yêu cầu hủy “Giấy giao kèo sang nhượng nhà – đất” lập ngày 27/9/2002 (bút lục số 168) và “Tờ cam kết giao đất” lập ngày 06/11/2002 (bút lục số 169) do cụ Trần Thị Q ký với bà Nguyễn Thị H; với lý do, hai văn bản này vô hiệu về mặt hình thức, nội dung trái pháp luật.

Trong đơn khởi kiện bổ sung này, ông D trình bày cụ Trần Thị Q đã chết; yêu cầu hủy giao dịch dân sự giữa cụ Q với bà H nhưng lại cho rằng giao dịch này bị vô hiệu. Khi xem xét đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là chưa đầy đủ, để đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q vào tham gia tố tụng; đồng thời, phải xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể của đương sự là yêu cầu hủy giao dịch hay yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H có yêu cầu khởi kiện độc lập:

+ Tại đơn khởi kiện ngày 08/12/2015 (các bút lục số 188, 190 và 191) thể hiện: *“Chúng tôi làm đơn này, xin tranh chấp, hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng D với bà Trần Thị Q ngày 16-6-2011 tại Văn Phòng Công chứng H, tỉnh Đồng Nai. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị Q cho ông Trần Đức Y ngày 16-02-2011”*.

Yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đương sự nêu không rõ ràng là yêu cầu hủy hay tuyên bố vô hiệu; tuy nhiên, cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung.

+ Ngày 11/4/2017, là ngày mở phiên tòa sơ thẩm, đương sự nộp đơn khởi kiện bổ sung (các bút lục số 442 đến 444): Yêu cầu hủy một phần hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị Q cho ông Trần Đức Y ngày 16/02/2011. Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất 387m² (thực tế 366m²), cốt thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị H với cụ Trần Thị Q; buộc các con cụ Q phải giao đất.

Yêu cầu bổ sung của đương sự về việc công nhận việc chuyển nhượng và buộc giao đất vào thời điểm này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết; vi phạm nghiêm trọng quy định tại Khoản 2, Điều 244; Khoản 2, Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Từ những yêu cầu khởi kiện nêu trên, đối chiếu với phần quyết định của bản án sơ thẩm, nhận thấy các nội dung sau không có yêu cầu khởi kiện, phản tố và yêu cầu khởi kiện độc lập nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết; hoặc có yêu cầu một phần nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết toàn bộ; đồng thời, việc thụ lý các yêu cầu khởi kiện là chưa đảm bảo tố tụng:

+ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Q và ông Trần Đức Y được Văn phòng Công chứng Kh công chứng số: 025, ngày 16/02/2011. Hợp đồng này đương sự chỉ yêu cầu hủy một phần.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị Q (ủy quyền cho ông Trần Đức Y) với ông Võ Hoàng D được Văn phòng Công chứng H công chứng số: 1131, ngày 16/6/2011 đối với diện tích đất 1.140 m², gồm các thửa 187, 188 và 341, thuộc tờ bản đồ số 01, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

+ Buộc ông Võ Hoàng D phải trả lại giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị Q, số Q 676893 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 15/6/2000 cho ông V, ông Qu, ông Ph và bà Th quản lý.

+ Giao diện tích đất 387 m², cắt thửa 341, tờ bản đồ số 01, xã V (đo đạc thực tế là 366 m², thửa mới 230, tờ bản đồ mới số 07, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H - ông Nguyễn Văn Tr quản lý sử dụng. Vị trí đất theo bản vẽ ngày 12/4/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N.

- Căn cứ Khoản 1, Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ án dân sự khi có đơn khởi kiện của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện đó.

1.2. Từ những nội dung trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự; do đó, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

1.3. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Huy H và bà Nguyễn Thị A đều cho rằng ông Trần Đức Y đã chết nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Vấn đề này cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ khi giải quyết lại vụ án.

[2] Nội dung

Cần thu thập chứng cứ về nguồn gốc quyền sử dụng đất được cấp cho cụ Trần Thị Q; trường hợp tài sản này là tài sản chung của cụ Q cùng chồng và

chồng cụ Q đã chết thì những người thừa kế đều có quyền về tài sản; và mọi giao dịch liên quan đến tài sản này đều phải có sự đồng ý của họ.

Cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng D với ông Trần Đức Y, không công nhận hợp đồng ủy quyền giữa cụ Trần Thị Q với ông Trần Đức Y nêu trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng là có cơ sở; tuy nhiên, cần phân biệt giữa hủy hợp đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu để có quyết định cho phù hợp.

Do đó, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý.

[3] Chi phí tố tụng: Quyết định về vấn đề này được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 3, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Điều 308 và Khoản 2, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hoàng D.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 14/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Ông Võ Hoàng D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại ông Võ Hoàng D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm do người đại diện theo ủy quyền ông Lê Huy H đã nộp tại Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 002753 ngày 21 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện N (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Các đương sự (21);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành