

Bản án số: 838/2024/DS-PT

Ngày 25 tháng 9 năm 2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng 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 Ngô Đức Thọ

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa 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 Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 18, 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2795/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Hiếu N, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A đường N, khóm A, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A Quốc lộ A, ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2022); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Văn N1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số C đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn N1: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955; địa chỉ: Số I đường T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024); có mặt.

2.2. Ông Đinh Hữu H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F đường D, khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Hữu H: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1962; địa chỉ: 1 đường N, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2024); có mặt.

2.3. Ông Đào H1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B đường C, khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Văn phòng C; địa chỉ: Số B Quốc lộ A, khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S; địa chỉ: Số A đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.3. Ông Huỳnh Phước V; địa chỉ: Ở đường số H, khu dân cư E, khóm D, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.4. Ông Đặng Hiền S, sinh năm 1965; địa chỉ: Số F đường M, khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.5. Ông Ngô Kim S1, sinh năm 1965; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1966; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A đường N, khóm B, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.7. Ông Trần Hồng Q, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B đường T, khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.8. Bà Phan Thị Trúc G, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên lạc: Số A đường T, khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Trúc G: Ông Trần Vĩnh K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; có mặt.

3.9. Văn phòng C; địa chỉ: Số A đường V, khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.10. Văn phòng C; địa chỉ: Số A đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.11. Bà Trần Thị G1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số B đường C, khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

3.12. Bà Trần Thị Kim H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A đường N, khóm A, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; có mặt.

3.13. Ông Đinh Quốc B1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số A đường N, khóm A, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Quốc B1: Bà Trần Thị Kim H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A đường N, khóm A, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đào H1, ông Đinh Hữu H, ông Đỗ Văn N1 là bị đơn; ông Trần Hồng Q, Phan Thị Trúc G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Đinh Hiếu N trình bày:

Ngày 03/6/2017, ông có ký hợp đồng ủy quyền với ông Đỗ Văn N1 để ủy quyền một phần diện tích đất là 3.909,4m², thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00375 ngày 01/6/2017, để ông N1 thay mặt ông làm giấy chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đào Hải p diện tích đất 284,3m² (đất cây lâu năm), ông Huỳnh Văn S2 phần diện tích đất 545,2m² (trong đó, có 40m² đất thổ cư), ông Văn Quốc T1 phần diện tích đất 513,7m² (trong đó, có 40m² đất thổ cư), ông Huỳnh Phước V diện tích đất 400m² (đất cây lâu năm), ông Đặng Hiền S phần diện tích đất 407,7m² (đất cây lâu năm).

Tuy nhiên, ông N1 đã tự ý chuyển nhượng thêm 40m² đất thổ cư cho ông H1 để lấy số tiền 32.000.000 đồng mà không đưa lại cho ông. Đồng thời, ông N1 còn lấy phần diện tích đất 407,7m² và một căn nhà cấp 4 gắn liền với đất của ông S chuyển nhượng hết cho ông V.

Sau khi đã làm giấy chuyển nhượng cho 04 người xong, phần diện tích đất còn lại là 1.758,5m², ông yêu cầu ông N1 giao trả lại giấy chứng nhận QSDĐ thì ông N1 không trả. Đến ngày 24/8/2017, ông N1 chuyển nhượng hết phần diện tích đất còn lại là 1.758,5m² (trong đó, có 80m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 115 cho ông Đinh Hữu H. Ngày 20/12/2017, ông H chuyển nhượng cho ông H1 phần diện tích đất 292,2m² (đất cây lâu năm). Diện tích còn lại là 1.466,3m² (trong đó có 80m² đất thổ cư); ngày 16/01/2018 ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông H1 phần diện tích đất còn lại là 1.466,3m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S mà ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CI 473495 ngày 01/6/2017. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hoặc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận ngày 19/6/2017, số công chứng 2457, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Huỳnh Phước V đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m² (LNK), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485248, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh Phước V ngày 04/8/2017, đối với thửa đất số 568,

tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m² (LNK), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; hủy hoặc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 24/8/2017, số công chứng 3340, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Đinh Hữu H đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m² (ODT 80m²), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, vì ông Đỗ Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng do vượt quá phạm vi ủy quyền và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đỗ Văn N1, vào sổ số 2097, quyền số 7/TP.CC-SCC/HĐKD do Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận; hủy hoặc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2018 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m² (ODT 80m²) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 292,2m² (đất CLN), thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo sơ đồ số 000375 được Văn phòng C chứng nhận; hủy hoặc kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 412996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đào H1 ngày 22/12/2017 đối với phần đất có diện tích 292,2m², thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 097490 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đào H1 ngày 09/02/2018, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m²; do ông Đào H1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Đinh Hữu H ngày 27/11/2017 với diện tích 292,2m² và ngày 04/01/2018 với diện tích 1.466,3m² không đúng quy định; hủy hoặc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Kim S1, bà Huỳnh Thị Kim T với ông Trần Hồng Q đối với phần đất diện tích 576,5m², thuộc thửa 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; hủy hoặc kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 650331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần Hồng Q ngày 22/01/2019, đối với phần đất có diện tích 292,2m², thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; hủy hoặc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào H1, bà Trần Thị G1 với bà Phan Thị Trúc G xác lập ngày 22/4/2019, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m²; hủy một phần diện tích 40m² (đất ODT) tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Đào H1 trong tổng diện tích 284,3m², thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, do ông N1 ký kết vượt thẩm quyền, vì không có chuyển nhượng đất ODT.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông N1 cũng xác định khi chuyển nhượng đất thì bà H2 là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng, nhưng lại cho rằng phần đất còn lại có diện tích 1.758,5m² bà H2 giao cho ông N1 để trừ nợ là không đúng, không có căn cứ, ông N1 không thông báo cho bà H2 và ông N biết và các lần chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, chưa ai nhận đất. Nay ông có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với “Yêu cầu Tòa án hủy hoặc tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong

đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô S1, bà Huỳnh Thị Kim T với ông Trần Hồng Q đối với phần đất diện tích 292,2m² (đo đạc thực tế có diện tích 292,1m²), thuộc một phần thửa số 567, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng”. Còn các yêu cầu khởi kiện khác thì vẫn giữ nguyên và ông không yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Còn đối với phần đất bà G đã chuyển mục đích lên đất ODT thì nguyên đơn đồng ý trả cho bà G số tiền đã nộp để chuyển mục đích.

Bị đơn là ông Đỗ Văn N1 trình bày:

Ông không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Vì theo Bản án số 03/2021/KDTM-PT, ngày 21/02/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì bà H2 có trách nhiệm trả cho ông Trương B2 số tiền 792.457.377 đồng và lãi chậm thi hành án, nên Cơ quan Thi hành án dân sự đã kê biên toàn bộ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.951,17m² (trong diện tích 3.909,9m²) của bà H2 để thi hành án. Trong giai đoạn thi hành án thì hai bên đương sự thỏa thuận được với nhau và phía ông B2 thống nhất nhận số tiền 410.000.000 đồng của bà H2 để trừ nợ và ông B2 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi thống nhất thỏa thuận thì bà H2 không có tiền nộp nên ông N1 đã bỏ ra số tiền này cho bà H2 mượn. Sau khi ông B2 trả giấy chứng nhận quyền QSDĐ, do bà H2 nợ nhiều nên bà H2 mới để cho con bà là ông N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, Sở T đã cấp giấy chứng nhận cho ông N ngày 01/6/2017 và ngày 03/6/2017, bà H2 thống nhất chuyển nhượng cho ông Đào H1 diện tích 284,3m², ông Huỳnh Văn S2 diện tích 545,2m²; ông Văn Quốc T1 diện tích 513,7m²; ông Huỳnh Văn V1 diện tích 807,7m² (trong đó, có phần đất 407,7m² của ông Đặng Hiền S), vì lý do không đủ diện tích để tách thửa nên để ông V1 đứng tên, sau này ông V1 chuyển mục đích sử dụng đất xong thì sẽ chuyển trả phần đất 407,7m² cho ông S. Ông là người đại diện ủy quyền ký chuyển nhượng và bà H2 là người trực tiếp giao dịch và nhận tiền. Phần diện tích đất còn lại 1.758,5m² (đất ODT 80m²), bà H2 thống nhất giao lại cho ông để trừ số tiền ông bỏ ra và các chi phí khác như ông trình bày. Để bảo đảm cho việc thỏa thuận, ngày 03/6/2017, ông N tự nguyện ra phòng công chứng Trần Văn N2 ủy quyền cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng và trong khi sử dụng có quyền “cho thuê, mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh thửa đất nêu trên và không có khiếu nại gì về sau”; thời gian ủy quyền là 10 năm và đã được văn phòng công chứng Trần Văn N2 công chứng. Vì cần tiền để thanh toán số nợ mà ông đã mượn trả cho ông B2 nên ông chuyển nhượng phần đất này cho ông H. Ông Nghĩa là con, chỉ đứng tên giùm cho bà H2 nhằm tránh bị các chủ nợ siết nợ và hoàn toàn biết rõ những vấn đề này. Ông N đã ủy quyền cho ông nên ông có toàn quyền quyết định và ông đã chuyển nhượng đất cho các hộ nêu trên nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bị đơn ông Đinh Hữu H trình bày:

Ngày 24/8/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông N1 01 thửa đất, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và có công chứng tại phòng công chứng Trần Văn N2 (do đất này ông N ủy quyền cho ông N1 ngày 03/6/2017), sau khi chuyển nhượng ông đã làm thủ tục và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 1.758,5m² (đất ODT 80m², đất CLN

1.678,55m²). Việc chuyển nhượng là ngay tình, công khai và đúng trình tự pháp luật về đất đai nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Bị đơn ông Đào H1 trình bày:

Ngày 27/11/2017 và ngày 04/01/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông H 02 thửa đất tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 412996 diện tích 576,5m² và Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 097490 diện tích 1.466,3m². Việc chuyển nhượng đất ngay tình, công khai và đúng trình tự pháp luật. Hiện nay, các phần đất này ông đã chuyển nhượng hết cho người khác nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Trúc G trình bày:

Ngày 22/4/2019, bà có nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà Trần Thị Hồng G2 phần đất có diện tích 1.466,3m² và được Phòng C1 công chứng theo quy định của pháp luật. Do phần đất này ông H1 đã có giấy chứng nhận QSDĐ nên bà tin tưởng ông H1 là chủ sở hữu hợp pháp. Vì vậy, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Kim S1 trình bày:

Ông có chuyển nhượng của ông H1 phần đất thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 20, diện tích 576,5m², tọa lạc tại khóm F, Phường I thành phố S và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động vào tháng 6/2018. Khi ông đến nhận đất thì bị bà H2 ngăn cản nên ông chưa nhận được đất và hiện nay ông trả phần đất này lại cho ông H1, sau đó thì ông H1 tìm được người mua mới nên ông và vợ ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất và đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên và nhận tiền, còn ông H1 là người giao đất. Ông không nhận đất nên không có liên quan gì đến vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Q trình bày:

Ngày 17/12/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông S1 và bà Huỳnh Thị Kim Thành p1 đất có diện tích 576,5m² (đất ODT 200m², còn lại là đất CLN), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đã được công chứng tại phòng C2 và hiện nay ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N2 trình bày:

Hợp đồng công chứng số 3440 quyền 7/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2017 là thửa đất số 115, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 1.758,5m². Quá trình soạn thảo văn bản có sơ suất thành tờ bản đồ số 8 và đã có sửa lỗi kỹ thuật và đóng dấu thành số 20 như trong giấy đất đã ký. Như vậy, giấy chứng nhận QSDĐ là 3.909,4m² đã tách ra thành 4 thửa đất như sau: Thửa 565 + 566 + 567 + 568, diện tích còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ văn phòng phát hành ra 04 bản giống nhau (ghi thửa số 115, tờ bản đồ số 08), đã phát hành xong gửi bên A 01 bản, bên B 02 bản, văn phòng lưu 01 bản, không phát hiện sai. Sau đó, phát sinh tranh chấp, Tòa án có gửi Công văn nên Văn phòng công chứng có chỉnh lại thành tờ bản đồ số 20 trên bản lưu tại Văn phòng công chứng, 03 bản còn lại là giữ nguyên tờ bản đồ số 8.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phước V trình bày:

Năm 2017, ông có thỏa thuận với bà H2 nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 08m, dài hết phần đất với diện tích là 400m², với giá 25.000.000 đồng một mét ngang, nhưng do thời điểm chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm và diện tích không đủ tách thửa, nên thỏa thuận với ông S gộp chung phần đất của ông S để tách thửa cấp giấy chứng nhận và ông được cấp giấy chứng nhận bao gồm phần đất của ông S, việc thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận miệng có bà H2, ông S và ông N1 biết. Nay nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông ngày 04/8/2017 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m² (đất CLN), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, ông đồng ý và đề nghị cơ quan cấp giấy chứng nhận hủy một phần để trả lại đất cho ông S.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S trình bày:

Ngày 01/6/2017, ông N được Sở T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 473495 đối với phần đất diện tích 3.909,4m² (đất ODT 200m², đất CLN 3.709,4m²), thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 03/6/2017, ông N lập hợp đồng ủy quyền cho ông N1 được quyền quản lý, sử dụng, trong quá trình sử dụng được toàn quyền cho thuê, mua bán, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh thế chấp đối với phần đất này. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng thực. Ngày 29/6/2017, ông N1 lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên cho ông V (do văn phòng C chứng thực) và được Sở T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485248 ngày 04/8/2017, diện tích 807,7m², loại đất CLN, thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S. Sau đó, ông N1 chuyển nhượng thêm phần đất diện tích 1.758,5m² (trong đó, đất ODT 80m², đất CLN 1.678,5m²) cho ông H. Ngày 04/01/2018, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.466,3m² (trong đó, đất ODT 80m², đất CLN 1.386,3m²) trong tổng diện tích đất 1.758,5m² nêu trên cho ông H1 được Văn phòng công chứng Trần Thanh D1 chứng thực và được Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố S chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận. Ngày 09/2/2018, ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 097490 đối với diện tích đất này. Các hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông V và ông H1 được thiết lập đầy đủ và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét, chấp thuận. Tại Công văn số 1208/STNMT-TTr, ngày 11 tháng 6 năm 2019 xác định phần đất có diện tích 576,5m² (đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 376,5m²), thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông S1 nhận chuyển nhượng từ ông H1, sau đó ông S1 cùng vợ là bà

Thành lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Hồng Q do Văn phòng C chứng nhận và ông Q đã được Sở T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 650331 ngày 22/01/2019. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Khi vợ chồng ông H1, bà G2 và bà G mang hồ sơ gồm giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông H1 ngày 09/2/2018 cùng với giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng cùng bên nhận chuyển nhượng đến văn phòng C theo yêu cầu lập “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”, sau khi được chuyên viên văn phòng thẩm định hồ sơ hỏi rõ nguồn gốc đất và tư vấn pháp lý trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì các bên thống nhất và yêu cầu văn phòng C dự thảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đúng quy định pháp luật, nên văn phòng công chứng đã dự thảo hợp đồng, giao cho các bên đọc lại hợp đồng và chuyên viên đã giải thích kỹ về nội dung cũng như hậu quả pháp lý khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đã đồng ý ký thống nhất với toàn bộ nội dung hợp đồng. Việc văn phòng C đã chứng thực vào hợp đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Hiện nay, bà G cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn hiện hành. Do vậy, bà G là người chuyển nhượng ngay tình theo đúng quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nên nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CI 097490 do Sở T cấp là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hiền S trình bày:

Do ông N1 ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước V vượt phạm vi ủy quyền, vì ông V chưa có nhận chuyển nhượng đất của ông N và khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bao gồm cả phần đất của ông N (trên sơ đồ hiện trạng thửa đất ghi tên Huỳnh Phước V, thửa đất số 568) và cả phần đất của ông (được ông Đinh Quốc B1 và bà Trần Thị Kim H2 tặng cho 05m ngang, dài 43m vào năm 2015, lúc này là đất của ông B1 vì được Tòa án phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông B1 và bà H2 (mỗi người được chia 50% diện tích thửa đất 115, TBĐ số 20). Còn lại 05m ngang giáp kênh, ngang sau 04m, dài 43m là ông nhận chuyển nhượng của ông N năm 2015 và đặt cọc, đến năm 2016 giao đủ tiền khi ông N đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (vì ông N được ông B1 và bà H2 tặng cho toàn bộ thửa đất 115, TBĐ 20 nêu trên (Từ khi làm thủ tục chuyển nhượng đến nay ông V chưa vào cặm ranh và cũng chưa vào quản lý đất, đất do bên ông N quản lý, sử dụng. Ông đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 với ông V, ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N1 và ông H được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 công chứng số 3440, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2017

thể hiện thửa đất chuyển nhượng là 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m², tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 473495, sổ vào sổ CS 00375 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 01/6/2017. Như vậy, không có sự khác nhau về tờ bản đồ giữa hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 4 Điều 68; Điều 133; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 100, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 3 Điều 32; điểm a, b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ điểm a khoản 1, 2 Điều 24; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hiếu N.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận ngày 19/6/2017, số công chứng 2457, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Huỳnh Phước V đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m² (LNK), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485248, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh Phước V ngày 04/8/2017, thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m², tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 24/8/2017, số công chứng 3340, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Đinh Hữu H đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m² (ODT 80m²), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017 giữa ông Đinh Hiếu N với ông Đỗ Văn N1, vào sổ số 2097, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐKD do Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận.

1.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2018 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m² (ODT 80m²) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 292,2m² (đất CLN), thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20; cùng tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo sơ đồ số 000375 được Văn phòng C chứng nhận.

1.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 412996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp

cho ông Đào H1 ngày 22/12/2017, đối với phần đất có diện tích 292,2m², thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 097490 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đào H1 ngày 09/02/2018, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m²; cùng tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1.5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Kim S1, bà Huỳnh Thị Kim T với ông Trần Hồng Q đối với diện tích 292,2m² (đất CLN), thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1.6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 650331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần Hồng Q ngày 22/01/2019, đối với phần đất có diện tích 292,2m² (đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc thực tế có diện tích 292,1m², đất CLN).

1.7. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 giữa ông Đào H1, bà Trần Thị G2 với bà Phan Thị Trúc G đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m² (đất ODT 180m², đất CLN 1.286,3m²) tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc thực tế có diện tích 1.408,6m², đất ODT 180m² và đất CLN 1.228,6m²).

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 05/7/2019).

1.8. Buộc ông Đinh Hiếu N có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Trúc G giá trị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN lên đất ODT diện tích 100m² với số tiền 59.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hiếu N về việc yêu cầu hủy một phần diện tích 40m² (đất ODT) tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Đào H1 trong tổng diện tích 284,3m², thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S do ông N1 ký kết vượt thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hồng Q, bà Phan Thị Trúc G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/3/2024, bị đơn ông Đỗ Văn N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/3/2024, bị đơn ông Đào H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/3/2024, bị đơn ông Đinh Hữu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Văn N1, ông Đào H1, ông Đinh Hữu H3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Q và bà Phan Thị Trúc G vẫn giữ nguyên kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các ông, bà, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên những nội dung đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn N1, ông Đào H1, ông Đinh Hữu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Q, bà Phan Thị Trúc G làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

[2.1] Đối với phần đất có diện tích 807,7m² chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước V: Tại Đơn phản tố đề ngày 11/11/2018, ông N1 trình bày: “Bà H2 thống nhất chuyển nhượng cho ông Đào H1 diện tích 284,3m², ông Huỳnh Văn S2 diện tích 545,2m², ông Văn Quốc T1 diện tích 513,7m², ông Huỳnh Phước V diện tích 807,4m² (trong đó có phần đất diện tích 407,7m² của ông Đặng Hiền S), vì lý do không đủ diện tích để tách thửa nên để ông V đứng tên, sau này ông V chuyển mục đích sử dụng đất xong thì chuyển nhượng lại phần đất diện tích 407,7m² cho ông S”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2020, ông V trình bày: “Có nhận chuyển nhượng 400m², nhưng do không đủ diện tích cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên đã

thỏa thuận miệng với ông S, bà H2, ông N1 để được đứng tên diện tích 807,4m² và đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/8/2017”. Trong khi đó, ông S cho rằng đã nhận chuyển nhượng 407,7m², việc ông N1 chuyển nhượng cả phần đất này cho ông V thì ông S không biết, nên thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở T cấp ngày 04/8/2017 cho ông V. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2019, kết quả định giá tài sản ngày 15/8/2019 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2022 và kết quả định giá tài sản ngày 15/8/2022, đều thể hiện có nhà ở và vật kiến trúc khác của ông S trên phần đất diện tích 407,7m². Tại Biên bản đối chất ngày 18/10/2022, bà H2 cho rằng có hứa chuyển nhượng đất cho ông V, nhưng ông V chưa trả tiền, nên chuyển nhượng không thành. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận cho ông V là không đúng; ông Vui cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc chuyển nhượng cũng như trả tiền chuyển nhượng đất trên. Như vậy, trước khi chuyển nhượng thì ông N1 đã biết phần đất diện tích 407,7m², được bà H2 chuyển nhượng cho ông S nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 807,4m², gồm cả phần đất có diện tích 407,7m² của ông S đang sử dụng là không đúng pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Nghĩa I đúng.

[2.2] Đối với phần đất có diện tích 1.758,5m² chuyển nhượng cho ông Đình Hữu H: Quá trình giải quyết vụ án, ông N1 cho rằng mặc dù ông N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 3.909,4m², thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 20, nhưng bà H2 là người quyết định việc chuyển nhượng cho ai, đồng thời trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng (trừ việc chuyển nhượng diện tích đất cho ông H). Tại Đơn phản tố ngày 11/11/2018, ông N1 trình bày: *“Phần diện tích còn lại là 1.758,5m² (ODT: 80m²), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì bà H2 thống nhất giao lại cho ông để trừ số tiền ông đã bỏ ra và các chi phí như trình bày ở trên”*. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2020, ông N1 trình bày: Bà H2 và ông đã thống nhất giao phần đất diện tích 1.758,5m² cho ông N1 để trừ số nợ 430.000.000 đồng do ông N1 nộp thay cho bà H2 tại Cơ quan thi hành án, việc thỏa thuận không lập thành văn bản. Ông N1 có chuyển nhượng phần đất diện tích 1.758,5m² cho ông H. Việc chuyển nhượng này thì ông N1 chỉ thông báo cho bà H2 biết, do ông N thời điểm đó đang học tại Cần Thơ và chỉ là người đứng tên giúp bà H2. Phần đất này, bà H2 đã trừ nợ xong giao cho ông N1 toàn quyền quyết định nên ông N1 có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông N cho rằng, phần đất diện tích 1.758,5m², ông N yêu cầu ông N1 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông N1 không trả. Việc ông N1 chuyển nhượng cho ông H diện tích đất này thì ông N không biết. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/01/2019, bà H2 trình bày: *“Đối với diện tích còn lại của thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20 nêu trên là 1.758,5m², ông N1 cho rằng bà thống nhất giao lại cho ông N1 để trừ nợ và các chi phí khác là không đúng sự thật, nếu ông N1 có tài liệu, chứng cứ để chứng minh thì ông N1 cứ xuất trình”* và Tại bản tường trình ngày 27/11/2019, bà H2 trình bày: *“Việc ông N1 cho rằng bà mượn tiền của ông để nộp cho Cơ quan Thi hành án là không đúng sự thật, số tiền nêu trên bà nhờ ông N1 nộp cho Cơ quan Thi hành án. Ông N1 nhận số tiền 450.000.000 đồng tại gia đình bà số nhà A, đường N, khóm A, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng”*. Việc ông N1 cho rằng bà thống nhất giao cho ông N1 phần đất diện tích 1.758,5m² để trừ nợ

là không đúng sự thật, vì bà không nợ tiền ông N1. Mặt khác, đây là tài sản của ông N, bà không có quyền. Nội dung trình bày trên phù hợp với lời khai của bà H2 tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2019, bà H2 trình bày: “Con bà làm giấy ủy quyền là ủy quyền toàn bộ thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, nhưng bà có trao đổi với ông N1 là chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất này và chừa lại phần đất có diện tích 1.758,5m² để cho ông N cất nhà ở”. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2019, bà H2 cũng trình bày: “Bà không mượn ông N1 số tiền 450.000.000 đồng để nộp cho Cơ quan Thi hành án, số tiền này bà giao cho ông N1 để nộp thay. Việc ông N1 trình bày bà giao phần đất diện tích 1.758,5m² để trừ nợ là không đúng. Tại Biên bản đối chất ngày 18/10/2022, không có cơ sở xác định việc ông N1 đã bỏ ra số tiền 430.000.000 đồng để nộp cho Cơ quan thi hành án và cũng không có cơ sở xác định việc bà H2 giao cho ông N1 phần đất diện tích 1.758,5m² để trừ số tiền ông N1 nộp cho Cơ quan thi hành án thay cho bà H2. Hơn nữa, tại “Giấy ủy quyền ngày 23/11/2016 (BL số 145) thì không có nội dung nào quy định ông N1 ra tiền nộp cho Cơ quan thi hành án thay cho bà H2 để trả tiền cho ông B2”. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 473495 thì ông N có quyền sử dụng phần đất diện tích 3.909,4m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20 và tại Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017, ông N đã ủy quyền cho ông N1, trong đó có chuyển nhượng thửa đất này. Tuy nhiên, theo trình bày của ông N và bà H2 thì sau khi đã chuyển nhượng cho một số người, diện tích còn lại 1.758,5m² thì ông N và bà H2 đã yêu cầu ông N1 trả lại giấy chứng nhận QSDĐ. Tại Biên bản đối chất ngày 18/10/2022, người đại diện hợp pháp của ông N xác định ông N đã nhiều lần điện thoại cho ông N1 để yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không nghe máy nên nhờ bà H2 đòi thay ông. Như vậy, ông N đã thay đổi phạm vi ủy quyền, tức là không đồng ý cho ông N1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 1.758,5m². Mặt khác, sau khi ông N1 ký chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 1.758,5m² vào ngày 24/8/2017, thì sau đó có phát sinh tranh chấp, ông N khởi kiện ông N1 và được Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý ngày 07/12/2017, lúc này ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng ngày 27/11/2017, ông H ký chuyển nhượng cho ông H1 phần đất có diện tích 292,2m² và đến ngày 04/01/2018 ông H ký chuyển nhượng cho ông H1 phần đất có diện tích 1.466,3m² và các bên vẫn chưa giao nhận đất trên thực tế. Đồng thời, việc ông N1 chuyển nhượng phần đất này không vì lợi ích của người được đại diện theo quy định tại khoản 1 Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chính vì vậy, ông N1 chuyển nhượng phần đất diện tích 1.758,5m², thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20 cho ông H vào ngày 24/8/2017 là không đúng. Sau đó, đến ngày 27/11/2017 ông H chuyển nhượng cho ông H1 phần đất diện tích 292,2m²; đến ngày 04/01/2018 ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông H1 phần đất diện tích 1.466,3m² cũng không đúng pháp luật và phần đất diện tích 292,2m² được đăng ký nhập vào thửa đất số 567, nên có tổng diện tích là 576,5m². Đến ngày 31/5/2018, ông H1 và vợ là bà G2 chuyển nhượng cho ông S1 và bà Thành phần đất diện tích 576,5m², thuộc thửa đất số 567 vừa nêu (trong đó có diện tích 292,2m² nằm trong tổng diện tích 1.758,5m²). Ngày 17/12/2018, ông S1 và bà T chuyển nhượng cho ông Trần Hồng Q toàn bộ diện tích 576,5m² (Trong đó, có phần đất diện tích 292,2m² nêu trên) và khi đo đạc thực tế có diện tích 292,1m². Ngày 22/4/2019, ông Đào H1 và bà G2 chuyển nhượng cho bà G phần đất diện tích 1.466,3m². Như vậy, qua tất cả các lần

chuyển nhượng, những người chuyển nhượng chưa nhận đất trên thực tế. Hơn nữa, các lần chuyển nhượng sau đã và đang có tranh chấp, đã được TAND thành phố Sóc Trăng thụ lý vào ngày 07/12/2017 và chuyển thẩm quyền được TAND tỉnh Sóc Trăng thụ lý vào ngày 01/11/2018, nên việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các lần chuyển nhượng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, nên không thuộc trường hợp ngay tình được quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần diện tích 40m² (đất ODT) tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Đào H1 trong tổng diện tích 284,3m², thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông N1 ký kết vượt thẩm quyền.

Xét, nguyên đơn cũng như bà H2 cho rằng chỉ chuyển nhượng đất CLN, không có chuyển nhượng 40m² đất ODT, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó, ông N1 và bà G2 không thừa nhận và xác định có chuyển nhượng 40m² đất ODT và tại Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện có 40m² đất ODT và đã được chỉnh lý tại trang sau cùng của giấy chứng nhận cấp cho ông N cũng có 40m² đất ODT, nên yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Nghĩa I đúng.

Trong quá trình chuyển nhượng, bà G có chuyển mục đích sử dụng từ đất CLN lên đất ODT diện tích 100m². Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 15/8/2022, xác định: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, đất CLN có giá 1.972.000 đồng/m², đất ODT có giá 2.567.000 đồng/m², nên giá chênh lệch là 595.000 đồng x 100m² = 59.500.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N có nghĩa vụ trả cho bà G số tiền này là có cơ sở.

[2.4] Đối với yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017 giữa ông Đinh Hiếu N với ông Đỗ Văn N1, vào sổ số 2097, quyển số 7/TP.CC-SCC/HĐKD do Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận. Xét thấy, tuy ngày 03/6/2017, ông N có ủy quyền cho ông N1 được quyền quản lý, sử dụng, trong thời gian quản lý, sử dụng được toàn quyền cho thuê, mua bán, tặng cho, chuyển nhượng... Mặc dù, thời hạn ủy quyền chưa hết, nhưng bên được ủy quyền không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định tại Điều 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và nay đã phát sinh tranh chấp đang được giải quyết trong cùng vụ án này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng ủy nêu trên là đúng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của các ông, bà Đỗ Văn N1, Đinh Hữu H, Đào H1, Trần Hồng Q, Phan Thị Trúc G không được chấp nhận nên các ông, bà nêu trên mỗi người phải đóng 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn N1, ông Đinh Hữu H, ông Đào H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Q, bà Phan Thị Trúc G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 4 Điều 68; Điều 133; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32; điểm a, b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Điều 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 100, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hiếu N.

2.1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận ngày 19/6/2017, số công chứng 2457, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Huỳnh Phước V đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m² (LNK), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 485248, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Huỳnh Phước V ngày 04/8/2017, thửa đất số 568, tờ bản đồ số 20, diện tích 807,7m², tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 24/8/2017, số công chứng 3340, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Văn N1 với ông Đinh Hữu H đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.758,5m² (ODT 80m²), tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2017 giữa ông Đinh Hiếu N với ông Đỗ Văn N1, vào sổ số 2097, quyền số 07/TP.CC-SCC/HĐKD do Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng nhận.

2.1.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2018 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m² (ODT 80m²) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2017 giữa ông Đinh Hữu H với ông Đào H1 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 292,2m² (đất CLN), thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20; cùng tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo sơ đồ số 000375 được Văn phòng C chứng nhận.

2.1.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 412996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đào H1 ngày 22/12/2017, đối với phần đất có diện tích 292,2m², thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 097490 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đào H1 ngày 09/02/2018, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m²; cùng tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.1.5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Kim S1, bà Huỳnh Thị Kim T với ông Trần Hồng Q đối với diện tích 292,2m² (đất CLN), thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.1.6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 650331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần Hồng Q ngày 22/01/2019, đối với phần đất có diện tích 292,2m² (đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc thực tế có diện tích 292,1m², đất CLN).

2.1.7. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 giữa ông Đào H1, bà Trần Thị G2 với bà Phan Thị Trúc G đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.466,3m² (đất ODT 180m², đất CLN 1.286,3m²) tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc thực tế có diện tích 1.408,6m², đất ODT 180m² và đất CLN 1.228,6m²).

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 05/7/2019).

2.1.8. Buộc ông Đinh Hiếu N có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Trúc G giá trị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN lên đất ODT diện tích 100m² với số tiền 59.500.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Hiếu N về việc yêu cầu hủy một phần diện tích 40m² (đất ODT) tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Văn N1 và ông Đào H1 trong tổng diện tích 284,3m², thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm F, Phường I, thành phố S do ông N1 ký kết vượt thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà Đỗ Văn N1, Đinh Hữu H, Đào H1, Trần Hồng Q, Phan Thị Trúc G mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002847 ngày 19/3/2024, 0002848 ngày 19/3/2024, 0002849 ngày 20/3/2024, 0002852 ngày 21/3/2024, 0002850 ngày 21/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;

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

- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP , lưu hồ sơ, PQH.

Ngô Đức Thọ