

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 69/2024/DS-PT

Ngày: 21-8-2024

V/v yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất chung và chia tài sản chung, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Lương Đức Dương

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất chung và yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2024/QĐ-PT ngày 28-6-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2024/QĐ-PT ngày 24-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q – Luật sư Công ty Luật Quốc Tế F; địa chỉ: Số nhà X đường T, tổ dân phố B, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Quang L (đã chết) và bà Uông Thị A, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Quang L: Bà Uông Thị A, anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh L2, chị Bùi Thị H và anh Bùi Thanh L3; cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Uông Thị A, anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh L2, chị Bùi Thị H, anh Bùi Thanh L3: Chị Đặng Thanh Q; địa chỉ: số x đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (giấy ủy quyền ngày 11/5/2020) – có mặt.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông

Địa chỉ: Tổ 2, phường Nghĩa Tân, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn S – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố G – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

3.3. Ông Bạch Quốc L4, sinh năm 1959 và bà Hoàng Thị T; cùng địa chỉ: Tổ dân phố M, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

3.4. Ông Huỳnh D, sinh năm 1959; ông Trương Trọng T3, sinh năm 1976 và ông Võ H2, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện L, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh D, ông Trương Trọng T3 và ông Võ H2: Ông Nguyễn Ngọc C3; địa chỉ: Thôn M, xã, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh D, ông Trương Trọng T3 và ông Võ H2: Ông Lê Xuân Anh P2 - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ địa chỉ: Số X đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

3.5. Bà Huỳnh Thị Như N, bà Trần Thị N1 và bà Nguyễn Thị N2; cùng địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện L, tỉnh Đắk Nông - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Duy H3, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị S2; địa chỉ: Số X đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Đặng Thanh Q; địa chỉ: Số X đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (giấy ủy quyền ngày 20/6/2019) – có mặt.

3.7. Bà Bùi Thị Kim T3, sinh năm 1985 và ông Ngô Văn D2; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Kim T3: Ông Võ Ngọc C - Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư T; địa chỉ: Số X đường L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3.8. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T; địa chỉ: Số X đường Y, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.9. Bà Vương Kim C và ông Trần Hoàng T; địa chỉ: Tổ T, phường P, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1957 và bà Trần Thị H6, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: đường T, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định – vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ H, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

*** Những người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P; Bị đơn bà Ưông Thị A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3, bà Bùi Thị Kim T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 23/12/2018, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 24/6/2016, ông Bùi Quang L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H5, bà Trần Thị H6 thửa đất số 120, tờ bản đồ số 35, diện tích 15.335 m² tại tổ T, phường P, thị xã G. Sau khi đặt cọc xong, ông L rủ ông P mua chung đất nên ngày 01/07/2016 hai bên lập văn bản thỏa thuận về việc mua chung đất với nội dung: “Số tiền mỗi bên chịu một nửa, kể cả tiền san, ủi, lấp và các thủ tục liên quan tới lô đất trên như: Mua bán, sang nhượng, chuyển mục đích sang đất ở. Hai bên có quyền lợi như nhau trên lô đất trên. Mọi trách nhiệm cùng như nhau, nếu bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm. Khi mua bán hai bên phải thống nhất giá cả và nội dung mua bán”. Văn bản này có ông H5 ký tên là người bán đất và là người làm chứng.

Do đất nhận chuyển nhượng có địa hình đồi cao, nên sau khi ký đặt cọc, ông P bỏ tiền trực tiếp đứng ra mức đất và di chuyển cột điện cao thế để hạ thấp đất xuống bằng mặt đường. Từ ngày 08/7/2016 đến ngày 07/9/2016, ông P đã thuê và thanh toán cho các ông Q1, ông Q2, ông S2 và ông B số tiền 440.500.000 đồng.

Ngày 19/10/2016, ông L chuyển cho ông P 500.000.000 đồng, trong đó trả ½ số tiền thi công san, lấp là 220.250.000 đồng, còn lại cho ông P mượn việc riêng (trước đó, ngày 08/8/2016 ông L chuyển cho ông P 50.000.000 đồng).

Cùng ngày 19/10/2016, vợ chồng ông H5 ra phòng công chứng lập hợp đồng uỷ quyền cho ông P định đoạt lô đất nói trên.

Ngày 20/10/2016, ông P chuyển cho vợ chồng ông H5 950.000.000 đồng tiền mua đất.

Ngày 12/12/2016, ông P nhận của bà N4 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, nhận của bà Yến 300.000.000 đồng. Ngày 27/12/2016, ông P chuyển nhượng cho ông Trương Trọng T3 12m ngang đất và nhận cọc của ông T3 số tiền 100.000.000 triệu. Ngày 01/01/2017, ông P chuyển nhượng cho ông Huỳnh D 10m ngang đất và nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 02/01/2017, ông P chuyển nhượng ông Bạch Quốc L4 20m ngang đất và nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P nhận cọc là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2017, ông H5 yêu cầu ông P trả nốt tiền đất mua chung, nên ông P chuyển vào số tài khoản của vợ ông H5 số tiền 580.000.000 đồng (trả dư cho ông L 40.000.000 đồng (trong đó dư 30 triệu và ông L bớt cho mỗi người 10 triệu đồng) vì ông L mới trả cho ông H5 được 1,3 tỷ).

Ngày 10/02/2017, ông P và ông L tiếp tục lập thêm một văn bản thoả thuận về việc mua chung quyền sử dụng đất, ghi rõ “*số tiền bán đất và diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng sẽ được chia đôi mỗi bên hưởng một nửa*”, đồng thời thoả thuận giao cho ông L hoàn tất thủ tục sang tên lô đất mua chung và tách thửa cho những người đã đặt cọc tiền mua đất.

Ngày 13/02/2017, ông P và vợ chồng ông H5 huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 19/10/2016 để giao GCNQSDĐ cho ông L hoàn tất các thủ tục theo đúng cam kết ngày 10/02/2017.

Lợi dụng việc được giao hoàn tất các thủ tục, ông L đã cấu kết với vợ chồng ông H5 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên sang tên vợ chồng ông L, bà Ưông Thị A (vợ ông L). Sau khi biết thông tin này, ông P đã yêu cầu ông H5 và ông L phải huỷ hợp đồng vì đất này là đất ông P mua chung với ông L. Ngày 01/10/2018, vợ chồng ông L và vợ chồng ông H5 huỷ hợp đồng này và gửi cho ông P một bản để ông P yên tâm, nhưng sau khi huỷ lại lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác sang tên vợ chồng ông L. Ngày 08/10/2018, ông Bùi Quang L và bà Ưông Thị A đã đứng tên trên GCNQSDĐ.

Khi nghe tin, ông P đã làm đơn ngăn chặn (có công văn chuyển đơn số 256/BTD ngày 11/10/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã G) nhưng ngày 10/10/2018 vợ chồng ông L đã lén lút lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Duy H3 và bà Bùi Thị Kim T3 với giá 300 triệu để tẩu tán tài sản mua chung với ông P.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận toàn bộ diện tích 9963 m² quyền sử dụng đất (trong đó có 7154 m² thuộc thửa đất số 120 và 2809 m² thuộc thửa đất số 440, cùng tờ bản đồ 35) tại tổ 8, phường P, thành phố G, tỉnh Đắk Nông đã được cấp GCNQSD đất số XXX ngày 08/10/2018 mang tên ông Bùi Quang L và bà Uông Thị A là quyền sử dụng đất của ông P nhận chuyển nhượng chung với ông Bùi Quang L.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với ông Nguyễn Duy H3.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với bà Bùi Thị Kim T3.

- Buộc ông Bùi Quang L (hàng thừa kế của ông Bùi Quang L) và bà Uông Thị A phải làm thủ tục tách ½ diện tích đất mà ông P nhận chuyển nhượng chung sang tên cho ông P, trường hợp ông bà không thực hiện thì yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi ½ diện tích 9963m² trong quyền sử dụng đất, thửa 120 và thửa 440, tờ bản đồ số 35 theo GCNQSDĐ số XXX để làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 vô hiệu.

2. Bị đơn bà Uông Thị A, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Quang L là bà Uông Thị A, anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh L2, chị Bùi Thị H, anh Bùi Thanh L3 ủy quyền cho chị Đặng Thanh Q trình bày:

Ngày 24/6/2016, ông L đặt cọc cho ông H5 số tiền 500.000.000 để nhận chuyển nhượng thửa đất 120, tờ bản đồ 35, diện tích 15.335m². Ngày 10/7/2016, ông L tiếp tục thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho ông H5.

Ngày 13/02/2017, vợ chồng ông L, bà A ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Văn H5, bà Trần Thị H6 để nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Nhưng do đất bị Nhà nước thu hồi một phần diện tích ở giữa thửa để mở đường tránh nên các bên phải thực hiện cấp lại trích lục thửa đất mới (từ thửa 120 diện tích 15.335 m² thành 02 thửa đất số 120, diện tích 7154 m² và thửa 440 diện tích 2809 m²).

Ngày 01/8/2018, hai bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 120 và thửa 440. Ngày 08/10/2018, ông L, bà A được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số XXX đối với 02 thửa đất nói trên.

Ngày 10/10/2018, ông L, bà A ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy H3 thửa đất 440 (diện tích 2809 m²) và chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim T3 thửa đất số 120 (diện tích 7154 m²) tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T.

Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Kể từ khi ký Hợp đồng đặt cọc và Hợp

đồng chuyển nhượng với ông H5, bà H6, chỉ có vợ chồng ông L, bà A đứng tên bên nhận chuyển nhượng, không thể hiện thông tin ông Nguyễn Văn P; văn bản thỏa thuận giữa ông L và ông P cũng không hợp pháp về hình thức, bà A không biết, không tham gia giao dịch này; đồng thời thửa đất số 120, 440 hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Duy H3, bà Bùi Thị Kim T3 – không phải là tài sản của ông L, bà A. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ 35, diện tích 2809m² ngày 10/10/2018 giữa ông H3 và vợ chồng ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A đã được công chứng và sang tên biến động đúng theo pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H3 không biết ông Nguyễn Văn P là ai, không bị cơ quan nào ngăn chặn giao dịch. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu đề nghị Tòa án hủy hợp đồng của Nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị S2 vợ ông H3 thống nhất với lời khai của ông H3, không bổ sung gì thêm.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim T3 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ 35, diện tích 8.137m² ngày 10/10/2018 giữa bà T3 và vợ chồng ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A đã được công chứng và sang tên biến động đúng theo pháp luật. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu đề nghị Tòa án hủy hợp đồng của Nguyên đơn.

Ông Ngô Văn D2 chồng bà T3 thống nhất với quan điểm của bà T3.

5. Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh D, ông Trương Trọng T3 và ông Võ H2 là ông Nguyễn Ngọc C3 trình bày: Ngày 01/01/2016, ông D đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000đồng; ngày 11/10/2016, ông H2 đặt cọc cho ông P 200.000.000đồng; ngày 27/12/2016, ông T3 đặt cọc cho ông P 100.000.000đồng để mua một phần lô đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Đến nay đã quá thời hạn gần 3 năm nhưng ông P vẫn không làm các thủ tục để chuyển nhượng lô đất trên cho ông D, ông H2, ông T3, đồng thời đất đứng tên người khác nên các ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông P phải trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại. Ngày 07/4/2024, các ông Huỳnh D, Võ H2, ông T3 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập đối với ông P.

6. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Như N, bà Trần Thị N1 và bà Nguyễn Thị N2 là vợ của các ông Huỳnh D, Võ H2, ông T3 thống nhất quan điểm với các ông.

7. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bạch Quốc L4 và bà Hoàng Thị T trình bày: Ngày 02/01/2017, vợ chồng ông L4, bà Tư có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn P số tiền 400.000.000 đồng để mua 01 lô đất tại tổ 8, phường P, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, với chiều ngang là 20m, chiều dài là 45m.

Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông L4, bà Tư không có yêu cầu gì trong vụ án này.

8. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ 35, diện tích 7.154m² ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với bà Bùi Thị Kim T3 và hợp đồng chuyển nhượng thửa số 440, tờ bản đồ 35, diện tích 2.809m² ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với ông Nguyễn Duy H3 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ai ép buộc. Tại thời điểm công chứng, đất không tranh chấp, không bị cơ quan nào ngăn chặn, hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

9. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vương Kim C và ông Trần Hoàng T trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Chi và ông Thanh sang nhượng cho ông H5 năm 2004. Năm 2016, ông H5 nhờ ông bà ký vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới đất và Biên bản làm việc ngày 21/10/2016. Ông bà đã ký và xác nhận rõ nội dung “*Mục đích để làm hồ sơ sổ, ngoài ra không thực hiện ngoài mục đích khác, nếu xảy ra một trong hai bên không thừa nhận*”. Hiện nay ông bà vẫn đang sử dụng diện tích đất giáp với ông Hiền, không có tranh chấp. Trường hợp sau này có tranh chấp ông bà sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

10. Ủy ban nhân dân thành phố G trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 416m² được dư ra trong hình thể thửa đất 120, tờ bản đồ số 35, thuộc tổ dân phố 8, phường Nghĩa Phú, thành phố G, tỉnh Đắk Nông phụ thuộc vào nguồn gốc (như xác định phần diện tích đó là đất công, đất dôi dư do Nhà nước quản lý hay do hộ gia đình khai hoang và sử dụng...) và thời điểm sử dụng đất do UBND phường P kiểm tra, xác nhận vào đơn cấp GCNQSDĐ. Hiện nay UBND thành phố G chưa nhận được hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 416m² nên chưa có cơ sở kiểm tra, xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận hay không.

11. Người làm chứng ông Nguyễn Văn H5 và bà Trần Thị H6 trình bày: Thửa đất số 120, tờ bản đồ 35, diện tích 15335m² là của ông bà. Tháng 6/2016, ông P có giới thiệu ông Bùi Quang L mua mảnh đất nêu trên với giá 3.000.000.000 đồng.

Ngày 24/06/2019, ông H5, bà H6 và ông L gặp nhau làm Hợp đồng đặt cọc; hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng; ông H5, bà H6 bớt cho ông L 20.000.000 đồng; ông L sẽ phải thanh toán số tiền 2.980.000.000 đồng cho ông H5, bà H6; ngay sau khi thống nhất, ông L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 24/06/2016; khi kí kết đặt cọc thì ông P là người làm chứng. Ngày 10/7/2016, ông L tiếp tục giao cho số tiền 800.000.000 đồng tại nhà riêng của ông L.

Thời điểm tháng 10/2016, do hai bên chưa tiến hành kí kết Hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên ông H5, bà H6; do đó ông P có gọi ông H5, bà H6 liên tục lên Đắc Nông làm các thủ tục liên quan thửa đất. Ông H5 có gọi cho ông L thì ông L nói đang ở ngoài quê, vậy để nhờ ông P làm cho thuận tiện. Ngày 19/10/2016, ông P liên hệ vợ chồng ông H5, bà H6 nhờ ký vào Hợp đồng ủy quyền để ông P đứng ra làm thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng; khi ký Hợp đồng ông bà không để ý nội dung ủy quyền vì tin tưởng chỉ kí ủy quyền cho ông P đi làm giấy tờ.

Sau đó một thời gian, do biết thông tin ông P bán đất cho nhiều người khác nên ngày 13/12/2017, ông H5, bà H6 đề nghị ông P ra Văn phòng công chứng để hủy Hợp đồng ủy quyền đã ký kết. Ngày sau đó, vợ chồng ông H5, bà H6 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi Quang L như thống nhất từ ngày đầu đặt cọc.

Vợ chồng ông H5, bà H6 xác nhận chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Quang L đúng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/06/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng ký công chứng ngày 13/02/2017; sau đó ký lại vào ngày 10/10/2018 (vì thay đổi diện tích đất đã bị thu hồi). Ông H5 không hề ký vào Văn bản thỏa thuận nào giữa ông P và ông L.

12. Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông P là người thuê ông di dời cột điện, do ông có xe cầu, thường xuyên đi làm dịch vụ theo yêu cầu. Vào năm 2016, ông P đã thuê ông di dời cột điện 02 lần, với tổng số tiền là 57.000.000 đồng, một lần là 42.000.000 đồng, một lần tạm ứng là 15.000.000 đồng, ông đã nhận đủ số tiền từ ông Nguyễn Văn P.

Tại bản án số 09/2024/DS-ST ngày 09/4/2024 và Thông báo sửa chữa bản án số 02/2024/2024/QĐ-SCBSBA ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166 và Điều 224 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 207, Điều 208, Điều 209, Điều 218, Điều 219 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P. Công nhận toàn bộ diện tích 9963 m² quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích 7154 m² thuộc thửa đất số 120 và diện tích 2809 m² thuộc thửa đất số 440, cùng tờ bản đồ 35, địa chỉ tổ 8, phường P, thị xã G, (nay là thành phố G) tỉnh Đắc Nông. Đã được cấp GCNQSD đất số XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Nông cấp ngày 08/10/2018 mang tên ông Bùi Quang L và bà Uông Thị A là quyền sử dụng đất chung của ông Nguyễn Văn P với ông Bùi Quang L.

1.1. *Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với ông Nguyễn Duy H3 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T là vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với bà Bùi Thị Kim T3 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T là vô hiệu.*

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

1.2. *Chia cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Quang L (bà Uông Thị A, anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh L2, chị Bùi Thị H và anh Bùi Thanh L3): thửa 440 diện tích 2809m² tờ bản đồ 35, địa chỉ tổ 8, phường P, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Đã được cấp GCNQSD đất số XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 08/10/2018 mang tên ông Bùi Quang L và bà Uông Thị A.*

Chia cho ông Nguyễn Văn P thửa 120, diện tích 7154 m², tờ bản đồ số 35; địa chỉ Tổ 8, phường P, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXX do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 08/10/2018 mang tên ông Bùi Quang L và bà Uông Thị A.

Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Quang L (bà Uông Thị A, anh Bùi Thanh T, anh Bùi Thanh L2, chị Bùi Thị H và anh Bùi Thanh L3) số tiền 4.352.995.000 đồng.

2. *Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh D, ông Trương Trọng T3, ông Võ H2 đối với ông Nguyễn Văn P; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ H2 đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Quang L do Huỳnh D, ông Trương Trọng T3, ông Võ H2 do rút đơn yêu cầu.*

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

Ngày 24, ngày 25-5-2024 và ngày 02-6-2024, Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P kháng cáo đề nghị được chia ½ diện tích mỗi lô đất; Bị đơn bà Uông Thị A, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3, bà Bùi Thị Kim T3 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc chia tài sản theo hiện vật; đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, Bị đơn bà Uông Thị A, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3, bà

Bùi Thị Kim T3 trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy nội dung chia tài sản chung; chuyển hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại. Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, Bị đơn bà Ưông Thị A, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3, bà Bùi Thị Kim T3 trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. *Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có một số vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:*

[1.2.1]. *Về xác định quan hệ pháp luật:* Quá trình giải quyết vụ án, ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh D, ông Trương Trọng T3 và ông Võ H2 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông P phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại. Tòa án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất chung và yêu cầu chia tài sản chung; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” là bỏ sót quan hệ pháp luật “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2.2]. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cung cấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đang tranh chấp và đề nghị đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Lẽ ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm phải xem xét tài liệu, chứng cứ giao nộp tại phiên tòa và làm rõ lý do chậm giao nộp theo quy định tại khoản 4 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp, có việc vay và thế chấp quyền sử dụng đất là đối tượng tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà Tòa án đang xem xét giải quyết thì phải quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập chứng cứ, nếu có việc thế chấp thì phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

mới đúng. Khi chưa làm rõ và chưa đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm quyết định chia tài sản đang tranh chấp và đang thế chấp cho Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[1.2.3]. *Về sửa chữa, bổ sung bản án dân sự sơ thẩm*: Điều 268 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 quy định: “Sau khi tuyên án xong thì không được sửa chữa, bổ sung bản án, trừ trường hợp phát hiện lỗi rõ ràng về chính tả, về số liệu do nhầm lẫn hoặc tính toán sai”, tuy nhiên Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án của Tòa án sơ thẩm (dài 06 trang) ngoài những lỗi về chính tả, số liệu, còn có những phần sửa nội dung tuyên án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.2.5]. *Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời*: Tòa án sơ thẩm căn cứ khoản 7 Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự để ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản số 01 ngày 11/01/2019 nhưng không buộc Nguyên đơn thực hiện biện pháp bảo đảm là vi phạm khoản 1 Điều 136 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. *Về yêu cầu công nhận tài sản chung và chia tài sản chung*: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên tại phiên tòa, việc Tòa án sơ thẩm công nhận diện tích đất 9963 m² là tài sản chung giữa ông P với ông L do nhận chuyển quyền sử dụng đất chung của Hiền là có căn cứ, đúng với tình tiết khách quan của vụ án.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ tài sản chung nêu trên giữa các bên là tài sản chung hợp nhất hay tài sản chung theo phần. Mặc khác, tại phần quyết định của Bản án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 209 (sở hữu chung theo phần) của Bộ luật Dân sự nhưng lại tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ là không đúng, việc áp dụng pháp luật và quyết định không thống nhất.

[2.2]. *Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*: Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 9.963 m² là tài sản chung giữa ông P với ông L và yêu cầu chia tài sản chung; yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà A với ông H3 và bà T3 vô hiệu là mặc nhiên đã yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là yêu cầu bên nhận chuyển nhượng giao lại diện tích đất là tài sản chung giữa các bên để chia nhưng cấp sơ thẩm nhận định cho rằng các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Mặc khác, cấp sơ thẩm tuyên về hậu quả hợp đồng vô hiệu không đề cập giải quyết nhưng lại quyết định chia toàn bộ diện tích đất này cho ông P và hàng thừa kế của ông L là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông

H3, bà S2, bà T3, ông D2 là những người đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh Tòa án sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy H3, bà Bùi Thị Kim T3. Hủy một phần bản án sơ thẩm về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận tài sản chung là diện tích đất 9963 m² và chia tài sản chung; yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.4]. Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến các yêu cầu khởi kiện bị tuyên hủy: Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy một phần, những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Uông Thị A, bà Bùi Thị Kim T3, ông Nguyễn Duy H3 mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, bà Uông Thị A, bà Bùi Thị Kim T3 và ông Nguyễn Duy H3.

1.1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 09-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa về các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 9963 m², trong đó có diện tích 7154 m² thuộc thửa đất số 120 và diện tích 2809 m² thuộc thửa đất số 440, cùng tờ bản đồ 35, địa chỉ tổ T, phường P, thị xã G, (nay là thành phố G) tỉnh Đắk Nông, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp GCNQSD đất số XXX ngày 08/10/2018 mang tên ông Bùi Quang L và bà Uông Thị A là quyền sử dụng đất chung của ông Nguyễn Văn P với ông Bùi Quang L và yêu cầu chia tài sản chung; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với ông Nguyễn Duy H3 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Bùi Quang L, bà Uông Thị A với bà Bùi Thị Kim T3 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T là vô hiệu và chuyển hồ sơ cho Tòa án thành phố G, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

2. *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến các yêu cầu khởi kiện bị tuyên hủy:* Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. *Về án phí phúc thẩm:* Trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Uông Thị A, ông Nguyễn Duy H3 và bà Bùi Thị Kim T3 mỗi người 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai số 0007072 ngày 02/5/2024, số 0007073 ngày 03/5/2024, số 0007074 ngày 03/5/2024 và số 0007075 ngày 03/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Anh Ứng

