TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2022/DS-PT
Ngày 14 tháng 4 năm 2022
V/v: Tranh chấp HĐCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ.

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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, 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 423/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 410/2022/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Q; địa chỉ: B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Chức; địa chỉ: Số 106/3 đường 51, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền 09-12-2019) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Đức Ư, bà Phạm Thị H; địa chỉ: B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Đường N, Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).

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

3.1. Uỷ ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông; địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Đức A, chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (Văn bản ủy quyền số: 09/GUQ-UBND ngày 14-8-2020) (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị Đ; địa chỉ: B, xã Đắk Som, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

3.3. Anh Phạm Ngọc Tr và anh Phạm Ngọc T; địa chỉ: B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị H; địa chỉ: Số 282B T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ hiện nay: Số 106/3, Đường số 51, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Gái: Ông Hồ C; địa chỉ: Số 106/3, Đường số 51, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20-6-2020) (Có mặt).

3.6. Ông Lê Phước S; địa chỉ: Số 128, đường T, Tổ 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Phước S: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Đường N, Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (Văn bản ủy quyền ngày 28-5-2021) (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hồ Q, bị đơn ông Trần Đức Ư, bà Phạm Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Lê Phước S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 18-9-2018 của ông Hồ Q, của người đại diện theo ủy quyền và quá trình giải quyết vụ án: Năm 2008, ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T một phần thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, đã trồng cà phê, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đăk G'long, tỉnh Đăk Nông. Năm 2011 ông Ư, bà H chuyển nhượng cho ông Q với số tiền 250.000.000đồng và đồng ý để ông Tr làm thủ tục chuyển nhượng cùng phần diện tích còn lại của ông Tr, tính đến ngày 29-01-2014 ông Q đã trả ông Ư số tiền 110.000.000đồng. Ông Q đã xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m^2, san ủi làm đương đi, đồng thời giao căn nhà cho ông Ư mượn để dụng cụ làm vườn. Từ năm 2011 đến nay, ông Q không trực tiếp sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 11 và 15, mà giao cho gia đình ông Ư, bà H sử dụng, canh tác. Ngày 26-8-2017, tại Ủy ban nhân dân xã Đ hai bên đã lập biên bản thỏa thuận ông Q giao

cho ông Ư số tiền 140.000.000đồng còn lại, nhưng ông Ư không đồng ý, gây khó khăn. Do đó, ông Q yêu cầu ông Ư, bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ), nhận số tiền 140.000.000đồng và bàn giao diện tích đất thuộc thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15 và tài sản trên đất.

Ngày 01-8-2019, 05-11-2019 và ngày 10-12-2019 người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Q thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nội dung: Theo thỏa thuận giữa các bên ông Phạm Ngọc Tr là người khai phá, tạo lập tài sản trên thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, xã Đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên ông Tr và ông Ư đồng ý và cam kết chịu trách nhiệm hợp thức hóa thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Q và khi nhận GCNQSDĐ mới giao đủ tiền. Ngoài việc ông Q trả tiền cho ông Tr, ông Q còn phải trả ông Ư 250.000.000đồng. Thực tế, ông Q không có khả năng canh tác đất, cũng như không có người trông nom nên đã đồng ý cho ông Ư, bà H mượn nhà, canh tác trên đất và hưởng hoa lợi. Thời điểm ông Ư nhận tiền của ông Q không đề cập tới hợp đồng chuyển nhượng đất (HĐCNQSDĐ) giữa ông Tr với ông Ư và bà H. Mặt khác, biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ ngày 12-7-2018, xác định ông Tr chuyển nhượng cho ông Ư 10.000m^2 đất chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó hợp đồng là không có thật. Do vậy, ông Q yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Phạm Ngọc Tr và bà Trần Thị Đ với ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H được UBND xã Đ xác nhận ngày 06-3-2008, trả lại số tiền 110.000.000đồng đã nhận vì không có quyền sử dụng đất hợp pháp và giao lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, xã Đ cùng toàn bộ tài sản trên đất (theo kết quả đo đạc, thẩm định của cơ quan chuyên môn ngày 20-8-2020), đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BG 932762 ngày 11-4-2012.

Ngày 20-7-2020, người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Q yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với HĐCNQSDĐ năm 2011 giữa ông Q với ông Ư, bà H đối với diện tích đất 10.000m^2. Năm 2011, ông Ư bà H biết ông Q đã được cấp GCNQSDĐ, nhưng năm 2017 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện.

2. Đơn phản tố ngày 17-02-2020 của bị đơn là ông Trần Đức Ư, bà Phạm Thị H và trình bày của người đại diện theo ủy quyền: Ngày 06-3-2008, ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc Tr và bà Trần Thị Đ một phần thửa đất số 11, 15 tờ bản đồ số 15, diện tích 10.000m^2, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Năm 2011, ông Ư, bà H chuyển nhượng lại cho ông Hồ Q diện tích đất trên với giá 250.000.000đồng (hợp đồng bằng lời nói), ông Q đã trả 110.000.000đồng. Tuy nhiên, do ông Q chưa trả đủ tiền nên ông Ư, bà H vẫn sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Tr. Đến khoảng tháng 10 năm 2017, ông Ư, bà H biết ông Q được cấp GCNQSDĐ vào năm 2012, diện tích đất 22.236m^2, trong đó có diện tích 10.000m^2 ông Ư nhận chuyển nhượng của ông Tr năm 2008 và khoảng 8000m^2 đất ông Lê Phước Sang chuyển nhượng cho ông Ư, bà H vào ngày 20-3-2016 (nguồn gốc năm 2009 ông S nhận chuyển

nhượng của ông Tr, bà Đ). Do đó, ông Ư, bà H yêu cầu: Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Q với ông Ư và bà H đối với diện tích 10.000m^2, thuộc một phần thửa số 11, 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ vô hiệu; buộc ông Q tháo dỡ căn nhà cấp 04 đã xây dựng trên diện tích đất này; hủy Quyết định số: 778/QĐ-UBND và hủy GCNQSDĐ số BG 932762 ngày 11-4-2012 của UBND huyện Đăk G'long cấp cho ông Hồ Q đối với thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ. Đối với diện tích đất 8000m^2 nhận chuyển nhượng của ông Lê Phước Sang ngày 20-3-2016, đã cấp GCNQSDĐ số BG 932762 ngày 11-4-2012 cho ông Hồ Q tại thửa số 11 và 15, ông Ư và bà H sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

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

3.1. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Thực tế giữa ông Phạm Ngọc Tr và ông Hồ Q có việc CNQSDĐ khi chưa có GCNQSDĐ đã vi phạm khoản 1 Điều 13 của Nghị định số: 105/2009/NĐ-CP ngày 11-11-2009 của Chính phủ, đã bị UBND xã Đ lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành Quyết định xử phạt số: 93/QĐ-UBND ngày 07-11-2011. Ngày 18-10-2011, ông Q có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 11, 15, tờ bản đồ số 15, xã Đ. Ngày 28-10-2011, UBND xã Đ đã tổ chức xét duyệt, công khai kết quả xét duyệt và được chuyển đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ huyện Đ; các cơ quan, bộ phận chức năng đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định. Ngày 11-4-2012, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số: 778/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Q tại thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15, xã Đ, diện tích 22.236m^2; GCNQSDĐ có số phát hành: BG 932762, số vào sổ: CH 000192. Sau khi xảy ra tranh chấp giữa ông Q với ông Ư, bà H, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ đã tiến hành kiểm tra, kết quả: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15 (cũ), xã Đ, diện tích 8.670m^2, từ thời điểm đo đạc năm 2003 đến thời điểm cấp GCNQSDĐ chưa có người kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ; thửa số 11, tờ bản đồ số 15 (cũ) xã Đ, diện tích 13.560m^2, được đo đạc và đăng ký tên ông Lê Văn S. Do đó, UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà Trần Thị Đ trình bày: Ông Phạm Ngọc Tr (chồng bà Đơn) chết ngày 11-01-2015, bà không biết nguồn gốc thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 22.236m^2, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Khoảng năm 2003 ông Tr đến lập nghiệp tại xã Đ, năm 2006 bà Đơn từ tỉnh Đồng Nai đến sinh sống cùng ông Tr và tiến hành canh tác, trồng cà phê trên diện tích đất này. Sau đó, ông Tr và bà Đơn chuyển nhượng cho ông Trần Đức Ư diện tích 10.000m^2 và ông S (không biết rõ họ, địa chỉ và diện tích đất cụ thể). Năm 2011, ông Tr và ông Ư chuyển nhượng cho ông Hồ Q. Tuy nhiên, việc giao dịch, chuyển nhượng, giá cả đều do ông Tr quyết định, bà Đơn chỉ ký tên vào các giấy tờ do ông Tr yêu cầu. Năm 2012, khi được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Hồ Q thì ông Tr và ông Ư đồng ý giao cho ông Phạm Tấn Phước (em trai ông Tr) cất giữ, chờ ông Q thanh toán tiền, hiện nay bà Đơn đã nhận đủ tiền nên không có ý kiến, thắc mắc gì.

3.3. Anh Phạm Ngọc Tr và anh Phạm Ngọc Ch (con ông Tr và bà Đ) trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà Đ với Ư, ông Q và việc tranh chấp giữa các bên các anh không biết và không liên quan nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

3.4. Ông Lê Phước S trình bày: Khoảng năm 2009 ông S nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc Tr và bà Trần Thị Đ diện tích đất khoảng 8.000m^2, tọa lạc tại thôn 3, xã Đ, huyện Đ, trên đất đã có khoảng 900 cây cà phê, với số tiền 100.000.000đồng, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Th, phía Tây giáp đất ông Tr, phía Nam giáp đất ông Ư, phía Bắc giáp suối. Năm 2016, ông S chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Ư và bà H, với số tiền 60.000.000đồng.

3.5. Bà Trần Thị Huệ trình bày: Ngày 14-3-2018 giữa bà H với ông Hồ Q và bà Nguyễn Thị G đã ký hợp đồng đặt cọc về việc CNQSDĐ thửa đất số 11 và 15, tờ bản đồ số 15, xã Đ, diện tích 22.236m^2, GCNQSDĐ số BG 932762 do UBND huyện Đăk G'long cấp ngày 11-4-2012 (hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn chứng thực số 1475, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGĐ). Tuy nhiên, vì lý do sức khỏe nên bà H yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 6 Điều 29, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 688 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100, Điều 101 và khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 11 của Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007, khoản 1 Điều 82 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014, khoản 54 Điều 2 của Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Q đối với ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H:

1.1. Buộc ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H giao cho ông Hồ Q diện tích đất 12.260m^2 theo kết quả đo đạc, thửa đất có điểm D, từ g1 đến g8, diện tích là là 9.897,8m^2 và thửa đất có các điểm C, g1, g2, g3, g4, g5, g9, diện tích là 2.722,5m^2 (kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 20-8-2020 của Chi nhánh Công ty TNHH Đức Kim Long tại Đăk Nông) và toàn bộ tài sản trên đất. Ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H được thu hoạch và hưởng hoa lợi đối với toàn bộ cây trồng trên diện tích đất trên của niên vụ năm 2020-2021.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Q đối với các nội dung: Áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2011 (bằng lời nói) giữa ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H với ông Hồ Q đối với diện tích 10.000m^2, thuộc một phần thửa số 11, 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ và buộc trả số tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng); hủy

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-3-2008 giữa ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H với ông Phạm Ngọc Tr và bà Trần Thị Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H:

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-11-2011 (bằng lời nói) giữa ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H với ông Hồ Q đối với diện tích 10.000m^2, thuộc một phần thửa số 11, 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ vô hiệu. Ông Ư và bà H có nghĩa vụ trả ông Hồ Q tổng số tiền 379.046.100đ (Ba trăm bảy mươi chín triệu không trăm bốn sáu nghìn một trăm đồng) và có quyền sử dụng đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc 9.289m^2, thửa đất có tứ cận: cạnh AB: 134,2m, cạnh CB: 70m, cạnh CD: 132,3m, cạnh DA: 70m, trong đó có con đường: cạnh AB: 134,2m, cạnh BG: 3,51m, cạnh GH: 133,9m, cạnh HA: 6,2m (kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 20-8-2020 của Chi nhánh Công ty TNHH Đức Kim Long tại Đăk Nông) và toàn bộ tài sản trên đất (trong đó có căn nhà cấp 04 và 01 giếng nước).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Hủy Quyết định số: 778/QĐ-UBND và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 932762 ngày 11-4-2012 của UBND huyện Đ cấp cho ông Hồ Q đối với thửa đất số 11, 15, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11 tháng 7 năm 2021, bà Trần Thị H kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án.

Ngày 12 tháng 7 năm 2021, nguyên đơn ông Hồ Q kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, bị đơn ông Trần Đức Ư và bà Phạm Thị H kháng cáo một phần bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, ông Lê Phước S (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H) kháng cáo một phần bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15 tháng 7 năm 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định kháng nghị số 2371/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Ông C trình bày: Lúc đầu đều là anh em trong xóm tin tưởng nhau nên mới mua bán, nghĩ là có giấy tờ, tuy nhiên khi đến giai đoạn thanh toán cuối cùng thì ông Ư bà H không đồng ý chuyển nhượng nữa. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Q, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu Hồ Q.

Ông H trình bày: Ông C thừa nhận mua của ông Ư, bà H chỉ có 10.000 m^2 nhưng ông lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ư, bà H với ông Tr trong khi xuất phát từ việc ông Tr chuyển nhượng cho ông Ư, bà H thì ông Ư bà H mới có để chuyển nhượng cho ông Q nên yêu cầu của ông Q là mâu thuẫn, không thể vừa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ư bà H với ông Tr vừa yêu cầu ông Ư bà H trả đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với ông Ư bà H được. Mặt khác, đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, ông Ư, bà H thì chỉ là nói miệng, quá trình thanh toán không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên ông Ư yêu cầu ông Q trả đất, ông Ư sẽ thanh toán lại số tiền trước đó đã nhận. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tranh chấp giữa ông Ư, ông Q, ông Sang đối với 12.000m^2 đất chưa được hoà giải ở địa phương, Toà án cấp sơ thẩm lại buộc ông Ư, bà H trả cho ông Q là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có tranh chấp diện tích 12.000 m^2, toà sơ thẩm giải quyết là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Q với ông Ư, bà H là không đúng tinh thần Nghị quyết 02/2004 của Uỷ ban thẩm phán toà án nhân dân Tối cao. Ngoài ra việc huỷ Quyết định 778/QĐ-UBND của UBND huyện Đắc Glong cũng vi phạm. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà:

Xét việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm một số vấn đề sau:

1/ Trong suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp diện tích 12.260 m^2 đất có nguồn gốc do ông Ư, bà H nhận chuyển nhượng từ ông Sang. Thế nhưng toà án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc ông Ư và bà H phải trả cho ông Q diện tích đất trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hơn nữa nếu các đương sự có tranh chấp thì phải được giải quyết trong mối quan hệ pháp

luật chuyển nhượng bao gồm ông Ư, bà H, ông Sang, ông Q với nhau vì tại phiên toà chính ông Q thừa nhận ông Q chỉ nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Ư, bà H 10.000 m^2 không nhận chuyển nhượng của ông Sang, nhưng ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 22.236m^2. Toà án cấp sơ thẩm lại không làm rõ mà giải quyết luôn là không đúng quy định pháp luật.

2/ Trong khi phần 1 Quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông Ư, bà H trả cho ông Q 12.260m^2; phần 2 Quyết định của bản án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ư, bà H huỷ đồng chuyển nhượng QSDĐ đối diện tích 10.000 m^2 đất. Nhưng phần 2.2 Quyết định của bản án lại huỷ toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ số BG 932762 ngày 11/4/2012 của UBND huyện Đắc Glong cấp cho ông Hồ Q là không đúng.

Xét thấy, các vấn đề mà toà án cấp sơ thẩm vi phạm, toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên toà được. Do đó, hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[2] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 2371/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Q và bà Trần Thị H

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Đức Ư, bà Phạm Thị H và ông Lê Phước S (có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Hùng)

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 30/6/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắc Nông.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Đắc Nông giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Ông Hồ Q, ông Trần Đức Ư, bà Phạm Thị H, bà Trần Thị Huệ, ông Lê Phước Sang không phải chịu án phí, mỗi người được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo các biên lai sau: Hoàn lại cho ông Hồ Q theo biên lai số 0005961 ngày 26/7/2021, ông Trần Đức Ư theo biên lai số 0005959 ngày 23/7/2021, bà Phạm Thị H theo biên lai số 0005958 ngày 23/7/2021, bà Trần

Thị Huệ theo biên lai thu số 0005962 ngày 26/7/2021, ông Lê Phước Sang (do ông Nguyễn Văn Hùng nộp thay) theo biên lai thu số 0005960 ngày 23/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đắk Nông; (1)
- VKSND tỉnh Đắk Nông; (1)
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông; (1)
- Đương sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT) (19)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Thanh Duyên