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: 73/2019/DS-PT
Ngày 14 – 03 – 2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – 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 Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2017/DS-ST ngày 31 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Dương Minh Ch, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Th, khóm 6, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Vương Ái Nh, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Th, khóm 6, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Khánh Tr, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: đường Ph, khóm 2, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Minh Ch và bà Vương Ái Nh: Luật sư Bạch Sỹ Ch – Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Dương Thái S, sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ngô Thị Ph, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Ông Ngô Sa R, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Kh, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Sa R1, sinh năm 1955(Có mặt).

Địa chỉ: ấp Ph1, xã Ph2, huyện Ch, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Phước Th, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã Th1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Hùng C, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Hữu H, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Ph2, xã Ph3, huyện Ch, tỉnh Sóc Trăng.

- Người đại diện hợp pháp của ông Sa R, ông Th, ông C và ông H: Ông Ngô Sa R, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Kh, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ngô Thị X, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2,, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người đại diện hợp pháp của bà X: Ông Sơn Ngọc L, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trần Q, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Trần Thị Thùy Tr, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Phước H1 (Chết);

Địa chỉ: đường Tr, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Phước H1:

- Bà Sơn Thị L1, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Tr, khóm 4, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ngô Thị Ngọc B, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Tr, khóm 4, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Hoàng Kh, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Tr, khóm 4, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Kh1, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Tr, khóm 4, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Tấn T1, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1600 Emily St, New Iberia, LA 70560, USA.

- Ông Ngô T2, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: hẻm 516 đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ngô Thị H3, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lý Thị H4, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô H5, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Lâm R3, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2,, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Đoàn Văn M1, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Thạch Ngọc M2, sinh năm 1946 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Ngô Phước Đ1, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông S Ngọc Kh2, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Hứa Thanh M3, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: đường P, phường 8, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Thạch C1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Trần Đ3, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Ph, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ3: Bà Tạ Thị Minh Ng, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: đường X, khóm 3, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ngô Thị H6 (Chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H6: Ông Ngô T2, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ: đường Ph, khóm 3, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B: Bà Ngô Thị Yến Ng, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng B (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Ph, khóm 3, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: đường V, phường 8, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T: Ông T, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng T (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường V, phường 8, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: đường T, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hồng H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 5 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Ph, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người phiên dịch tiếng Khmer: Bà Sơn Hồng V – Công tác tại Báo Sóc Trăng. Địa chỉ: đường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

5. Người kháng cáo: ông Dương Minh Ch và bà Vương Ái Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn ông Dương Minh Ch và bà Vương Ái Nh (do ông Nguyễn Khánh Tr là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào ngày 10/09/2010, ông Dương Minh Ch, bà Vương Ái Nh có nhận chuyển nhượng của ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 11/11/2010, ông Ch, bà Nh tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ph thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 19/01/2011, ông Ch, bà Nh tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ph thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tất cả các giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên hai bên đều có ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng và ông S, bà Ph đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 560.000.000đ nhưng cho đến nay vẫn không giao đất cho ông Ch, bà Nh. Sự việc trên ông Ch, bà Nh đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không Th.

Nay ông Ch, bà Nh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà Ph tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, bao gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 524, quyển số 1, ngày 10/09/2010 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 423, quyển số 2, ngày 11/11/2010 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193, quyển số 1, ngày 19/01/2011 đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đ3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đ3 và ông S, bà Ph đối với diện tích đất 100m2 nằm trong thửa đất số 315 nêu trên thì ông Ch, bà Nh không

đồng ý, với lý do toàn bộ thửa đất số 315 nêu trên ông S, bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ3 và ông S, bà Ph là giao dịch vô hiệu và hiện nay hợp đồng này đã hết thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Theo nội dung Đơn xin tường trình đề ngày 18/7/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn ông Dương Thái S và bà Ngô Thị Ph trình bày: Ba thửa đất số 315, 375 và 106, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha mẹ bà Ph chết để lại, đã được phân chia cho các anh chị em của bà Ph và vợ chồng ông bà chỉ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2010-2011, do vợ chồng ông bà không có tiền nên thông qua sự giới thiệu của những người mua bán đất, vợ chồng ông bà đến gặp ông Ch, bà Nh để cầm cố 03 thửa đất nêu trên với số tiền là 560.000.000đ. Tuy nhiên, do ông Ch yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nên ông bà mới đồng ý làm hợp đồng với ông Ch, bà Nh tại Văn phòng công chứng, thỏa thuận khi nào có tiền chuộc lại đất thì hai bên sẽ hủy hợp đồng, chứ thực chất vợ chồng ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông Ch, bà Nh.

Nay ông S, bà Ph không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà Nh mà chỉ đồng ý trả lại cho ông Ch, bà Nh số tiền là 560.000.000đ và bồi thường số tiền là 150.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đ3 thì vào năm 2009, ông bà có chuyển nhượng cho ông Đ3 diện tích đất 100m2 (4m x 25m) nằm trong thửa số 315, tờ bản đồ số 31, với giá là 65.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay. Sau khi ông bà nhận tiền 65.000.000đ, ông bà đã đóng cọc và giao phần đất 100m2 cho ông Đ3 đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 315 cho ông Đ3 để cắt quyền sử dụng đất sang tên, nhưng khi ông Đ3 liên hệ với UBND phường 5 để làm thủ tục thì nơi đây cho biết phải đủ diện tích 500m2 mới cắt giấy được, nên ông Đ3 mới giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Hiện nay, phần đất 100m2 nêu trên là đất trống, ông bà đã giao đất đóng cọc cho ông Đ3 rồi, ông Đ3 sử dụng ông bà không ngăn cản. Do ông bà kẹt tiền nên mới cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa số 315 cho ông Ch, bà Nh. Tuy nhiên, ông bà cố thửa số 315 cho ông Ch, bà Nh là cố phần diện tích còn lại

ngoài diện tích 100m2 đã chuyển nhượng cho ông Đ3. Nay nếu ông Đ3 muốn hủy hợp đồng thì ông bà cũng đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất 65.000.000đ đã nhận của ông Đ3.

* Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 31/8/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Sa R (đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Sa R1, Ngô Phước Th, Ngô Hùng C và Ngô Hữu H) trình bày: Cha ông là ông Ngô Khánh L (đã chết năm 1987) có 02 vợ là bà Lý Thị Ph (đã chết năm 2001) và bà Thia Thị V (đã chết trước năm 1975). Giữa cha ông và bà Lý Thị Ph1 có với nhau 05 người con gồm: 1. Ngô Sa R; 2. Ngô Sa R1; 3. Ngô Tấn T1; 4. Ngô Thị X; 5. Ngô Thị Ph. Giữa cha ông và bà Thia Thị V có với nhau 06 người con gồm: 1. Ngô Thị S (đã chết, có 02 con là Trần Q và Trần Thị Thùy Tr); 2. Ngô Thị H6 (đã chết ở Campuchia); 3. Ngô Phước Th; 4. Ngô Phước H1; 5. Ngô Hùng C; 6. Ngô Hữu H.

Trước đây, cha ông có một phần đất diện tích 8.801m2 tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi cha ông mất, mẹ ông là bà Lý Thị Ph1 đem giấy sang qua cho bà Ph1 đứng tên. Đến khi mẹ ông mất thì bà Ph đem giấy sang qua cho bà Ph đứng tên vào ngày 16/5/2002. Về sau bà Ph đã tách từ 01 giấy ban đầu thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ph và chồng là ông S đứng tên.

Vào năm 2006, do vợ chồng bà Ph, ông S tự ý sang bán các phần đất do cha mẹ ông chết để lại thuộc các thửa số 315 và 106, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nên các anh chị em của ông có làm đơn ngăn chặn gửi UBND phường 5. Khi đó thì UBND phường 5 có mời các bên lên hòa giải và tiến hành đo đạc phân chia diện tích đất cho từng người theo biên bản đo đạc phân chia ngày 22/12/2006. Các anh chị em của ông và bà Ph đều thống nhất với sự đo đạc phân chia của UBND phường 5 và đồng ý ký tên vào biên bản để thực hiện. Sau đó, các anh chị em của ông có yêu cầu bà Ph cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách ra cho từng người đối với diện tích đất đã phân chia nhưng bà Ph cứ viện lý do không cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó đến ngày 22/4/2011 khi được UBND phường 5 mời đến làm việc thì các anh chị em của ông mới biết được là vợ chồng bà Ph đã cầm cố toàn bộ diện tích đất đã phân chia nằm trong 03 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ph, ông S cho ông Dương Minh Ch với số tiền là 560.000.000đ.

Nay ông không đồng ý với việc ông Ch, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng vì đất là của cha mẹ đã được phân chia cho các anh chị em.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X (do ông Sơn Ngọc L là người đại diện hợp pháp) trình bày: Trong phần đất mà ông S, bà Ph chuyển nhượng cho phía ông Ch, bà Nh có phần đất của bà X thừa hưởng của cha mẹ theo sự thỏa thuận phân chia giữa các anh chị em và hiện nay trên đất có có căn nhà vợ chồng ông L, bà X đang ở, có tháp để hài cốt của ông bà và phần đất hương hỏa diện tích 3.000m2. Việc ông S, bà Ph tự ý chuyển nhượng phần đất này là không đúng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ph và ông Ch, bà Nh là không hợp pháp.

Nay ông không đồng ý với việc ông Ch, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

* Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Q trình bày: Gia đình ông có phần đất ngang 3,9m x dài 34,2m, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có nguồn gốc là do ông và em ông là bà Trần Thị Thùy Tr nhận thừa kế từ mẹ là bà Ngô Thị S chết để lại (bà S là chị của bà Ngô Thị Ph). Gia đình ông đã sử dụng phần đất này từ năm 1990 đến nay và hiện nay trên đất có một căn nhà của ông và bà Tr. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

Vào năm 2006, gia tộc có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông ngoại ông là ông Ngô Khánh L, trong đó ông và bà Tr là hàng thừa kế thứ hai (do mẹ ông là bà Ngô Thị S đã chết). Tuy nhiên, bà Ph đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất toàn bộ bao gồm cả phần đất của gia đình ông và đem chuyển nhượng cho cho vợ chồng ông Ch, bà Nh. Ông không đồng ý với việc bà Ph lấy phần đất của gia đình ông chuyển nhượng cho người khác và ông cũng không đồng ý với việc ông Ch, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

* Theo nội dung các Văn bản trình bày ý kiến cùng đề ngày 14/8/2017, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H1 là bà Sơn Thị L1, bà Ngô Thị Ngọc B, ông Ngô

Hoàng Kh và ông Ngô Kh1 trình bày: Các phần đất tranh chấp giữa các bên trong vụ án có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ ông Ngô Phước H1 đã cho ông H1 và các cô, bác nên Tòa án xác định ông H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bà B, ông Kh và ông Kh1 cho rằng hiện nay ông H1 (là cha của các ông bà) đã chết thì mẹ của các ông bà là bà L là người có quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến tài sản của ông H1 trong vụ án, vì các ông bà chỉ là con nên không hiểu biết và cũng không có quyền quyết định về tài sản của ông H1. Do đó, các ông bà thống nhất với tất cả ý kiến trình bày, yêu cầu của bà L.

Còn bà L thì cho rằng hiện nay ông H1 (là chồng bà) đã chết thì ông Ngô Sa R là anh lớn có quyền đứng ra quyết định các vấn đề phân chia tài sản do cha mẹ chết để lại cho các anh chị em của ông H1. Bà L không có yêu cầu gì trong vụ án này và bà thống nhất với tất cả ý kiến trình bày, yêu cầu của ông Sa Rươnne.

* Theo nội dung Đơn tường trình ngày 18/8/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn T1 trình bày: Ba thửa đất số 315 diện tích 3.286,9m2, thửa số 375 diện tích 476m2 và thửa số 106 diện tích 1.417,9m2 là di sản của cha mẹ ông chết để lại. Vợ chồng bà Ph, ông S tự làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất không cho anh em biết và định bán các thửa đất trên. Do đó, vào năm 2006 các anh chị em của ông có đơn ngăn chặn và nhờ UBND phường 5 chứng kiến việc lập biên bản họp gia tộc để chia thừa kế đất đai do cha mẹ ông chết để lại, trong đó ông cũng được nhận một phần đất trống để sau này ông có điều kiện hồi hương về Việt Nam thì có đất cất nhà ở. Hiện nay, bà Ph, ông S tự ý đem di sản của cha mẹ ông bán cho ông Ch, bà Nh mà không có sự đồng ý của các anh chị em của ông là vi phạm pháp luật và vi phạm thỏa thuận chia thừa kế trước đây.

Nay ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà Nh về việc buộc giao đất, vì đây là di sản của cha mẹ ông để lại trong đó có căn nhà là nơi thờ cúng và có tháp để hài cốt của ông bà. Riêng đối với việc bà Ph, ông S có vay mượn tiền của ông Ch, bà Nh thì bà Ph, ông S có trách nhiệm trả.

* Theo nội dung Tờ tường trình ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô T2 đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị H6 trình bày: Trước đây, ông và vợ là bà Ngô Thị H6 có

phần đất ngang 6m, dài giáp đất bà Ph, có nguồn gốc do vợ ông được phân chia tài sản thừa kế của ông Ngô Khánh L chết để lại vào năm 2006, mà em vợ ông là bà Ph đã kê khai xin cấp quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, đi làm ăn xa không có chi phí xây nhà ở, nên đến năm 2013 ông mới cất nhà ở ổn định trên đất cho đến nay. Việc vợ chồng bà Ph, ông S lấy phần đất của ông đang ở sang bán trái phép cho ông Ch, bà Nh là vi phạm biên bản thỏa thuận phân chia thừa kế đã được UBND phường 5 xác nhận trước đây, nên ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay ông không còn phần đất nào khác để ở.

* Theo nội dung Tờ tường trình ngày 20/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H2 trình bày: Phần đất gia đình ông đang sử dụng có diện tích ngang 4m x dài 7m có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông nội ông tên Ngô H7 (đã chết, là anh ruột của ông Ngô Khánh L) cho cha ông là Ngô Phol cất nhà ở. Đến năm 1986 cha ông chết, mẹ ông là Ngô Thị S cùng ông tiếp tục ở. Năm 1990 mẹ ông chết, ông cùng vợ và 06 đứa con cùng ở trên phần đất này. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên UBND phường 5 xét cấp cất nhà tình thương cho gia đình ông trên phần đất này. Vì phần đất này đã ở qua nhiều thế hệ, hơn nữa vì hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng bà Ph, ông S tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông đang ở rồi sau đó sang bán luôn cho người khác là ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay ông không còn phần đất nào khác để ở.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H3 trình bày: Trước đây khoảng 10 năm bà có nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ph một diện tích đất nằm trong phần đất mà ông S, bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã cất nhà ở trên đất cho đến nay. Bà không đồng ý với việc ông S, bà Ph đã chuyển nhượng đất cho bà rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh.

* Theo nội dung Tờ tường trình ngày 18/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Năm 1984, cha bà Ngô Thị Ph là ông Ngô Khánh L có cho chồng bà là ông Nguyễn Văn H8 (đã chết) ở trên phần đất

có diện tích ngang 4m x dài 18m. Gia đình bà đã sống trên phần đất này được 30 năm, do hoàn cảnh gia đình khó khăn không có điều kiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà được biết là vợ chồng bà Ph, ông S chuyển nhượng đất cho ông Ch và bà Nh trong đó có phần đất của gia đình bà đang ở. Bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho bà được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay bà không còn phần đất nào khác để ở.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị H4 trình bày: Cha chồng bà và ông Ngô Khánh L (cha bà Ph) là anh em ruột. Cách đây khoảng hơn 30 năm, ông Ngô Khánh L có cho cha chồng bà một diện tích đất để cất nhà ở nhờ trên đất, sau đó cha chồng bà cho vợ chồng bà ở trong căn nhà này từ đó cho đến nay. Việc bà Ph, ông S chuyển nhượng phần đất cho ông Ch và bà Nh có nhà của bà trên đất thì bà hoàn toàn không hay biết. Bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho bà được tiếp tục ở trên đất, vì hiện nay bà không còn phần đất nào khác để ở.

* Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 12/9/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M (do bà Nguyễn Thị Thanh B là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào ngày 01/10/2007, ông M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Ph, ông S phần đất ngang 4m x dài 30m = 120m2, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 45 chỉ vàng 24k. Lúc đó, bà Ph có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M liên hệ UBND phường 5 làm thủ tục sang tên thì được địa chính phường 5 báo giấy của bà Ph đã tách nhiều chủ nên không còn chỗ ghi nữa, do đó phải trả về để bà Ph đổi giấy mới. Vì vậy, ông M đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph để đổi lại giấy mới nhưng không ngờ sau đó vợ chồng bà Ph đem đi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà Nh. Ông M không đồng ý với việc ông S, bà Ph đã chuyển nhượng đất cho ông M rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh.

* Theo nội dung Đơn tường trình ngày 22/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô H5 trình bày: Ông Ngô Khánh L (cha bà Ph) là chú ruột của ông. Khoảng năm 1975, vợ chồng ông Ngô Khánh L có cho ông phần đất ngang 5m x dài 14m để cất nhà ở trên đất. Ông đã cất nhà ở từ đó cho đến nay, khi ông Ch, bà Nh nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà Ph có nhà của ông và nhà của những hộ khác trên đất. Các căn nhà này đã tồn tại từ trước năm

1990 đến nay, nhưng ông Ch, bà Nh lại không hỏi cho rõ trước khi nhận chuyển nhượng, nay xảy ra tranh chấp là ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm R3 trình bày: Ông được thừa hưởng phần đất có diện tích ngang 6m x dài 14m, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có nguồn gốc vào năm 1950 do mẹ của ông Ngô Khánh L (cha bà Ph) cho cha mẹ ông là ông Lâm T5 và bà Thạch Thị H9 (bà H9 là anh em bạn dì với ông Ngô Khánh L), sau này bà H9 chết đã để lại đất cho gia đình ông ở cho đến nay. Nay bà Ph làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của gia đình ông và chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh là ông không đồng ý vì đất này là ông được hưởng thừa kế từ cha mẹ.

* Theo nội dung đơn yêu cầu ngày 30/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn M1 trình bày: Trước đây, do biết ông có nhu cầu mua một phần đất để cất nhà ở nên vào năm 2004, vợ chồng ông S, bà Ph có đến gặp ông để đặt vấn đề bán cho ông một phần đất có diện tích ngang 4m x dài 13,8m = 54,4m2, thuộc thửa số 106, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 16.000.000đ. Vào ngày 23/7/2004, ông có giao cho bà Ph và ông S số tiền 16.000.000đ, bà Ph đứng ra nhận tiền và có làm biên nhận cho ông giữ. Đến ngày 31/7/2004, bà Ph làm giấy tờ sang nhượng đất cho ông giữ. Việc mua bán đất giữa hai bên những người lân cận đều biết trong đó có ông Thại là Trưởng ban nhân dân khóm 2, phường 5 cũng biết sự việc.

* Theo nội dung tờ tường trình ngày 21/9/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Ngọc M2 trình bày: Gia đình ông có sử dụng phần đất diện tích ngang 4,5m x dài 15m, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc phần đất này là do ông Ngô Khánh L cho vợ chồng ông cất nhà ở từ năm 1969, ở ổn định cho đến nay. Bà Ngô Thị Ph kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của gia đình ông và chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh là ông không đồng ý. Quá trình sử dụng đất ông đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ. Ông yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết cho ông được tiếp tục ở trên đất.

* Theo nội dung văn bản ngày 05/10/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Ngô Phước Đ1 trình bày: Không biết từ lúc nào bà Ph đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên toàn bộ diện tích của anh em trong gia tộc nên năm 2006 gia tộc đã có tranh chấp nội bộ, UBND phường 5 đã có biên bản hòa giải, anh em đã thỏa thuận đồng ý diện tích từng thành viên được hưởng có đo đạc rõ ràng. Đồng thời cam kết thành viên nào vi phạm thì chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ch, bà Nh với ông S, bà Ph ông không hề hay biết và không liên quan. Ông không đồng ý với việc bà Ph chuyển nhượng phần đất, nhà mà gia đình ông ở ổn định từ trước năm 1968 đến nay và ông cũng không đồng ý với việc ông Ch, bà Nh yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S Ngọc Kh2 trình bày: Vào các năm 2006 và 2008, ông có nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ph 02 miếng đất (một miếng lớn cất nhà trước và một miếng nhỏ cất nhà sau). Trong 02 miếng đất này thì chỉ có miếng đất nhận chuyển nhượng vào năm 2008 là nằm trong các phần đất mà ông S, bà Ph chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh, còn miếng đất nhận chuyển nhượng vào năm 2006 thì không nằm trong các phần đất mà ông S, bà Ph chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, đã cất nhà ở ổn định trên đất từ đó cho đến nay. Ông không đồng ý với việc ông S, bà Ph đã chuyển nhượng đất cho ông rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh.

* Theo nội dung Tờ tường trình đề ngày 08/9/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thanh M3 trình bày: Vào ngày 11/9/2009, bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Phước Th phần đất có diện tích ngang 5m x dài 25m và nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Ph phần đất có diện tích ngang 2m x dài 25m, đều tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay. Hiện nay, bà biết được là vợ chồng bà Ph đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà Nh hai phần đất mà bà Ph và ông Th đã chuyển nhượng cho bà nêu trên. Bà không đồng ý với việc ông S, bà Ph đã chuyển nhượng đất cho bà rồi lại tiếp tục đem đất chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh, cũng như việc ông S, bà Ph lấy phần đất của ông Th chuyển nhượng cho bà để chuyển nhượng cho ông Ch, bà Nh.

* Theo nội dung Đơn tố tụng ngày 23/9/2016, Tờ tường trình ngày 03/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C1 trình bày: Vào

ngày 04/03/2007, vợ chồng ông có mua của ông Dương Thái S và bà Ngô Thị Ph một miếng đất tọa lạc tại số 444, đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với diện tích ngang 6m x dài 33m với giá 70.000.000đ. Đến ngày 22/9/2008, vợ chồng ông mua thêm một miếng đất kế bên nhà số 444, đường T, khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng ngang 4m x dài 25m với số tiền 50.000.000đ. Các phần đất này thuộc thửa 106.

Việc mua bán có làm giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân khóm. Vì diện tích đất ông nhận chuyển nhượng chỉ 280m2 đất trồng cây lâu năm nên không tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì theo quy định Sở Tài nguyên và môi trường báo ông biết phải 500m2 đất trồng cây lâu năm mới tách giấy được. Đến ngày 30/12/2008, ông mang giấy lên UBND phường 5 để lên đất thổ cư 100m2 thì được UBND phường 5 cho biết phần đất này thuộc khu quy hoạch trường học, khu dân cư số 4, quy hoạch đất công trình công cộng. Vì lý do tài chính nên ông S, bà Ph mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố cho nguyên đơn trong đó có phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Theo nội dung Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 (do bà Tạ Thị Minh Ng là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào năm 2009, ông Đ3 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Ph, ông S phần đất ngang 4m x dài 25m = 100m2, thuộc thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 65.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2009 và Tờ sang nhượng đất để chứng minh việc ông Đ3 đã trả đủ số tiền 65.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ3 cũng đã cặm cọc mốc và được Ban nhân dân khóm chứng nhận thực tế.

Nay ông Trần Đ3 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà Ph phải thực hiện Hợp đồng mua bán đất ngày 06/4/2009. Trong trường hợp hợp đồng không thể thực hiện được thì yêu cầu ông S, bà Ph trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 65.000.000đ cộng với chênh lệch giá thị trường tính đến thời điểm Tòa án giải quyết vụ án. Tại tòa người đại diện hợp pháp của ông Trần Đ3 chỉ yêu cầu ông S, bà Ph hoàn trả cho ông Đ3 65.000.000đ tiền ông S, bà Ph đã nhận của ông Đ3 khi chuyển nhượng đất và ông Đ3 sẽ giao trả đất lại cho ông S, bà Ph, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

* Theo nội dung văn bản ghi ý kiến ngày 26/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng (VPCC) B trình bày: Vào các ngày 10/9/2010 và ngày 11/11/2010 khi vợ chồng ông S, bà Ph cùng vợ chồng ông Ch, bà Nh mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ tùy thân đến VPCC B yêu cầu lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thì đã được chuyên viên của Văn phòng tư vấn, xác định rõ ràng mục đích thực hiện giao dịch của hai bên thì được các bên đồng ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó chuyên viên của VPCC B đã tiến hành thẩm định hồ sơ và hỏi về nguồn gốc tài sản để xác định về quyền sở hữu chung của vợ chồng về tài sản giao dịch thì được vợ chồng ông S, bà Ph đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cho vợ chồng ông Ch, bà Nh. VPCC B xét thấy:

Thứ nhất, các thửa đất số 375 và thửa đất số 315, cùng tờ bản đồ số 31, diện tích sử dụng từng thửa lần lượt là 476m2 và 3.286,9m2, cùng loại đất LNK, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vào thời điểm thực hiện giao dịch (ngày 10/9/2010 và ngày 11/11/2010) hoàn toàn không bị bất kỳ một cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào (kể cả cá nhân cũng không có) cấm thực hiện các giao dịch dân sự, cả 02 thửa đất cũng không cầm cố, thế chấp, cũng không thực hiện bất cứ một giao dịch nào khác, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và thực hiện giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hội đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Vì vậy, VPCC B đã tiến hành nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng rồi giao hợp đồng cho các đương sự đọc lại toàn văn hợp đồng và tự tay các đương sự ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên và VPCC B đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự cũng như Luật công chứng.

Thứ hai, các bên khi tham gia thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã thực hiện các quy trình pháp lý khi thực hiện giao dịch như: Lập tờ khai chữ ký, tờ cam kết về tài sản giao dịch. Điều này thể hiện sự tự nguyện, không hề chịu sự ép buộc của bất kỳ một ai và cũng hoàn toàn không bên nào bị lừa dối khi thực hiện giao dịch.

Thứ ba, về giá cả chuyển nhượng, trách nhiêm chịu phí, lệ phí cùng các khoản thuế theo quy định pháp luật đều do các bên tự thỏa thuận cũng như việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do các bên tự thỏa thuận,

tự thực hiện còn VPCC B hoàn toàn không chứng kiến và cũng không hề can thiệp vào những nội dung trên.

Như vậy, VPCC B khẳng định rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông S, bà Ph với vợ chồng ông Ch, bà Nh được VPCC B công chứng số 524, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2010 và số 423, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2010 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, VPCC B đề nghị Tòa án giữ nguyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

* Theo nội dung Công văn số 04/CV.VPCCTTD ngày 23/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày: VPCC T có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông S, bà Ph với bên mua là ông Ch, bà Nh, tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 216337 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193 quyển I ngày 19/01/2011. Các giấy tờ thân nhân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là hợp lệ, chữ ký giữa hai bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký thực. VPCC T công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

* Theo nội dung Công văn số 52/UBND ngày 03/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường 5 trình bày: Về tranh chấp đất thừa kế trong nội bộ giữa bà Ngô Thị X, ông Ngô Sa R, ông Ngô Sa R1, ông Ngô Phước H1, ông Trần Q (con của bà Ngô Thị S), ông Ngô Phước Th, ông Ngô Hùng C, ông Ngô Hữu H với bà Ngô Thị Ph được tiến hành hòa giải như sau:

Theo biên bản hòa giải thành ngày 16/11/2006 của UBND phường 5, bà Ph đồng ý phân chia phần đất đang đứng tên cho anh, chị, em và cháu, còn về các phần bán cho một số hộ khác bằng giấy tay trong giấy chứng nhận thì anh, chị, em của bà Ph đều biết. Sau đó, UBND phường 5 tiến hành đo đạc theo sự phân chia trong thân tộc được thể hiện tại biên bản ngày 22/12/2006.

Sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ph tiếp tục giữ khi nào anh, chị, em, cháu có nhu cầu thì bà Ph có trách nhiệm tách thửa theo sự phân chia, với lại thời điểm sau khi hòa giải thành đến trước khi việc công chứng hợp đồng giao dịch bất động sản được chuyển giao cho Phòng công chứng thì bà Ph cũng đã tiến hành tách thửa theo thỏa thuận cho ông Ngô Sa R1. Do phần tách thửa

nằm giữa vị trí đất nên bà Ph mới tiến hành đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Còn việc liên quan đến công chứng hợp đồng giao dịch bất động sản thì sau khi việc giao dịch bất động sản được chuyển giao cho Phòng công chứng vào năm 2010 thì bà Ph tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà Nh và tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ch, bà Nh thì UBND phường 5 phát hiện và trả lời bằng văn bản cho ông Ch tại công văn số 09/CV.UB ngày 30/5/2011 liên quan đến việc không thể xác nhận theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch lý do phần đất ông Ch chuyển nhượng của bà Ph, ông S đã được thỏa thuận phân chia thừa kế, cũng như đơn ngăn chặn cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Sa R1, bà Ngô Thị X, ông Ngô Hữu H đơn đề ngày 26/5/2011.

Trong khi bà Ph, ông S đã biết các phần đất này đã phân chia cho anh, chị, em và các cháu, nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng ông Ch, bà Nh, mà không thực hiện theo biên bản hòa giải thành ngày 16/11/2006 và biên bản đo đạc ngày 22/12/2006 theo sự phân chia trong thân tộc. Trong trường hợp nếu việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND phường 5 thì UBND phường 5 đã thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết liên quan đến phần đất của bà Ph, ông S hiện đang thực hiện phân chia đất theo biên bản hòa giải ngày 16/11/2006 của UBND phường 5. Lợi dụng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển giao cho phòng công chứng bà Ph, ông S tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà Nh. Việc bà Ph, ông S không thực hiện theo biên bản hòa giải thành cũng như không cho anh, chị, em và các cháu biết việc giao dịch quyền sử dụng đất thì cần xem xét về hành vi của bà Ph, ông S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2017/DS-ST ngày 31 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Minh Ch, bà Vương Ái Nh về việc buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph tiếp tục thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph với ông Dương Minh Ch, bà Vương Ái Nh, bao gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng số 524, quyển số 1, vào ngày 10/09/2010, đối với thửa đất

số 375, tờ bản đồ số 31, diện tích 476m^2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng số 423, quyển số 2, vào ngày 11/11/2010, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 31, diện tích 3.286,9m^2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng,

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thanh Dũng (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng số 193, quyển số 1, vào ngày 19/01/2011, đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.417,9m^2, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1.1. Tuyên bố 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2010, ngày 11/11/2010 và ngày 19/01/2011 nêu trên vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

1.2. Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn ông Dương Minh Ch, bà Vương Ái Nh số tiền chuyển nhượng đất mà ông S, bà Ph đã nhận của ông Ch, bà Nh là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph về việc đồng ý liên đới bồi thường cho các nguyên đơn ông Dương Minh Ch, bà Vương Ái Nh số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

1.4. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph với ông Trần Đ3 đối với phần đất có diện tích ngang 4 mét x dài 25 mét = 100m^2 thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập (hợp đồng mua bán đất đề ngày 06/4/2009 và tờ sang nhượng đất lâu năm không đề ngày tháng năm có xác nhận của Ban nhân dân khóm 2 ngày 16/5/2009).

2.2. Buộc các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 số tiền

chuyển nhượng đất mà ông S, bà Ph đã nhận của ông Đ3 là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

2.3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả nêu trên.

2.4. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ3 phải có nghĩa vụ giao trả cho các bị đơn ông Dương Thái S, bà Ngô Thị Ph diện tích đất theo đo đạc thực tế là 100m^2 thuộc một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khóm 2, phường 5, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 214979 (số vào sổ cấp giấy: H 2547) do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp ngày 14/3/2006 cho ông Dương Thái S và bà Ngô Thị Ph đứng tên. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

. Hướng đông giáp hẻm 516, số đo 4m;

. Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa số 315 (phần đất phân chia cho bà Ngô Thị Ph), số đo 4m;

. Hướng nam giáp đất của ông Ngụy Bá Tùng, có số đo 25m;

. Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa số 315 (phần đất phân chia cho bà Ngô Thị Ph), có số đo 25m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017, ông Dương Minh Ch và bà Vương Ái Nh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm cho rằng: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đất do bị đơn đứng tên, thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp. Án sơ thẩm nhận định hợp đồng đã vi phạm đạo đức xã hội là không đúng. Sau khi chuyển nhượng, phía bị đơn đã nhận đủ tiền làm 03 lần. Diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn trình bày đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho một số người là không đúng và chỉ là đối phó, thời gian chuyển nhượng đã bị ghi lùi. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có đối tượng không thể thực hiện được vì trên đất có nhiều người khác đang ở. Bị đơn chuyển nhượng đất nhưng không được sự đồng ý của các anh, chị, em trong gia đình, vì vậy vô hiệu ngay từ khi xác lập. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Theo Biên bản họp gia tộc vào ngày 08/6/1997, phía bị đơn bà Ngô Thị Ph được cho diện tích đất là 8.801 m^2 tọa lạc tại khóm 2, phường 5, Thị xã Sóc Trăng. Đến ngày 16/5/2002 bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài liệu thu thập cho thấy, quá trình sử dụng đất, cha mẹ bà Ph và bà Ph đã chuyển nhượng và tặng cho một số người nên diện tích đất có biến động. Theo đó, phần diện tích còn lại là 5.180,8 m^2 bà Ph đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho phía nguyên đơn 03 lần bằng 03 bản hợp đồng vào các ngày 10/9/2010, 11/11/2010 và 19/01/2011. Phía bị đơn cũng đã nhận đủ tiền vào 03 đợt.

Tuy nhiên trước đó, giữa các anh, chị em trong gia đình có tranh chấp nên vào ngày 16/11/2006, tại Ủy ban nhân dân phường 5, Thị xã Sóc Trăng bà Ph và các anh, chị em trong gia đình đã có sự thỏa thuận, phân chia diện tích đất còn lại này. Theo đó, các đương sự thống nhất phân chia mỗi người được một nến đất, phần còn lại thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 31 thì bà Ph được hưởng. Sau khi thỏa thuận, các đương sự đã tiến hành đo đạc và cắm mốc.

Như vậy, theo thỏa thuận này thì bà Ph cũng được chia một phần diện tích đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn trình bày hiện nay đang quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng hơn 2.000 m^2.

[2] Bản án sơ thẩm nhận định rằng: Mặc dù tại thời điểm giao kết 03 hợp đồng trên, các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, hình thức hợp đồng là hợp pháp nhưng do vi phạm thỏa thuận trong thân tộc, vì vậy vô hiệu toàn bộ...

Nhận định và đánh giá như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp, bởi lẽ: Giao dịch trên chỉ vô hiệu đối với phần diện tích đất đã thỏa thuận giao cho các anh, chị em khác trong thân tộc. Riêng đối với phần diện tích đất đã chia và giao cho bà Ph quản lý, sử dụng thì đương nhiên có hiệu lực và phải được thực hiện. Chính vì vậy, các giao dịch trên chỉ vô hiệu một phần, theo đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phải được chấp nhận đối với phần diện tích đất mà bà Ph đã được chia và quản lý, sử dụng.

[3] Từ đó thấy rằng: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần được giải quyết như sau:

[3.1] Đối với phần diện tích đất được xác định là vô hiệu thì cần phải xác định cụ thể diện tích đất, giá trị quyền sử dụng đất, xác định lỗi của bên làm cho hợp đồng vô hiệu. Từ đó làm căn cứ cho việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự. Đối với nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu nhưng không gây thiệt hại là không phù hợp và đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3.2] Đối với phần diện tích đất mà bà Ph được chia quản lý, sử dụng cần tiến hành đo vẽ để xác định diện tích đất, vị trí đất, giá trị quyền sử dụng đất... trên cơ sở đó xác định phần tỉ lệ trong tổng giá trị 03 hợp đồng nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[4] Tóm lại: Trong quá trình giải quyết tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định của pháp luật. Những thiếu sót này đã ảnh hưởng nhất định đến quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Do hủy bản án sơ thẩm, vì vậy đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Hoàn trả lại cho ông Dương Minh Ch và bà Vương Ái Nh mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo các biên lai thu số 0009782 và 0009781 ngày 11/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ,VP, TVN.

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

Phạm Công Mười