

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 99/2021/DS-PT
Ngày 20-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch
Ông Cao Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 403/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST, ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tất Ngọc L, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 82/15 đường Bùi Hữu Nghĩa, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 377, khu phố 3, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2018), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 60, tổ 1, khu phố 9, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn S - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà G: Ông Huỳnh Thanh D, sinh năm 1982; địa chỉ: Lầu 8, số 444A - 446 đường C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/7/2019), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:* Bà Võ Kim P, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 9, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thanh D là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị Ngọc G và bà Phan Thị Quỳnh N là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L tại cấp sơ thẩm.

Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 16/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1997, bà Tất Ngọc L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, diện tích 140.000m² tọa lạc tại ấp T, xã Vĩnh Hoà, huyện P, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 98 lượng vàng 24K. Ngày 17/01/1997, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực. Bà L đã giao cho ông L đủ số vàng nêu trên. Ngày 29/3/1997, bà L được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tân Uyên (nay là UBND huyện P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 151828, diện tích 74.229m². Ngày 28/6/1997, bà L tiếp tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02537.QSDĐ/T, diện tích 72.127m² (cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không có số thửa đất). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà L không canh tác mà cho ông L thuê đất trồng cây cao su, việc cho thuê đất hai bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Bà L nhiều lần yêu cầu ông L trả đất, nhưng ông L không trả, nên bà L khởi kiện yêu cầu ông L trả lại phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 89.408m² (trong tổng số 140.000m²) thuộc thửa 12 và 32, tờ bản đồ số 13 ấp Trảng Sắn, xã V, huyện P; đồng ý bồi hoàn toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông L. Đối với diện tích đất còn lại, ông L đã tự ý chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Phương H, hộ ông Nguyễn T mà không được sự đồng ý của bà L là trái pháp luật. Tuy nhiên, bà L không tranh chấp trong vụ án này, bà sẽ xem xét khởi kiện tại vụ án khác.

Việc ông L có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/1997 và huỷ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp, nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ, xâm hại nghiêm trọng tài sản hợp pháp của bà L, nên bà không chấp nhận.

- Theo đơn phản tố của bị đơn; lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Thông nhất lời khai của bên nguyên đơn về việc bà L và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bên nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà L chỉ đặt cọc trước 07 lượng vàng 24K. Hai bên thỏa thuận sau khi ông L thực hiện xong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà L, sẽ giao đủ số vàng còn lại. Nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L không thanh toán số vàng còn lại cho ông L theo thỏa thuận, nên ông L tiếp tục quản lý đất và trồng cao su từ năm 1997 đến nay.

Bà L không thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông L ngày 17/01/1997 vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02272.QSĐĐ/TU ngày 29/3/1997 và số 02537.QSĐĐ/TU ngày 28/6/1997 do UBND huyện Tân Uyên (nay là UBND huyện P) cấp cho bà L; công nhận diện tích đất 89.408m² bà L tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông L.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ngọc G, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Nguồn gốc đất ông L chuyển nhượng cho bà L là do bà G nhận chuyển nhượng của những người bà con trong thân tộc bà, gồm ông Huỳnh Công D, ông Huỳnh Văn N, bà Ao Thị H (còn gọi là Ao Thị Đ), bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ch, bà Trần Thị N, bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Xuân T và ông Nguyễn T (là những người tự khai phá đất) với tổng diện tích khoảng 120.000m², còn 20.000m² là do ông L khai phá; việc chuyển nhượng đất này bằng giấy viết tay do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà G là người quản lý và sử dụng đất để trồng cây điều và cây cao su. Năm 1997 bà có nói miệng với ông L về việc nhờ ông L tìm người để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên. Sau đó, ông L ký Hợp đồng ngày 17/01/1997 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L với giá 98 lượng vàng 24K. Bà L đã đưa trước cho ông L 07 lượng vàng 24K và hẹn sẽ thanh toán đủ số vàng còn lại (91 lượng vàng 24K) sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số vàng ông L nhận bán lấy tiền sử dụng vào việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L không thanh toán số vàng còn lại (91 lượng vàng 24K) cho Bà G và ông L như thỏa

thuận. Vì vậy, Bà G vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất trồng cây cao su và làm nhà giữ mủ cao su. Trước đây, Bà G và ông L đã nhiều lần và bằng nhiều cách liên hệ để yêu cầu bà L thanh toán số vàng (91 lượng vàng 24K) còn lại, nhưng người thân của bà L cho biết bà L đã ra nước ngoài sinh sống, không còn ở Việt Nam. Vì vậy, vào các năm 1998 và 1999, Bà G chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân B (vợ là bà Nguyễn Thị T) và bà Nguyễn Thị Phương H tổng diện tích khoảng 44.000m² và năm 2001 bị ông Nguyễn T lấn chiếm sử dụng diện tích khoảng 4.500m². Diện tích còn lại khoảng 90.000m² do Bà G trực tiếp, quản lý sử dụng, có xây dựng một căn nhà cấp 4 và trồng cây cao su từ năm 2002.

Ngoài ra, ngày 05/01/2013, Bà G có chuyển nhượng bằng giấy tay cho mẹ Bà G là bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất 15.000m² gồm cả cây cao su. Năm 2017, ông L tranh chấp diện tích đất nêu trên với Bà G và chiếm dụng, khai thác cây cao su cho đến nay. Việc ông L và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà G và sau đó bà L đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Do đó, Bà G đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/1997 giữa ông L và bà L là vô hiệu; tuyên huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02272.QSĐĐ/TU, ngày 29/3/1997 đối với diện tích 74.229m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02537.QSĐĐ/TU, ngày 28/6/1997 với diện tích 72.127m²; buộc ông L trả lại cho Bà G quyền sử dụng đất (89.408m²) và toàn bộ tài sản trên đất (nhà ở và cây cao su).

- Ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà G yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà là không có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử, tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập kháng cáo.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị, đề nghị hủy án sơ thẩm, cho rằng Toà án cấp sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; thu thập chứng cứ, xác minh không đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện, Viện Kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và các hộ dân; giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L đều không hợp pháp, không phù hợp quy định của Luật Đất đai năm 1993 do bà L không

cư trú tại địa phương; không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp trên thực tế. Thời điểm chuyển nhượng đất ông L có vợ là bà Võ Kim P, nên một mình ông L ký hợp đồng là vi phạm chủ thể. Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện là hợp đồng nhưng hợp đồng này không rõ ràng về điều khoản thanh toán; bà L không nhận đất chuyển nhượng mà khai cho ông L thuê là không có căn cứ. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định đất khai hoang là không đúng thực tế. Về tổ tụng thống nhất kháng nghị của Viện kiểm sát. Đề nghị hội đồng xét xử không có căn cứ sửa, thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc G làm trong thời hạn luật định là hợp lệ. Kháng cáo của bà Phan Thị Quỳnh N quá hạn và được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo quá hạn (Quyết định số 07/2020/QĐ-PT ngày 07/12/2020).

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả lại tổng diện tích đất 89.408m²:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2019 thể hiện trên phần đất tranh chấp 89.408m² mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất có nhà, cây trồng và tài sản khác trên đất của bị đơn; theo Biên bản xác minh ngày 08/11/2019 tại trụ sở UBND xã V thể hiện: Ông L có 03 người con là Nguyễn Thị Trúc T, sinh năm 1997, Nguyễn Huỳnh Tấn T, sinh năm 2005 và Nguyễn Thành T, sinh năm 2008. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ngoài ông L còn những ai đang cùng với ông L quản lý đất, tạo lập căn nhà và tài sản khác trên đất. Những người con của ông L có đóng góp gì đối với tài sản trên đất không, để đưa họ tham gia trong vụ án nhằm xác định có hay không có tài sản của họ trên đất; có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nghĩa vụ giao đất và tài sản trên đất (nếu có) của họ nhằm bản án được thi hành trên thực tế.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc G về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tấn Ngọc L và ông Nguyễn Văn L ngày 17/01/1997 vô hiệu.

Theo Báo cáo của Đoàn Thanh tra số 149 ngày 14/11/2011 thuộc UBND huyện P ngày 17/02/2012 thể hiện: Trong phần đất 146,356m² mà ông L chuyển nhượng cho bà L có phần đất 24.208m² được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Nguyễn Thị T, 23.103m² được cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Phương H, 4.510m² được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn T. Như vậy, có một

phần đất trong tổng số diện tích đất mà ông L chuyển nhượng cho bà L đã được cấp trùng cho 02 người sử dụng khác nhau, việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với bà L vô hiệu toàn bộ hay vô hiệu một phần hay có hiệu lực thì đều có ảnh hưởng đến giao dịch chuyển nhượng của các hộ bà Nguyễn Thị T, hộ bà Nguyễn Thị Phương H, hộ ông Nguyễn T. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những hộ này tham gia trong vụ án trước yêu cầu phản tố của ông L, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà L vô hiệu.

Ngoài ra ông L, Bà G có yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02272.QSĐĐ/TU ngày 29/3/1997 diện tích 74.229m² và số 02537.QSĐĐ/TU ngày 28/6/1997 diện tích 72.127m² do UBND huyện Tân Uyên (cũ, hiện nay đất thuộc địa bàn huyện P) cấp cho bà Tất Ngọc L nhưng Tòa án không đưa UBND huyện P tham gia tố tụng để có ý kiến về việc quyền sử dụng đất cấp trùng cho 02 người khác nhau và ý kiến về cấp giấy chứng nhận cho từng trường hợp nêu trên để làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị của hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tất Ngọc L và ông Nguyễn Văn L ngày 17/01/1997 được UBND xã V chứng thực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã V tham gia tố tụng trong vụ án.

Theo kết quả Thanh tra số 149 và đơn đề nghị về việc nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tất Ngọc L thể hiện: Ngày 25/3/1999, ông Lê Tấn Thành là Cán bộ địa chính UBND xã V lập Biên bản tạm giữ của bà L Giấy chứng nhận số 02537.QSĐĐ/TU ngày 28/6/1997 làm cơ sở để giải quyết tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tuấn. Bà L cho rằng đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông L, nhưng ông L không thừa nhận. Bà L cho ông L mượn đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay nhưng không có chứng cứ. Tòa án chưa làm rõ tình tiết bà L cho ông L mượn đất nhưng khi có tranh chấp đất với ông Tuấn thì do ông L đứng ra tranh chấp; ông L tranh chấp với ông Tuấn với tư cách là chủ sử dụng đất hay chỉ là người đại diện ủy quyền cho bà L. Tòa án chưa thu thập hồ sơ tranh chấp này và không đưa ông Tuấn tham gia tố tụng để làm rõ tình tiết ông L có quyền quyết định về đất đã chuyển nhượng cho bà L hay không. Từ đó có cơ sở làm rõ việc bà L đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông L hay chưa. Và cũng chưa làm rõ kết quả kết luận thanh tra số 149 đã được thực hiện như thế nào.

Hồ sơ vụ việc thể hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L thì ông L tiếp tục quản lý đất và trồng cây lâu năm, xây dựng nhà ở cho đến nay. Ông L đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất cho người khác, những người nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, xây nhà trên đất và được cấp giấy chứng nhận, nhưng bà L không có ý kiến gì và ông L là người đứng ra tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Tuấn. Tòa án chưa làm rõ tình tiết này nhưng nhận định bà L đã thanh toán đầy đủ số vàng cho ông L và không chấp

nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan là chưa có cơ sở vững chắc.

Ông L sinh năm 1958 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, nhưng Tòa án tuyên phải chịu án phí là chưa đúng quy định.

Kháng cáo của bị đơn ông L, Bà G có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc G làm trong thời hạn luật định là hợp lệ. Kháng cáo của bà Phan Thị Quỳnh N quá hạn và được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo quá hạn (Quyết định số 07/2020/QĐ-PT ngày 07/12/2020) nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Xét thủ tục tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, thấy rằng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, trong đó có Báo cáo của Đoàn Thanh tra số 149 ngày 14/11/2011 của Thanh tra huyện P ngày 17/02/2012 thể hiện: Tổng diện tích đất bà L và ông L thỏa thuận chuyển nhượng là 140.000m² (kết quả đo đạc thực tế 146,356m²); tình trạng là đất trống và trũng nên mùa mưa ngập nước; hiện tại toàn bộ diện tích đất nêu trên phần lớn là trồng cây cao su đang khai thác mủ; có nhiều hộ dân đang quản lý sử dụng đất, cụ thể như sau: Hộ ông L (gồm ông L và 3 người con) quản lý sử dụng 89.408m², trên đất còn có tài sản do ông L đang sử dụng gồm căn nhà cấp 4, tường rào, đường đi cao khoảng 80cm, dài khoảng 80m, hai bên xây bờ gạch, nhà tạm cho công nhân cạo mủ cao su ở; có 24.208m² hộ bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 23.103m² hộ bà Nguyễn Thị Phương H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 4.510m² hộ ông Nguyễn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có một phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất mà ông L chuyển nhượng cho bà L đã được cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 3 người khác. Phạm vi nguyên đơn khởi kiện không có các diện tích đất do các hộ bà T, bà H và ông T nêu trên. Tuy nhiên, khi xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì việc Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà L vô hiệu hay có hiệu lực đều có sự liên quan đến giao dịch hoặc quyền lợi của các chủ sử dụng đất liên quan là các hộ bà T, hộ bà H và hộ ông T.

[1.3] Mặt khác, ông L, Bà G có yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02272.QSĐĐ/TU ngày 29/3/1997 đối với diện tích 74.229m² và số 02537.QSĐĐ/TU ngày 28/6/1997 đối với diện tích 72.127m² đều do bà L đứng tên. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện P tham gia tố tụng để có ý kiến về việc cấp trùng giấy chứng nhận cho bà L và 3 người khác và có ý kiến về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng trường hợp nêu trên. Ông L, Bà G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông L được UBND xã V chứng thực ngày 17/01/1997 vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã V tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót.

[1.4] Ông L xác định trong thời gian từ năm 2013 đến năm 2017, ông L bị tạm giam trong vụ án hình sự, ở nhà Bà G và con ông đã tự ý chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho bà Nguyễn Thị Đ (là mẹ ruột Bà G) diện tích đất 15.000m² trong diện tích 89.408m² đất bà L đang tranh chấp (điều này Bà G thừa nhận). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L giao quyền sử dụng đất cho bà L, nhưng không đưa bà Đ vào tham gia tố tụng, xem xét quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của các bên tham gia giao dịch này mà tách ra để giải quyết bằng vụ án khác là không đúng quy định của pháp luật.

[1.5] Tại báo cáo của Đoàn Thanh tra số 149 ngày 14/11/2011 của Thanh tra huyện P nhận xét: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L không quản lý sử dụng đất; các cơ quan tham mưu không đề nghị UBND huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, nhưng đề nghị, tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ bà Thoa, bà Huệ và ông Tuân. Thanh tra huyện P kiến nghị UBND huyện P thu hồi diện tích đất 146.365m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L; công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ bà T, bà H và ông Tuân; đối với phần diện tích 89.000m² ông L, Bà G đang quản lý, sử dụng giao cho UBND xã V quản lý và cho thuê theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh hoặc có văn bản hỏi UBND huyện P về kết quả xem xét, giải quyết theo kiến nghị của Thanh tra mà căn cứ Công văn số 32/UBND-NC ngày 14/01/2019 của UBND huyện P có nội dung trả lời về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đúng quy định của pháp luật, nguồn gốc đất do bà L khai hoang là thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không toàn diện.

[2] Về nội dung: Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự có lời khai thống nhất với nhau về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông L. Riêng việc thanh toán số vàng chuyển nhượng đất thì lời khai của các đương sự không thống nhất với nhau. Ông L, Bà G xác định bà L chỉ thanh toán (đặt cọc) 07 lượng vàng 24K, còn chưa thanh toán 91 lượng vàng 24K. Bà L thì ngược lại cho rằng đã thanh toán đủ 98 lượng vàng 24K cho ông L, bằng chứng là tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/1997 thể hiện “Đã thanh toán đủ cho ông L”.

[3] Bà L khai cho ông L mượn đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà L cho ông L mượn đất canh tác, trồng cây cao su là cây lâu năm, xây dựng nhà ở cho đến nay. Ông L, Bà G đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất cho bà Huệ. Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng ông Nguyễn Viết T, hiện nay ông T xây dựng nhà ở và làm nhà vòm trồng dưa lưới. Quá trình này bà L có biết và có ý kiến gì hay không. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà L là chủ sử dụng đất, đã thanh toán đầy đủ số vàng cho ông L và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa có cơ sở vững chắc.

[4] Quá trình tham gia tố tụng, Bà G cho rằng vào năm 1996 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người bà con trong thân tộc với tổng diện tích khoảng 120.000 m², đối với diện tích 20.000m² là do ông L khai hoang. Thực tế, Bà G và ông L chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1996, có 3 người con chung là Nguyễn Thị Trúc Thảo, sinh năm 1997, Nguyễn Huỳnh Tấn Tài, sinh năm 2005 và Nguyễn Thành Tài, sinh năm 2008. Quyền lợi của Bà G (và các con Bà G, nếu có công sức đóng góp trong quá trình quản lý, canh tác đất) cần phải được xem xét theo hướng quyền sở hữu tài sản chung mới bảo đảm việc giải quyết vụ án triệt để, cũng như bảo đảm cho việc thi hành án.

[5] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ người tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không toàn diện; giải quyết không triệt để vụ án, nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc G và bà Phan Thị Quỳnh N (do ông L trực tiếp tham gia tố tụng), kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và bà Huỳnh Thị Ngọc G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 16/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST, ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện P. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện P để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị Ngọc G đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0043641 ngày 23/10/2020 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0043622 ngày 20/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh