TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **164**/2019/DS-PT
Ngày: 07/10/2019
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Kháng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 07/10/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh K xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019, về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số 66G Trần Hưng Đạo, thị trấn D, huyện Q, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn D, huyện Q, tỉnh K.

(Theo giấy ủy quyền ngày 14/9/2018)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1937.

Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1943.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Thọ, xã Mong Thọ, huyện T, tỉnh K

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà N: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp Hòa Thọ, xã Mong Thọ, huyện T, tỉnh K.

(Theo giấy ủy quyền ngày 21/3/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Lê Thúy N và Luật sư Đinh Thị Hồng T, thuộc Công ty luật TNHH Lee và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Ấp 5, xã Hòn Thơm, huyện Q, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm: 1956.

(Theo giấy ủy quyền ngày 14/5/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Luật sư Trần Văn S - Văn phòng Luật sư Trần Văn S thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang.

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp Hòa Thọ, xã Mong Thọ, huyện T, tỉnh K

3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1971.

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1973.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Q, tỉnh K

- Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N là bị đơn; ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*** Ngày 19/3/2008 ông M có nhận chuyển nhượng một thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N và được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 7/11/2005, diện tích 4228,5m^2 (trong đó có đất nhà ở diện tích 72,2m^2), thửa đất thuộc ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Q và một cù lao giáp suối, đất ngoài sổ khoảng 2000m^2 tiếp giáp với ông Trần Văn Việt và diện tích khoảng 4.700m^2 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá thỏa thuận đất trong giấy và ngoài giấy là 5.400.000.000 đồng, trong đó phần đất ngoài giấy chuyển nhượng với giá 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông N đến Phòng Công chứng thì ông M sẽ giao 80% tổng giá trị của hợp đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi ông N giao nhà và đất cho ông M sử dụng.

Đến ngày 11/7/2011, sau khi ông N chuyển nhượng phần đất trong giấy và làm một hợp đồng nhận đủ số tiền đất ngoài giấy (gia đình ông N ký nhận đủ tiền), giao ranh giới quyền sử dụng đất kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 03/8/2008 cho

ông M sử dụng, ông M cũng đã thanh toán đủ số tiền 5.400.000.000 đồng. Sau đó, ông M xây dựng nhà và làm hàng rào kiên cố, S lấp mặt bằng cho tới nay không ai tranh chấp. Tuy nhiên, không hiểu lý do gì ông N đã chuyển nhượng đất cho ông M gần 10 N nay nhưng ông N lại tranh chấp và ông cho rằng diện tích đất ông N chỉ chuyển nhượng cho ông M phần đất trong giấy là 4228,5m^2 và cho ông M 2000m^2 đất cù lao, còn diện tích 4.700m^2 ông N nói không bán cho ông M và tranh chấp với ông M phần đất này.

Ông M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011 cho ông M sử dụng diện tích đất 4.700m^2. Hiện nay phần đất này đo đạc chỉ còn 3.571,7m^2 nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng theo diện tích đo thực tế là 3.571,7m^2; không yêu cầu ông N bồi thường diện tích đất còn thiếu.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Ngọc T trình bày:*** Ông N và bà N chỉ thừa nhận ngày 11/7/2011 vợ chồng ông N cùng các con có ký hợp đồng đặt cọc mua nhà đất với ông M, trong hợp đồng này ông N bán cho ông M diện tích 4228,5m^2 phần đất đã có giấy với giá 5.400.000.000 đồng. Đến ngày 08/11/2015 thì hai bên làm hợp đồng công chứng, trong hợp đồng ông N bán diện tích đất 4228,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE831819 ngày 27/10/2011. Còn hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008, tuy ông N, bà N có ký tên, tuy nhiên về hình thức không có chữ ký giáp lai của ông N, bà N theo từng T, không có chữ ký của các con ông N, ngoài ra hợp đồng này là chuyển nhượng phần đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất này đã bị thu hồi từ N 2005 nên yếu tố pháp lý là không có căn cứ. Giữa hai hợp đồng nội dung cơ bản giống nhau nhưng khác nhau ở điểm hợp đồng 2008 có thêm dấu "+" phần đất ngoài sổ đỏ phía sau. Nếu như hợp đồng 2008 là có thật thì tại sao tới N 2011 lại ký thêm hợp đồng khác mà nội dung không có phần đất ngoài giấy này đây là sự mâu thuẫn của hai hợp đồng. Phần đất chưa được cấp giấy đã bị thu hồi N 2005 đến mãi sau này mới trả lại thì thời điểm 2008 là không có đất thì sao ông N bán được, đây là điều vô lý. Các chứng cứ khởi kiện theo nguyên đơn nộp cho Tòa thì có một vài chứng cứ không liên quan đến vụ án ví dụ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy này đã thực hiện xong; biên bản hiện trường, cũng không liên quan gì; hợp đồng 2011, đã thực hiện xong; đơn mô tả ranh giới phần đất có giấy không liên quan. Chỉ chừng ấy chứng cứ là chưa đủ điều kiện khởi kiện và không có cơ sở xem xét.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ thêm, vì chứng cứ khởi kiện là không đủ.

**** Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn T đều trình bày***: Lúc cha mẹ (ông N, bà N) mua bán đất với ông M như thế nào thì không biết, nhưng vào ngày 11/7/2011 thì cha mẹ có kêu chúng tôi về để ký vào hợp đồng mua bán đất vì chúng tôi không sống chung với cha mẹ. Hợp đồng ngày 11/7/2011 là do ông M tự viết, khi ký thì em chúng tôi có đọc lại nội dung hợp đồng, có thắc mắc và có nói với ông M là tại sao cha mẹ chúng tôi chỉ bán cho

ông M phần đất có giấy là 4228,5m^2 với giá chuyển nhượng 5.400.000.000 đồng và đã giao phần đất này cho ông M sử dụng, cha mẹ không có bán phần đất cù lao và phần đất chưa được cấp giấy mà ông M lại ghi trong hợp đồng, thì ông M có nói là phần đất cù lao là do cha chúng tôi cho ông M nếu ông M làm thủ tục cấp giấy được thì sẽ cho thêm tiền cha chúng tôi còn nếu không làm thủ tục được thì ông M sẽ trả lại phần đất này nên ông M nói cứ ghi vào hợp đồng đi không sao đâu, hợp đồng này chỉ hai bên giữ chứ không có ra ấp xã gì đâu nên không có giá trị, do ông M giải thích như vậy nên gia đình chúng tôi không có ý kiến gì và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Nhưng thực tế cha mẹ chỉ bán cho ông M phần đất có giấy là 4228,5m^2 chứ không có bán phần đất cù lao và phần đất chưa được cấp giấy.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Lê Thúy N và Luật sư Đinh Thị Hồng T có ý kiến cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi các lý do sau:***

Hợp đồng đặt cọc viết tay N 2008 không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự N 2015 thì đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, không thể công nhận hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Hơn nữa, sau khi các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc thì N 2011 các bên đã ra công chứng và thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị chuyển nhượng theo đúng nội dung đặt cọc.

Đối tượng của hợp đồng N 2008 là diện tích đất đang do Nhà nước thu hồi, quản lý và sử dụng thuộc đối tượng không thể thực hiện giao dịch được. Theo đó, Tòa án không thể căn cứ giao dịch có đối tượng trong hợp đồng không thể thực hiện được để công nhận hợp đồng vì điều này vi phạm quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự N 2015 là hợp đồng vô hiệu.

Nội dung của giao dịch là trái với quy định của luật, vì nội dung giao dịch của hợp đồng này liên quan đến việc các bên giao kết để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định Điều 188 Luật đất đai N 2013 và Điều 106 Luật đất đai N 2003 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được phép chuyển nhượng. Điều 117 Bộ luật dân sự N 2015 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là phải đảm bảo về nội dung và hình thức. Theo quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự N 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Căn cứ pháp lý mà nguyên đơn đưa ra trong nội dung khởi kiện là khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Nghị định 43 của Chính phủ N 2014 là không phù hợp như trình bày ở trên.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, hai Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Q đã quyết định***: Chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn ông

Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N. Công nhận hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011 được xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc M và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N. Công nhận diện tích đất 3.571,7m^2, tọa lạc tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Q, tỉnh K thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc M. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản, chi phí giám định, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

**** Ngày 18/4/2019 ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của ông Tòa án nhân dân huyện Q với nội dung***: yêu cầu cấp phúc thẩm xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

**** Ngày 22/4/2019 Ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Q với nội dung***: yêu cầu cấp phúc thẩm xử hủy bản án số 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Q.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N, cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N cho rằng: Cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật; Xác định sai tư cách tham gia tố tụng của các con của ông N và bà N; Hợp đồng đặt cọc mua đất của N 2008 và N 2011 có sự khác nhau về nội dung; Hợp đồng có công chứng thể hiện diện tích đất có giấy với số tiền 5.4 tỷ đồng; Phần đất không có giấy hiện đang tranh chấp đã bị thu hồi, do đó đối tượng mua bán vào thời điểm mua bán thuộc quản lý của nhà nước, nhưng không đưa UBND huyện Q vào tham gia tố tụng; Hợp đồng đặt cọc của N 2008 là không có thật; Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt phạm vi khởi kiện; Yêu cầu tiến hành giám định lại nội dung viết thêm của hợp đồng đặt cọc mua bán đất của N 2008 và đưa UBND huyện Q vào tham gia tố tụng. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông N và bà N, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T cho rằng: Cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp; Xác định đất do UBND huyện Q quản lý, nhưng không đưa UBND huyện Q vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng; Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất, trong khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai; Tại phiên tòa phúc thẩm, phát sinh tình tiết mới là anh Thoại là người đứng ra mua diện tích đất tranh chấp chưa được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng và việc này cũng được ông N thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M cho rằng: Cấp sơ thẩm đã thu thập và xem xét chứng cứ đầy đủ, khách quan, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc N 2008 lập thành 2 bản, mỗi bên giữ một bản là có thật; tại bản án dân sự số: 02/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh K thể hiện ông N có đi vay ngân hàng là có thật; Thực tế ông M có giao dịch và đã thanh toán đủ số tiền, nhận đất và sử dụng ổn định, xây dựng hàng rào kiên cố, không tranh chấp; Cấp sơ thẩm đã có văn bản đến UBND huyện Q và được UBND huyện Q trả lời rõ đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp. Từ những căn cứ trên, không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T cũng như ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà N và ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông N, bà N và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* ***Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án***:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung do phát sinh thêm tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của vị đại viện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N, cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N.

Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Ngọc M khởi kiện tranh chấp diện tích đất 4.700m^2; đo đạc diện tích thực tế 3.571,7m^2 tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Q, K. Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của ông M thống nhất diện tích đất tranh chấp là 3.571,7m^2.

Ông M cho rằng ngày 19/3/2008, ông N, bà N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất cho ông M; đất có giấy 4228,5m^2, một cù lao khoảng 2000m^2 và đất chưa có giấy khoảng 4.700m^2 với giá 5.400.000.000 đồng và ông đã thanh toán đủ số tiền. Ông N, bà N đã giao toàn bộ khu đất cho ông M sử dụng. Ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011, công nhận cho ông M sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 3.571,7m^2.

Ông N và bà N chỉ thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M ngày 11/7/2011; còn diện tích đất chưa được cấp giấy ông bà không có chuyển nhượng và cũng không có ký tên trong hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008, nên ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ông M với vợ chồng ông N và bà N thừa nhận hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4228,5m^2 ngày 11/7/2011 đối với đất có giấy chứng nhận, các bên đã thực hiện xong không có tranh chấp diện tích đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N thống nhất diện tích đất tranh chấp là 3.571,7m^2.

Tại kết luận giám định số 1924/C54B ngày 21/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí M kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn N và chữ ký, chữ viết họ tên Phạm Thị N dưới mục trên "Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất" đề ngày 19/3/2008 là do ông N, bà N ký, viết ra.

Về hợp đồng ngày 11/7/2011, tại mục 1.1 Điều 1 về sự thỏa thuận mua bán có ghi: "…và một diện tích đất cù lao ngoài sổ đỏ tiếp giáp cạnh suối khoảng 2000m^2 lô đất chuyển nhượng xác định theo ranh giới bản đồ địa chính ngày 03/8/2008".

Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa ngày 03/8/2008 (BL 09) theo hiện trạng sử dụng đất của ông N thì thửa 32 diên tích 8.374,1m^2 và thửa 36, diện tích 1907.4m^2; trong tổng diện tích đất này gồm đất đã được cấp giấy và đất chưa cấp giấy; mặt tiền giáp đường D - Cửa Lấp rộng 16.65m. Đối chiếu với sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 28/8/2018 thì mặt tiền giáp đường rộng

16.82m, chênh lệch (16,82 - 16,65) là 0,17m; đất được cấp giấy mặt tiền đường rộng 15m, chênh lệch (16,82 - 15) là 1,82m.

Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N, công nhận hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 19/3/2008 và ngày 11/7/2011 được xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc M và ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N, công nhận diện tích đất 3.571,7m^2, tọa lạc tại ấp Cửa Lấp, xã Dương Tơ, huyện Q, tỉnh K thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc M.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Q.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Thành Thoại có đơn yêu cầu ngày 24/4/2019 kèm theo các tài liệu là Hợp đồng mua bán ngày 25/5/2017, Giấy thỏa thuận ngày 25/5/2017, Giấy nhận tiền ngày 02/4/2018 và cho rằng, đề nghị Tòa án đưa ông Thoại vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do, diện tích đất đang tranh chấp ông N đã chuyển nhượng cho ông Thoại, ông N và bà N đã nhận của ông Thoại số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N cũng thừa nhận có việc mua bán diện tích đất đang tranh chấp cho ông Thoại và đã nhận của ông Thoại số tiền 500.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông Thoại đề nghị Tòa án đưa ông Thoại vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với lý do, diện tích đất đang tranh chấp ông N đã chuyển nhượng cho ông Thoại, ông N và bà N đã nhận của ông Thoại số tiền 2.000.000.000 đồng. Ông N cũng thừa nhận có việc mua bán diện tích đất đang tranh chấp cho ông Thoại và đã nhận của ông Thoại số tiền 500.000.000 đồng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự không khai nại, đấy là tình tiết mới phát sinh trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nên cấp sơ thẩm không có lỗi. Tuy nhiên, để giải quyết vụ án khách quan, đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy tình tiết này mới phát sinh mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông N và bà N, cũng như đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông N và bà N trong đó có nội dung đề nghị Hội đồng xét xử giám định lại đoạn ghi thêm của hợp đồng đặt cọc của N 2008, khi giải quyết lại tại cấp sơ thẩm, nếu đương sự tiếp tục yêu cầu thì xem xét theo quy định.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh K và nội

dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh K.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh K.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng theo các lai thu tiền tại Chi cục Thi hành án huyện Q, tỉnh K.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh K;
- TAND huyện Q;
- THA dân sự huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo