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: 373/2022/DS-PT
Ngày: 13-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận 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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 727/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1965; Địa chỉ: 68 Đường 30/4, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1945; Địa chỉ: 776 Đường 30/4, Phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: 23/5 Đường số 9, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

2. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1953; Địa chỉ: 7/22A Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: 7/20/4 Phước Thắng, Phường 12,

thành phố Vũng Tàu; Chùa Linh Cơ, số 33 Trần Xuân Độ, phường 6, thành phố Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: 197/26/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: 13 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1971 và bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: 110/4 Đường Phạm Hồng Thái, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; Địa chỉ: 1/8 Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

7. Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1970 và ông Đỗ Lai T, sinh năm 1961; Địa chỉ: 41/I 12 Đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ hiện nay: 1A tầng 4, chung cư Thông tin, Sương Nguyệt Ánh, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1968 và ông Phạm Văn Q, sinh năm 1964; Địa chỉ cũ: 41 H4 Đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ hiện nay: 40 Hồ Bửu Chánh, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông Phạm Văn Q có mặt).

9. Ông Trịnh Ngọc D, sinh năm 1960 và bà Bùi Thị P, sinh năm 1968; Địa chỉ cũ: 94 Nguyễn Tri Phương, phường 7, thành phố Vũng Tàu; số 163/137 Hoàng Văn Thụ, phường 7, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ hiện nay: 959 Bình Giã, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông Dầu có mặt).

10. Ông Lê Văn H, sinh năm 1956 và bà Tạ Thị Minh C; Địa chỉ: 67/12B Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông Lê Văn H có mặt).

11. Ông Hồ Lâm S, sinh năm 1974 và bà Hồ Thị L, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ cũ: 42 Tăng Bạt Hổ, phường 9, thành phố Vũng Tàu; Địa chỉ hiện nay: Hẻm 61/2 Đường 30/4, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà Hồ Thị L có mặt).

12. Bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Tuấn A; Địa chỉ: 67/20/16/2 Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông Đinh Tuấn A có mặt).

13. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1968; Địa chỉ: 68 Đường 30/4, phường T, thành phố Vũng Tàu (là vợ ông Nguyễn Duy K, vắng mặt).

14. Ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị M; Địa chỉ: 67/20/21 Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà Nguyễn Thị M có mặt).

15. Ông Bùi Xuân C, sinh năm 1982 và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1989; Địa chỉ: 67/20/16 Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà Đỗ Thị T có mặt).

16. Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; Địa chỉ: 67/20/14 Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà Nguyễn Thị B có mặt).

17. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1988; Địa chỉ: 67/20/16/8 Bắc Sơn, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Duy K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-6-2015, ông Nguyễn Duy K trình bày:

Ngày 11/12/2007, ông và ông Ngô Văn T cùng ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 6.331m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 50 (số cũ 37) và một phần thửa số 145 (số cũ 448) tọa lạc tại phường 11, TP Vũng Tàu của ông Nguyễn Văn S (mỗi người được nhận ½ diện tích đất). Giá chuyển nhượng cứ 1.000m^2 đất là 400.000.000 đồng.

Thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận là khi nào ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

Năm 2008, ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) đối với một phần diện tích 4.926,7m^2. Ông Nguyễn Văn S đã làm thủ tục sang tên đủ diện tích cho ông Ngô Văn T và phần còn lại cho ông Phạm Xuân H (ông Phạm Xuân H đứng tên theo sự yêu cầu của ông Nguyễn Duy K).

Diện tích 1.411m^2 còn lại chưa được cấp GCNQSD đất, hai bên thỏa thuận là khi nào được cấp giấy thì ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã phân lô chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S cho các hộ dân.

Ngày 26/11/2010, ông Nguyễn Văn S được cấp tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.411m^2 đất còn lại theo giấy chứng nhận số BD 037326 thì ông Nguyễn Văn S không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng diện tích đất này cho ông mà làm thủ tục sang tên cho ông Ngô Văn T. Nay ông Nguyễn Duy K yêu cầu:

1. Buộc ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 1.411m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 44 thửa 332 tọa lạc tại phường 11, TP Vũng Tàu sang tên cho ông theo đúng quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường 200 triệu đồng do chậm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên 1.411m^2 đất cho ông.

Ngày 24/5/2016, ông Nguyễn Duy K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng. Không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền bồi thường này.

Ngày 18/10/2016, ông Nguyễn Duy K bổ sung đơn khởi kiện:

Yêu cầu hủy GCNQSD đất số BN 647987 ngày 02/5/2013 đã cấp cho ông Nguyễn Quốc C, bà Đức. Ông Nguyễn Văn S phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên 1.411m^2 cho ông và ông Ngô Văn T đồng sử dụng theo quy định của pháp luật để ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho các hộ dân đã mua đất của ông và ông Phạm Xuân H. Ông chỉ yêu cầu ông Ngô Văn T trả lại cho ông diện tích còn thiếu là 1.000 m^2 trong diện tích 1.411 m^2. Phần diện tích đất từ nhà bà Tâm trở về phần đất đã thỏa thuận chia cho ông Ngô Văn T thì ông không có tranh chấp.

Đối với những diện tích đất ngoài 1.000 m^2 đang tranh chấp mà ông, ông Phạm Xuân H và ông Ngô Văn T đã phân lô bán đất cho các hộ dân, ông không tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Duy K thay đổi ý kiến là chỉ yêu cầu hủy GCNQSD đất số BD 037326 ngày 26-11-2010 mà ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 11/12/2007, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T diện tích 6.331m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 50 (số cũ 37) và một phần thửa số 145 (số cũ 448) tọa lạc tại phường 11, TP Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng/1.000m^2 đất.

Thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận là khi nào ông được cấp GCNQSD đất thì có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 25/11/2008 ông đã làm thủ tục chuyển nhượng 4.125,7m^2 cho ông Phạm Xuân H và ông Ngô Văn T. Cụ thể, ông Phạm Xuân H nhận 3.115 m^2 (ông Phạm Xuân H là người hợp tác với ông Nguyễn Duy K do ông Nguyễn Duy K yêu cầu); ông Ngô Văn T nhận 1.811,7 m^2.

Ngày 11/6/2012 ông chuyển nhượng tiếp cho ông Ngô Văn T 1.411m^2.

Phần chênh lệch (1.811,7m^2 + 1.411m^2) – 3.165,5m^2 = 57,2m^2 ông Ngô Văn T đã đo đủ và giao cho ông Nguyễn Duy K. Sau đó ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Duy K đã thuê người đo vẽ lại diện tích đất, thỏa thuận phân lô giữa hai người (có bản vẽ kèm theo nộp cho Tòa án).

Như vậy, tổng cộng ông đã giao cho ông Phạm Xuân H và ông Nguyễn Duy K là 3.115 m^2 và giao cho ông Ngô Văn T 3.222,7 m^2. Theo tỷ lệ góp vốn giữa ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T mua đất thì ông đã giao đủ đất và

nhận đủ tiền. Thực tế thì ông Nguyễn Duy K, ông Ngô Văn T đã tự thỏa thuận phân chia đất thành nhiều thửa để chuyển nhượng.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ quyền lợi gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Văn T trình bày:

Ông đã ly hôn vợ là bà Ngô Thị Hương từ năm 2007, hiện đang sống độc thân. Thời điểm ký HĐCNQSD đất thì ông sống độc thân và đã đi tu. Ông thừa nhận về quá trình hùn vốn để mua đất 6.331m^2 của ông Nguyễn Văn S cũng như thỏa thuận phân chia đất giữa ông và ông Nguyễn Duy K, ông Phạm Xuân H là đúng như ông Nguyễn Duy K đã trình bày. Ông đã trả hết tiền và nhận đủ đất, cụ thể: Nhận 01 GCNQSD đất diện tích 1.700m^2 và 01 GCNQSD đất 1.400m^2, nên hiện nay không có yêu cầu giải quyết bất cứ quyền lợi gì trong vụ án này.

Trước đây, do không có tiền để trả chi phí trong việc làm GCNQSD đất (kể cả trả lãi suất vay) nên ông Nguyễn Duy K đã dẫn ông đi thế chấp GCNQSD đất diện tích 1.411m^2 để vay 550 triệu đồng với lãi suất 5%/tháng. Ông đưa cho ông Nguyễn Duy K 100 triệu đồng chi tiền sang tên quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn S sang tên ông hết 54 triệu, số tiền còn lại ông Nguyễn Duy K mượn để sử dụng riêng. Việc thế chấp đất bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải bán đất mà do người cho vay yêu cầu như vậy mới cho vay. Hiện nay người cho vay tiền đã chuyển nhượng cho những ai thì ông không biết. Người cho vay sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Duy K biết, đề nghị ông Nguyễn Duy K cung cấp địa chỉ cho Tòa án và cho ông để ông khởi kiện.

Ban đầu, ông Nguyễn Văn S đồng ý chuyển nhượng diện tích 1.411m^2 cho cả hai người, nhưng ông Nguyễn Duy K đã từ chối và để ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông. Sau đó ông Nguyễn Duy K dẫn ông đi gặp một người để thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền 03 lần. Lần vay tiền thứ 03 là 550 triệu đồng như đã nêu trên. Ông thừa nhận là diện tích 1.411m2 là thuộc quyền sử dụng chung của ông và ông Nguyễn Duy K, nhưng ông Nguyễn Duy K nói với ông Nguyễn Văn S là sang tên cho một mình ông để đi vay tiền. Sau đó ông Nguyễn Duy K giao cho ông Phạm Xuân H làm thủ tục sang tên cho ông với giá 54 triệu đồng.

Ngày 01/9/2020, ông Ngô Văn T có bản trình bày thay đổi lời khai trước đây, với nội dung: việc thế chấp GCNQSD đất 1.411m^2 để vay tiền của ông Nguyễn Bá T bà Phạm Thị Ngọc T và của ông Nguyễn Quốc C bà Đức là do một mình ông thực hiện, không liên quan đến ông Nguyễn Duy K. Ông sẽ thực hiện việc khởi kiện ông Nguyễn Quốc C bà Đức bằng vụ án vay tài sản có thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa các bên vì đây là hợp đồng giả tạo, không đúng với bản chất sự việc.

Vì tuổi già, sức khỏe yếu, ông đề nghị Tòa án các cấp tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt ông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông bà Đức, Chính, Tòng, Tuyền, Hoài, Nhung, Hương (vợ ông Ngô Văn T), Loan (vợ ông Nguyễn Duy K) và Hạnh trình bày:

Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng những người này vẫn vắng mặt không lý do, nên không có ý kiến cụ thể về vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Hương, Tiến, Oanh, Quang, Phước, Dầu, Chiến, Hòa, Hồ Loan, Sơn, Kim Loan, Thơm, Chiến, Tâm, Anh, Tân, Cường và Minh trình bày:

Chúng tôi là những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Xuân H và ông Nguyễn Duy K từ năm 2007, 2008, 2010. Phần đất này nằm trong diện tích đất hiện nay đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 841,2m^2/1.411 m^2 giữa ông Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn S. Chúng tôi đã trả đủ tiền mua đất và có hộ ông Tân, bà Tâm, ông Cường, ông Chiến, ông Hiến đã tiến hành xây nhà ở trên đất từ khi nhận chuyển nhượng, nên đề nghị ông Phạm Xuân H và ông Nguyễn Duy K phải làm thủ tục giao đất hợp pháp cho chúng tôi.

Trong vụ án này, chúng tôi không có yêu cầu độc lập. Nếu ông Nguyễn Duy K và ông Phạm Xuân H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chúng tôi sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về tranh chấp HĐCNQSD đất.

Đối với ông Hiến, ông Chương trình bày:

Các ông là người đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 332, tờ bản đồ 44, diện tích 1.411m^2 của ông Ngô Văn T. Nay đề nghị ông Ngô Văn T phải có trách nhiệm giải quyết về việc chuyển nhượng QSD đất cho các ông.

Trong vụ án này, do ông Nguyễn Duy K không khởi kiện yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất ông Ngô Văn T đã chuyển nhượng cho các ông, nên các ông không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết về quyền lợi của mình trong vụ án.

Đối với Ủy ban nhân dân thành phố vũng Tàu: Không có ý kiến về vụ án

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất 841,2 m^2 cho ông để ông thực hiện việc CNQSD đất cho các hộ dân đã mua của ông làm nhà ở ổn định, gồm hộ ông Tân, Ông Lê Văn H, ông Dầu, ông Sơn và bà Oanh tổng cộng là 556,7m^2 (phần còn lại 284,5m^2 là đất trống và đường đi) từ năm 2007, 2008, 2010 và vẫn giữ nguyên quan điểm là không yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải bồi thường số tiền do không làm HĐCNQSD đất 1.411m^2 cho ông và ông Ngô Văn T cùng đồng sử dụng với số tiền 200.000.000 đồng (có sơ đồ do ông Nguyễn Duy K hợp đồng đo vẽ ngày 19 tháng 8 năm 2020).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 46, 50 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điề 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647987 ngày 02-5-2013 đã cấp cho ông Nguyễn Quốc C, bà Đức và về nội dung: Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.411 m^2.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S về các nội dung sau:

[2.1] Buộc ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy K với diện tích 841,2m^2/1.411m^2 thửa 332, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường 11, Tp.Vũng Tàu. Đất đã được cấp GCNQSD đất số BD 037326 ngày 26/11/2010 theo thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S ngày 11/12/2007.

[2.2] Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 037326 ngày 26-11-2010 mà ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T diện tích 1.411 m^2 thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường 11, thành phố-Vũng Tàu để cấp GCNQSD đất cho ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Duy K đồng sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2020, ông Nguyễn Duy K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Duy K không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông Nguyễn Văn S là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà, đơn vị Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, Ngô Văn T, Phạm Xuân H, Trần Thị Tuyết N, Nguyễn Quốc C, Nguyễn Thị Kim Đ, Nguyễn Bá T, Phạm Thị Ngọc T, Nguyễn Thị H, Đặng Thị Thanh H, Đỗ Lai T, Lê Thị Kim L (vợ ông Nguyễn Duy K) và Hồ Văn T vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là những người mua đất của ông Nguyễn Duy K) gồm các ông bà Phạm Văn Q, Trịnh Ngọc D, Lê Văn

H, Hồ Thị L, Đinh Tuấn A, Nguyễn Thị M, Đỗ Thị T, Nguyễn Thị B yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải có trách nhiệm làm giấy tờ đất. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

- Ông Nguyễn Duy K: Ngày 11/12/2007, ông cùng ông Ngô Văn T hùn hạp vốn với tỷ lệ 50/50 để mua 6.331m^2 đất của ông Nguyễn Văn S. Tại thời điểm mua thì phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Năm 2008, ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận diện tích 4.926,7m^2 và đã sang tên cho ông Ngô Văn T và ông Phạm Xuân H (theo sự chỉ định của ông và ông không tranh chấp đối với phần đất này). Phần còn lại 1.411m^2 bằng giấy tay ông đã bán cho nhiều người khác. Đến ngày 26/11/2010, ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 1.411m^2 nhưng lập thủ tục sang tên cho cá nhân ông Ngô Văn T là vi phạm thoả thuận giữa ông, ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn S. Sau khi có giấy chứng nhận, ông Ngô Văn T thế chấp vay tiền của các ông bà Nguyễn Bá T, Phạm Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc C, Nguyễn Thị Kim Đ, sau đó bà Đức bán cho bà Hạnh và hiện nay bà Hạnh đang đứng tên giấy chứng nhận. Ông yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông; xác định lỗi của ông Nguyễn Văn S trong vụ án để giải quyết hậu quả pháp lý cho ông và những người có liên quan đối với phần đất có diện tích 1.411 m^2 đã mua bán; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền có biện pháp ngăn chặn việc chuyển nhượng diện tích 1.411 m^2.

- Ông Nguyễn Duy K và các ông bà Phạm Văn Q, Trịnh Ngọc D, Hồ Thị L, cùng xác định có mua diện tích đất thuộc phần đất đang tranh chấp 1.411 m^2 của ông Nguyễn Duy K như sau: ông Phạm Văn Q và ông Dầu mỗi người mua 95m^2, bà Hồ Thị L mua 100m^2.

- Ông Nguyễn Duy K và bà Nguyễn Thị M xác định phần đất của bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có diện tích 75m^2 thuộc phần đất đang tranh chấp 1.411 m^2. Phần đất này là một phần trong diện tích 254m^2 mà ông Nguyễn Duy K bán cho ông Tứ, sau đó ông Tứ bán lại cho bà Trâm và bà Trâm bán lại cho bà Nguyễn Thị M 75m^2.

- Ông Nguyễn Duy K và ông Đinh Tuấn A, bà Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị B xác định ông Đinh Tuấn A, bà Đỗ Thị T, bà Nguyễn Thị B lần lượt có mua 75m^2, 100m^2, 85m^2 đất của ông Ngô Văn T nhưng thuộc phần đất đang tranh chấp 1.411 m^2.

Các ông bà nêu trên yêu cầu ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T phải có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất mà các ông bà đã mua.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T đã thoả thuận và trên thực tế ông Ngô Văn T đã giao cho ông Nguyễn Duy K đủ diện tích đất theo thoả thuận. Do đó, việc ông Nguyễn Duy K yêu cầu ông Nguyễn Văn S thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy K và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy K làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Nguyễn Văn S tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Các ông bà, đơn vị gồm Uỷ ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, Ngô Văn T, Phạm Xuân H, Trần Thị Tuyết N, Nguyễn Quốc C, Nguyễn Thị Kim Đ, Nguyễn Bá T, Phạm Thị Ngọc T, Nguyễn Thị H, Đặng Thị Thanh H, Đỗ Lai T, Lê Thị Kim L (vợ ông Nguyễn Duy K) và Hồ Văn T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Toà án đã triệu tập hợp lệ các ông bà, đơn vị nêu trên tham gia tố tụng nhưng tất cả đều vắng mặt. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà, đơn vị nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Duy K và bà Nguyễn Thị M xác định phần đất của bà Nguyễn Thị M đang sử dụng có diện tích 75m^2 thuộc phần đất đang tranh chấp 1.411 m^2. Phần đất này là một phần trong diện tích 254m^2 mà ông Nguyễn Duy K bán cho ông Tứ, sau đó ông Tứ bán lại cho bà Trâm và bà Trâm bán lại cho bà Nguyễn Thị M 75m^2. Như vậy, ông Tứ và bà Trâm là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập 02 ông bà này tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 73, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, tại trang 3 của bản án sơ thẩm (bút lục 577) xác định ông Bùi Xuân C sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Thơm sinh năm 1989 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng số 04/TB-TA ngày 21/02/2020 (bút lục 158a, 158b) ghi "Bùi Quốc Chiến và Đỗ Thị T" và tại các Biên bản giao nhận (bút lục 178 đến 181) lại ghi "Bùi Xuân C và Đỗ Thị T". Như vậy bản án sơ thẩm xác định chưa đúng họ tên của đương sự.

[3.2] Ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T (bên B) cùng hùn hạp tiền với tỷ lệ 50/50 để mua đất của ông Nguyễn Văn S (bên A). Theo hợp đồng giấy tay đề ngày 11/12/2007 thì ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm sang tên cho bên B, tức là sang tên cho cả ông Nguyễn Duy K và ông Ngô Văn T cùng đứng tên. Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, ông Nguyễn Duy K xác định ông đã nhận đủ diện tích theo tỷ lệ góp vốn; yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải lập thủ tục sang tên cho cả ông và ông Ngô Văn T (tức buộc ông Nguyễn Văn S phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng). Do đó bản án sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ. Việc ông Nguyễn Văn S tự ý sang tên cho cá nhân ông Ngô Văn T (đối với phần đất đang tranh chấp 1.411 m^2) mà không có ý kiến đồng ý của ông Nguyễn Duy K; đồng thời nội dung thoả thuận ngày 20/5/2008 tại UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu cũng không phủ nhận giá trị thoả thuận của các bên khi chuyển nhượng đất…là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Duy K và những người mua đất của ông Nguyễn Duy K. Bản án sơ thẩm không buộc ông Nguyễn Văn S thực hiện nghĩa vụ của mình và cho rằng không có căn cứ để huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 037326 ngày 26/11/2010 là không đúng pháp luật.

[3.3] Trong diện tích đất đang tranh chấp 1.411 m^2, ông Nguyễn Duy K bán cho nhiều người, có người đã cất nhà ở kiên cố. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này, ông Ngô Văn T đã cầm cố, thế chấp cho nhiều người, sau cùng bà Đức bán cho bà Hạnh và bà Hạnh hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận. Bản án sơ thẩm chỉ nêu do những người mua đất của ông Nguyễn Duy K không có yêu cầu độc lập nên không xem xét, dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, nhưng trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện Toà án cấp sơ thẩm đã có văn bản giải thích cho các đương sự biết về quyền yêu cầu độc lập, hậu quả pháp lý của yêu cầu độc lập, trong khi những người mua đất yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải hoàn tất giấy tờ cho họ. Điều này làm cho việc giải quyết vụ án không triệt để.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; không giải thích đầy đủ quyền, nghĩa vụ của những người mua đất; không giải quyết quan hệ cầm cố, thế chấp, mua bán giữa ông Ngô Văn T và các ông bà Tòng, Tuyền, Chính, Đức, Hạnh là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do đó, cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy K và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Duy K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy K.

[2] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Nguyễn Duy K 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo phiếu thu số 7009 ngày 22/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu (3), 33b (Án HQ).

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

Đã ký

Võ Văn Khoa