

Bản án số: 94/2023/DS-PT

Ngày: 26/4/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Ông Phạm Văn Hợp.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Quang Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/TLPT-DSST ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1134/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá N; sinh năm 1958. Địa chỉ: thôn T, xã V, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Đinh Văn T1; sinh năm 1967. Địa chỉ: tổ dân phố 3, thị trấn V2, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Lê Thị Kim Nh; sinh năm 1964. Địa chỉ: KV2, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn T1 là bà Lê Thị Kim Nh. Địa chỉ: KV2, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Bà Nh có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Công L, luật sư Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Định. có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị G; sinh năm 1946; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa, xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Đ1; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa. Bà H có mặt.

3. Ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1 (chết); địa chỉ: thôn P1, xã H2, huyện Đ1, tỉnh Phú Yên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1: ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị Kim H2, ông Lê Văn D và ông Lê Văn H3. Cùng địa chỉ: thôn P1, xã H2, huyện Đ1, tỉnh Phú Yên, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là: Ông Huỳnh Tuấn Kh; Địa chỉ: 119B đường N2, thành phố N3, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

4. Ông Trần H4; địa chỉ: thôn P, xã H5, huyện TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện V1, tỉnh Khánh Hòa, xin xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân xã V, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa, xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá N; bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/3/2019, ngày 03/9/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N trình bày: Ngày 16/02/2017, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1 một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 03 (bản đồ địa chính xã V) tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện V1, lô đất có diện tích 1.887,5m², chiều rộng 25m, chiều dài khoảng 87m kéo dài đến hết đất và giáp đất ông Bùi M với giá 60 triệu đồng. Ông Tr và bà L1 có làm giấy sang nhượng đất viết tay không có công chứng, chứng thực vì đây là đất rừng sản xuất nên diện tích mua bán của ông không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Các bên đã giao đủ tiền và giao đất. Tháng 6/2017, vợ chồng ông tiến hành xây nhà trên phần đất này.

Theo ông được biết trước khi bán đất cho ông, ông Tr, bà L1 có cho ông Trần H4 một phần đất thuộc thửa đất 238, có chiều ngang 07m giáp đất ông Tr bán cho ông, chiều dài hết toàn bộ thửa đất giáp đất ông Bùi M. Ông H4 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất này. Cũng vào năm 2017, ông Tr, bà L1 có nhu cầu bán phần đất còn lại của thửa 238 có chiều ngang khoảng 60m, chiều dài hết thửa đất nên ông, bà Nh, bà H và ông Tr, bà L1 thỏa thuận

trên hợp đồng chuyển nhượng ghi bà Nh nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 238 có diện tích 9.713m² và bà Nh cam kết sau này nếu Nhà nước cho phép tách thửa theo hạn mức thì bà Nh có nghĩa vụ phải tách thửa cho ông. Ngày 12/10/2017, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Nh không tham gia việc giao kết hợp đồng mà ông là người trực tiếp ký tên và ghi họ tên bà Nh trên hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 238 có diện tích 9.713m² ngày 02/11/2017 thì bà Nh bội ước không thực hiện thỏa thuận, tranh chấp phần đất của ông đã mua của ông Tr, bà L1. Đến khi các bên tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã V thì ông mới biết có việc ngày 20/7/2017 ông Trần H4 tự ý viết giấy bán cho bà H thêm 18m đất chiều ngang giáp đường bê tông thuộc phần đất ông đã mua của ông Tr, bà L1. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là Nguyễn Bá N và Lê Thị G đối với phần đất có diện tích 1.887,5m², chiều ngang 25m, chiều dài hết thửa đất có tứ cận: phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị H, phía tây giáp đất ông T1 và bà Nh, phía bắc giáp đường hẻm, phía Nam giáp đường bê tông.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214, số vào sổ CH13654 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp ngày 02/11/2017 cho bà Lê Thị Kim Nh.

3. Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 và bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả đối với việc hủy giấy sang nhượng đất.

4. Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất giữa ông Lê Văn Tr bán cho ông Đinh Văn T1 ngày 11/7/2017.

Theo bản tự khai không ghi thời gian, biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2019 và đơn phản tố ngày 19/8/2019, bị đơn bà Lê Thị Kim Nh trình bày:

Ngày 11/7/2017, bà Nh cùng ông Tr có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 238, diện tích 9.713m² tại xã V, huyện V1 với giá 205 triệu đồng. Bà Nh trả tiền theo từng đợt: đợt 1 ngày 11/7/2017 thanh toán tiền cọc 15 triệu đồng, ngày 12/10/2017, bà và ông Tr, bà L1 ra Ủy ban nhân dân xã V công chứng hợp đồng chuyển nhượng với ông Tr thanh toán tiếp 90 triệu đồng, 100 triệu còn lại giao khi ông Tr giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 02/2018, bà có thuê ông N rào đất lại. Ông N rào đất cho bà nhưng lại xây nhà của ông N, bà có hỏi ông N nói là ông xây nhà trên phần đất mua của bà H. Đến tháng 9/2018, ông N có mượn sổ của bà đi tách thửa mới biết ông N xây nhà trên đất của bà và ông N có xuất trình giấy sang nhượng đất giữa ông Tr, bà L1 ngày 16/02/2017 có chiều ngang 25m dẫn đến xảy ra tranh chấp, bà có gửi đơn ra xã V yêu cầu giải quyết nhưng không hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà Nh trình bày: khi bà Nh mua phần đất còn lại thuộc thửa 238 đã có căn nhà cấp 4 có diện tích 23,2

m², ông Tr, bà L1 nói với bà là trong thửa đất này có 25m chiều ngang của ông Trần H4 và ông H4 đã bán cho bà Nguyễn Thị H 7m chiều ngang, còn 18m chiều ngang sau này bà có nghĩa vụ cắt cho ông H4 và bà H. Bà Nh cũng đồng ý và cam kết sẽ thực hiện đúng như ông Tr, bà L1 nói và xác nhận chữ ký và tên Lê Thị Kim Nh trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 12/10/2017 được công chứng chứng thực là do bà Nh ghi và ký tên, không phải ông N ghi. Nay bà Nh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông N và yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2017 giữa bà và ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị Kim L1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim Nh. Bà vẫn giữ yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Bá N phải tháo dỡ toàn bộ nhà và các công trình xây dựng trên đất trả lại đất cho bà. Trong trường hợp nếu Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2017 thì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Tòa giải quyết theo quy định.

Theo bản tự khai ngày 02/7/2019, ông Đinh Văn T1 trình bày: Ngày 11/7/2017, ông có đặt cọc mua một miếng đất có diện tích 9.713m² tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện V1 do vợ chồng ông Lê Văn Tr chuyển nhượng lại quyền sử dụng với giá 205.000.000đồng. Khi sang nhượng thửa đất trên ông Tr có cho biết trong thửa đất có phần đất của ông Trần H4 (em vợ ông Tr) có cắm mốc hai đầu với chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 60m, có tứ cận phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp đất ông L3, phía Đông giáp đường làng... Thỏa thuận xong ông có viết giấy sang nhượng và cọc 15 triệu đồng. Ngày 12/10/2017, bà Lê Thị Kim Nh (vợ ông) có vào để làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nh là người gửi toàn bộ số tiền còn lại để trả cho ông Tr. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông T1 xác nhận giấy sang nhượng ngày 11/7/2017 là đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 238. Sau đó, do vợ ông T1 là bà Lê Thị Kim Nh muốn chuyển nhượng lô đất này nên bà Lê Thị Kim Nh và ông Lê Văn Tr, bà Trương Thị Kim L1 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2017 và ra sổ đứng tên bà Nh. Do đó, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Tr, bà L1. Theo ông giấy sang nhượng đất ngày 11/7/2017 bản chất là đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 238 nên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định. Ông đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nh.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/5/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Lê Văn Tr là ông Huỳnh Tuấn Kh trình bày: Ông Tr, bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 ngày 27/01/2014 cho diện tích 9.713m² đất rừng sản xuất thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 03 tại thôn T, xã V, huyện V1. Ngày 07/5/2010, vợ chồng ông Tr, bà L1 có hứa cho ông Trần H4 7m đất mặt tiền đường bê tông, chiều dài hết thửa đất. Ông H4 có bán phần đất này cho bà Nguyễn Thị H có làm giấy mua bán, có bà L1 ký tên. Ngày 16/02/2017, vợ chồng ông Tr, bà L1 có chuyển nhượng cho vợ chồng

ông Nguyễn Bá N, bà Lê Thị G 01 phần đất tiếp giáp phần đất bà H có chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 87m, với diện tích 1.887,5m². Hai bên có làm giấy sang nhượng viết tay với giá 60 triệu đồng. Các bên đã giao đất, giao tiền và ông N cũng đã xây nhà ở từ tháng 6/2017, ông T1, bà Nh đều biết rõ việc này.

Tháng 10/2017, ông Tr, bà L1 chuyển nhượng phần đất còn lại thuộc thửa 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn T1 và bà Lê Thị Kim Nh có chiều ngang 60m, chiều dài khoảng 95m tiếp giáp đất ông Nguyễn Bá N. Khi chuyển nhượng cho bà Nh, ông Tr, bà L1, bà Nh, ông T1, ông N, bà H đều thỏa thuận bà Nh là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào Nhà nước cho tách sổ riêng, vợ chồng bà Nh phải có nghĩa vụ tách sổ riêng cho bà H và vợ chồng ông N. Ngày 12/10/2017, vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho bà Nh nhưng trừ ra 32m chiều ngang đã bán cho ông N, bà H trước đó với số tiền 205 triệu đồng. Nhưng trên hợp đồng ghi toàn bộ diện tích thửa đất 9.713m² và người mua là ông Nguyễn Bá N ký và ghi tên Lê Thị Kim Nh. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị Kim L1 với bà Lê Thị Kim Nh đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 12/10/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp ngày 02/11/2017 đứng tên bà Lê Thị Kim Nh. Vì chữ ký của người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng không phải của bà Lê Thị Kim Nh, việc lập hợp đồng này để thực hiện thỏa thuận tách sổ riêng cho ông N, bà H, còn diện tích thực tế bán cho bà Nh chỉ có diện tích 60m chiều ngang, chiều dài hết thửa đất. Việc chuyển nhượng như trong hợp đồng ngày 12/10/2017 là xâm phạm đến quyền lợi của ông N, bà H cũng như quyền lợi của vợ chồng ông.

Theo bản tự khai ngày 28/6/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 07/5/2010, bà có mua của ông Trần H4 phần đất có kích thước chiều ngang 7m, chiều dài khoảng 60 đến 70m với giá 9.800.000đồng, ông H4 có làm giấy sang nhượng đất viết tay, có bà Trương Thị Kim L1 làm chứng. Phần đất này thuộc thửa 238, thôn T, xã V, huyện V1. Đến ngày 20/7/2017, ông H4 tiếp tục bán cho bà phần đất có kích thước chiều ngang 18m giáp đường bê tông, chiều dài khoảng 60m có tứ cận phía bắc giáp ông L3, phía đông giáp đất của bà. Tuy nhiên, các bên thỏa thuận ông Trần H4 ghi giấy sang nhượng đất ngày 25/7/2017 nhập chung phần đất mới mua này vào phần đất bà đã mua trước đó có chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 60m, có tứ cận phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp ông L3, phía Đông giáp đường làng. Phần đất khi mua đứng tên ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1. Khi ông Tr, bà L1 bán đất cho bà Nh vào tháng 10/2017, bà Nh, ông T1 và ông Tr, bà L1 thỏa thuận để bà Nh đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất nhưng khi Nhà nước tách sổ thì bà Nh phải tách sổ cho bà. Sau đó, bà có rào toàn bộ diện tích đất này bằng kẽm gai trụ gỗ và quản lý đến nay, bà không canh tác hay trồng gì trên đất. Bà xác định số tiền chuyển nhượng đất, trồng trụ làm hàng rào và thuê người rào đất là của chung bà và chồng là

Nguyễn Văn Đ1. Hiện tại đất bỏ trống không canh tác, vợ chồng bà cũng là người quản lý. Nay ông N yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa bà và ông H4, bà không đồng ý. Bà đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Tr, bà L1. Trong trường hợp Tòa tuyên hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 và bà Nguyễn Thị H thì Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật nhưng phải theo giá đất thị trường.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2022, ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Ông và bà H kết hôn năm 2001. Bà H là người trực tiếp giao dịch mua bán đất với ông Trần H4 vào năm 2010 với số tiền 9,8 triệu đồng và lần hai vào ngày 20/7/2017, tổng cộng 59.800.000đồng. Mặc dù giấy tờ mua bán chỉ đứng tên bà H nhưng số tiền mua đất là của hai vợ chồng. Hiện tại phần đất theo đo vẽ của Tòa án là 1.721.9m² đúng với diện tích đất ông Trần H4 bán cho vợ chồng ông. Năm 2018, vợ chồng ông có thuê người làm tường rào trụ gỗ dây thép gai xung quanh đất. Ông đề nghị Tòa giải quyết và xét xử vắng mặt, ý kiến của vợ ông cũng là ý kiến của ông.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2020 và ngày 20/4/2021, ông Trần H4 trình bày: Năm 2010, ông có bán cho bà Nguyễn Thị H 01 phần diện tích đất có chiều ngang 7m, chiều dài không rõ thuộc thửa đất rừng của ông Tr, bà L1 tại thôn T, xã V, huyện V1 với giá 9.800.000đồng có làm giấy tờ sang nhượng. Phần đất này ông Tr, bà L1 có hứa cho ông nhưng không làm giấy tờ. Đến năm 2017, bà H gọi cho ông hỏi có đất không bà H mua nên ngày 20/7/2017, ông tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất giáp với phần đất bà H đã mua năm 2010 có diện tích chiều ngang 18m, chiều dài hết thửa đất với giá 45 triệu đồng, nhưng trong giấy tờ sang nhượng do ông ghi mặt tiền là 25m với giá 50 triệu đồng. Nay ông N yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017, ông đồng ý và sẽ trả lại tiền cho bà H, nếu có thiệt hại thì Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Các tranh chấp giữa ông N, bà Nh, ông T1, ông Tr, bà L1 ông không có ý kiến đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Các ông, bà Lê Thị Kim H2, Lê Văn D, Lê Văn H3 trình bày: Cha mẹ các ông, bà là Lê Văn Tr, Trương Thị Kim L1 là chủ sử dụng đối với thửa đất 238 tại thôn T, xã V có diện tích 9.713m². Ngày 07/5/2010, cha mẹ ông, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 07m chiều ngang, chiều dài 65m giáp đất ông Bùi M (có làm giấy tờ tay). Ngày 16/02/2017 có bán cho ông Nguyễn Bá N và bà Lê Thị G phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài khoảng 78m giáp đất ông Bùi M (có giấy tờ sang nhượng viết tay). Tháng 10/2017 bán phần đất còn lại thuộc một phần thửa 238 có chiều ngang 60m, chiều dài 95m giáp đất ông Bùi M và có thỏa thuận để bà Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào Nhà nước cho tách thửa thì vợ chồng bà Nh phải tách sổ riêng cho

ông N, bà G. Nay bà Nh tranh chấp phần đất bán cho ông N, bà H là không đúng và ông N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nh là đúng nên đề nghị tòa xét xử theo quy định.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V1: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn Tr, bà Trương Thị Kim L1 thực hiện theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Kim Nh thực hiện theo Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Kim Nh là đúng theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã V: Ủy ban có làm việc với cán bộ, công chức chuyên môn về Hợp đồng chứng thực quyền sử dụng đất số 403/2017, quyền số 01/2017 ngày 12/10/2017 nhưng không nhớ rõ tại thời điểm chứng thực bà Nh có mặt và có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Tuy nhiên, qua kiểm tra rà soát đối chiếu với hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân xã V, chữ ký của ông Nguyễn Bá N và chữ ký của bà Lê Thị Kim Nh trong hợp đồng chứng thực quyền sử dụng đất số 403/2017, quyền số 01/2017 ngày 12/10/2017 có điểm tương đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500,, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2014;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N:

- Hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 và bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả đối với việc hủy giấy sang nhượng đất.

- Hủy giấy sang nhượng đất giữa bên bán ông Lê Văn Tr và bên mua ông Đinh Văn T1 ngày 11/7/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp cho bà Lê Thị Kim Nh ngày 02/11/2017.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá N và bà Lê Thị G đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.887,5m², chiều ngang 25m, chiều dài hết thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H, phía Tây giáp đất ông T1 và bà Nh, phía Bắc giáp giáp đường hẻm, phía Nam giáp đường bê tông.

3. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá N phải tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng khác trả lại toàn bộ diện tích đất là 172,6m².

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tr và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị Kim L1:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị Kim L1 với bà Lê Thị Kim Nh đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 12/10/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp ngày 02/11/2017 đứng tên bà Lê Thị Kim Nh.

5. Tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 16/02/2017 giữa người sang nhượng ông Lê Văn Tr, bà Trương Thị Kim L1 với người mua ông Nguyễn Bá N vô hiệu.

6. Giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

6.1. Buộc ông Nguyễn Bá N, bà Lê Thị G có trách nhiệm giao trả lại phần đất có diện tích 172,6m² (được ký hiệu lô 2 trên trích đo địa chính thửa đất lập ngày 15/9/2022) cho ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2. Trên đất có các công trình được xây dựng trên đất được ký hiệu là CT1 trên bản vẽ hiện trạng nhà gồm: phần nhà chính có diện tích 48,8m², phần nhà bên diện tích 15,5m², WC có diện tích 8,6m², sân xi măng có diện tích 47,2m², mái che có diện tích 28,5m² và tường rào T4 có chiều dài 31,7m và chiều cao 1,6m. Ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Bá N, bà Lê Thị G số tiền mua đất, bồi thường thiệt hại do chênh lệch và giá trị các công trình xây dựng trên đất là 421.763.000đồng (*bốn trăm hai mươi một triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn đồng*).

6.2. Buộc bà Lê Thị Kim Nh và ông Đinh Văn T1 có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích 8518,3m² được ký hiệu lô 1 trên trích đo địa chính thửa đất lập ngày 15/9/2022 cho ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2. Trên đất có các công trình được xây dựng gồm 01 căn nhà cấp 2 (ký hiệu CT2) có diện tích 23,2m², công trình nhà ký hiệu CT3 có diện tích 5,2m², công trình nhà ký hiệu CT4 có diện tích 6,4m² và cổng xây gạch cao 3m, trụ cổng 0,8mx0,8m, tường rào T1 kẽm gai, trụ thép cao 1,8m, dài 267m. Ông

Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Kim Nh tiền chuyển nhượng đất, tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch và giá trị các công trình xây dựng trên đất là 585.745.000đồng (*năm trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*).

6.3. Buộc bà Nguyễn Thị Hiền và ông Nguyễn Văn Đ1 có trách nhiệm giao trả lại phần đất có diện tích 1.721,9m² được ký hiệu lô 3 trên trích đo địa chính lập ngày 15/9/2022 cho ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2. Trên đất có hàng rào T2 kềm gai trụ gỗ cao 1,3m và dài 114,5m. Ông Lê Văn Tr, ông Lê Văn D, ông Lê Văn H3 và bà Lê Thị Kim H2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và giá trị các công trình xây dựng trên đất cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền 66.035.000 đồng (*sáu mươi sáu triệu không trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

6.4 Ông Trần H4 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Đ1 59.800.000đồng (*năm mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng*).

(Có trích đo địa chính thừa đất lập ngày 15/9/2022 và bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/10/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N có đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận diện tích đất 1.887,5m² cho ông là không đúng, vì ông đã mua của ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1 và đã thanh toán đủ số tiền 60 triệu đồng.

Ngày 27/9/2022, bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/9/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy mua bán 02 lần của bà thì bà không đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bá N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh (ông T1 do bà Nh đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà Nh và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Nguyễn Bá N cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông đối với diện tích đất 1.887,5m² là không đúng, vì diện tích đất này ông N đã mua của ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1 và đã thanh toán đủ số tiền 60 triệu đồng. Bà Lê Thị Kim Nh cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nh và không chấp nhận về

việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nh, yêu cầu ông Nguyễn Bá N tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng khác trả lại 172,6m² đất cho bà Nh. Bà Nguyễn Thị H không đồng ý hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 với bà Nguyễn Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N; bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N thì thấy: Thừa đất số 238, tờ bản đồ số 03 có diện tích 9.713m² là của ông Lê Văn Tr và bà Trương Thị Kim L1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 là đất rừng sản xuất thuộc thôn T, xã V, huyện V1, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 12/02/2017, ông Tr và bà L1 có bán cho ông Nguyễn Bá N một phần thửa đất nói trên. Hai bên có làm giấy tờ sang nhượng đất ngày 16/02/2017 với nội dung có sang nhượng lại cho ông Nguyễn Bá N chiều ngang mặt tiền chính là 25m, chiều dài giáp đất ông Bùi M với giá 60 triệu đồng. Các bên cũng thỏa thuận phần đất này tiếp giáp phần 7m chiều ngang mà ông Trần H4 đã bán cho bà Nguyễn Thị H trước đó. Xét thấy, giấy sang nhượng đất nói trên không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực là không đảm bảo về mặt hình thức, đồng thời đây là đất rừng sản xuất, diện tích chuyển nhượng không đảm bảo hạn mức tách thửa theo Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21/12/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa; ông Nguyễn Bá N và bà Lê Thị G xây dựng nhà cấp 4 để ở là không đúng mục đích sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm bác yêu cầu công nhận phần diện tích đất 1.887,5m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá N và bà Lê Thị G là có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Xét kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn T1 và bà Lê Thị Kim Nh thì thấy: Ngày 11/7/2017, giữa ông Đinh Văn T1 và ông Lê Văn Tr có lập giấy sang nhượng đất đối với thửa đất số 238, diện tích 9.713m² với giá 205.000.000đ, ông T1 đặt cọc 15 triệu đồng. Sau đó, ông Đinh Văn T1, ông Lê Văn Tr, bà Trương Thị Kim L1, bà Lê Thị Kim Nh thỏa thuận để bà Lê Thị Kim Nh đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 12/10/2017, bà Nh, ông Tr, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238, diện tích 9.713m² với giá 20.000.000đ và được UBND xã V chứng thực. Nhưng xét, tại thời điểm

chứng thực hợp đồng bà Nh không có mặt, ông Nguyễn Bá N là người ký và ghi tên bà Nh. Số tiền chuyển nhượng thực tế là 205 triệu đồng, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 20 triệu đồng. Trên phần đất chuyển nhượng có ngôi nhà cấp 4 nhưng không thể hiện trong hợp đồng. Ông Tr, bà L1 thừa nhận chỉ bán phần đất còn lại sau khi trừ phần diện tích đất đã bán cho ông N 25m chiều ngang và phần đất ông Trần H4 đã bán cho bà Nguyễn Thị H 07m chiều ngang. Ông T1, bà Nh cũng thừa nhận ông H4 có bán cho bà H, nhưng ông Tr, bà L1 chuyển nhượng toàn bộ 9.713m², bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xâm phạm đến quyền lợi của ông Nguyễn Bá N, bà Lê Thị G và bà Nguyễn Thị H. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy sang nhượng đất giữa bên bán ông Lê Văn Tr và bên mua ông Đinh Văn T1 ngày 11/7/2017, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nh và bác yêu cầu phản tố của bà Nh về việc yêu cầu ông N tháo dỡ căn nhà, các công trình xây dựng khác trả lại cho bà Nh diện tích đất 172,6m² mà bà đã mua là hoàn toàn có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thì thấy: Ngày 07/5/2010, ông Trần H4 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất của ông Tr, bà L1 với diện tích chiều ngang 7m với số tiền 9.800.000đ. Đến ngày 20/7/2017, ông H4 và bà H tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 238 của ông Tr, bà L1 với diện tích chiều ngang 25m. Phần đất của ông H4 chuyển nhượng cho bà H không được ông Tr, bà L1 tặng cho hay ủy quyền định đoạt, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, đồng thời diện tích đất này nằm trong phần đất ông Tr, bà L1 chuyển nhượng cho ông N, bà G. Do đó, bản án sơ thẩm hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 và bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả đối với việc hủy giấy sang nhượng đất là đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Bá N; bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, ông Nguyễn Bá N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Bá N.

5. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N; bị đơn ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 119, 121, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; các Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N:

- Hủy giấy sang nhượng đất ngày 20/7/2017 giữa ông Trần H4 và bà Nguyễn Thị H và giải quyết hậu quả đối với việc hủy giấy sang nhượng đất.

- Hủy giấy sang nhượng đất giữa bên bán ông Lê Văn Tr và bên mua ông Đinh Văn T1 ngày 11/7/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp cho bà Lê Thị Kim Nh ngày 02/11/2017.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá N và Lê Thị G đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.887,5m², chiều ngang 25m, chiều dài hết thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H, phía Tây giáp đất ông T1 và bà Nh, phía Bắc giáp đường hẻm, phía Nam giáp đường bê tông.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Kim Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Bá N phải tháo dỡ căn nhà và các công trình xây dựng khác trả lại toàn bộ diện tích đất là 172.6m².

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Tr và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị Kim L1:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị Kim L1 với bà Lê Thị Kim Nh đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 12/10/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 858214 do Ủy ban nhân dân huyện V1 cấp ngày 02/11/2017 đứng tên bà Lê Thị Kim Nh.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Văn T1, bà Lê Thị Kim Nh mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ số tiền bà H, ông T1, bà Nh đã nộp mỗi người 300.000đ tại các biên lai thu tiền số 0009996, số 0009998, số 0009999 cùng ngày 12/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Bá N.

3. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm