

Bản án số: 21/2022/DS-PT

Ngày 23-3-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ và ông Bùi Danh Đại.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 03 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hoàng Hữu T, địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q, Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 324 đường Đ, tổ 04, phường Y, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Bị đơn: Anh Trần Đình H và chị Vũ Thị Th, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn K và bà Trần Thị Kim M; cùng địa chỉ: Số 14/4 đường C, LG 03, tổ dân phố 06, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – *Vắng mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Ngọc N; địa chỉ: Văn phòng Luật sư NT, số 59 đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*theo văn bản ủy quyền ngày 28-5-2018*) – *Có mặt*.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S; địa chỉ: Số 139 đường 23/3, tổ dân phố 03, phường Y, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Tổ dân phố 03, phường Y, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- *Người làm chứng:*

1. Anh Nguyễn Trần Hoàng P, địa chỉ: Số 98 đường NĐC, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – *Vắng mặt.*

2. Anh Đinh Văn B, địa chỉ: Số 318 đường TĐT, tổ dân phố 04, phường Y, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Anh Nguyễn Văn C, địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

4. Anh Nguyễn Văn G, địa chỉ: Thôn NT, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

5. Anh Hoàng Văn D, địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

6. Anh Nguyễn Văn Q, địa chỉ: Tổ dân phố TT, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16-4-2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hoàng Hữu T trình bày: Tháng 02-2017, anh nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K, bà Trần Thị Kim M diện tích đất 767m² (*chiều ngang 12m*), thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Ủy ban nhân dân thị xã G (*cũ*) cấp ngày 17-10-2005 đứng tên hộ bà Trần Thị Kim M (*sau đây viết tắt là thửa đất chiều ngang 12m*); giá chuyển nhượng là 630.000.000 đồng; có lập giấy biên nhận tiền cọc mua đất đề tháng 02-2017. Ngày 02-3-2017, hai bên lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S. Ngày 13-3-2017, anh được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chiều ngang 12m. Ngày 14-12-2017, anh phát hiện vợ chồng anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th xây nhà trên đất nên báo Ủy ban nhân dân phường N lập biên bản và yêu cầu ngừng thi công nhưng anh H vẫn xây nhà và sử dụng đất. Do đó, anh khởi kiện yêu cầu anh H, chị Th phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất chiều ngang 12m cho anh.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trần Đình H và chị Vũ Thị Th trình bày:

Tháng 10-2017, anh chị nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K, bà Trần Thị Kim M thửa đất chiều ngang 12m, tọa lạc tại địa phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng (*viết tay*) đề ngày 21-10-2017; giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, anh chị đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Ngày 02-11-2017, hai bên lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S. Sau đó ông K, bà M giao cho anh chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông (*cũ*)

cấp ngày 17-11-2017 đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 05, diện tích 506m² để làm thủ tục sang tên. Cuối năm 2017, anh chị xin giấy phép xây dựng để làm nhà thì phát hiện thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z không đúng vị trí thửa đất mà anh chị đang sử dụng nên báo cho ông K, bà M. Lúc này ông K, bà M mới phát hiện tại thời điểm xác lập hợp đồng công chứng ngày 02-3-2017 với anh T, ông K, bà M đã giao nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chiều ngang 12m cho anh T.

Sau khi phát hiện sự nhầm lẫn, anh chị đến nhà anh T để xác nhận sự việc thì gặp anh D (*anh trai của anh T*). Quá trình nói chuyện anh D xác nhận gia đình anh D có mua lô đất chiều ngang 07m gần nhà nghỉ BN. Ngày 11-12-2017, anh chị hẹn gặp anh T tại quán cà phê E, anh T cũng xác nhận anh chỉ mua của ông K, bà M thửa đất chiều ngang 07m. Anh chị đã ghi âm toàn bộ nội dung của hai lần nói chuyện và cung cấp file ghi âm tên “*Bản ghi âm D*”, “*Bản ghi âm T*” cho Tòa án.

Anh T căn cứ vào hợp đồng ký kết với ông K, bà M để cho rằng anh T nhận chuyển nhượng của ông K, bà M thửa đất chiều ngang 12m là không đúng, anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Lê Văn K và bà Trần Thị Kim M:

Trước đây ông bà có 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 05, diện tích 506m² (*chiều ngang 07m*), tọa lạc tại xã ĐN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông (*cũ*) cấp ngày 07-7-2005 và thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m² (*chiều ngang 12m*), tọa lạc tại phường N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z do Ủy ban nhân dân thị xã G (*cũ*) cấp ngày 17-10-2005; cả 02 thửa đất đều đứng tên hộ bà Trần Thị Kim M. Tháng 3-2017, ông bà chuyển nhượng cho anh T thửa đất chiều ngang 07m với giá 630.000.000 đồng và tháng 10-2017, ông bà chuyển nhượng cho anh H, chị Th thửa đất chiều ngang 12m với giá 800.000.000 đồng.

Do cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên bà M và sơ đồ tại trang số 03 của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện chu vi, chiều ngang thửa đất nên ông K đã đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chiều ngang 12m cho anh T. Tháng 10-2017, ông bà chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 12m cho anh H, chị Th và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chiều ngang 07m cho anh H, chị Th để xác lập hợp đồng và thực hiện thủ tục sang tên.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08-8-2018, ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2017 giữa ông bà với anh T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2017 giữa ông bà với anh H, chị Th để xác lập lại hợp đồng theo đúng thửa đất thực tế mà các bên nhận chuyển nhượng.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với anh T, lưu công chứng số 644, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-3-2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với anh H, chị Th, lưu công chứng số 4829, quyền

số: 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-11-2017 đều do Công chứng viên Nguyễn Văn S thực hiện tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S, có mặt bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Thông tin về thửa đất do bên chuyển nhượng cung cấp kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bên chuyển nhượng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết đều đủ năng lực hành vi dân sự; trước khi ký hợp đồng, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và ký trước mặt Công chứng viên; mục đích, nội dung của các hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S đã thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự, thủ tục luật định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- *Anh Nguyễn Văn C:* Anh có đất giáp ranh với thửa đất chiều ngang 12m của ông K, bà M. Năm 2017, ông K nhờ anh cầm biên bán đất và anh H đến hỏi mua đất, anh nói anh H liên hệ theo số điện thoại của ông K ghi trên biên bán đất. Khi nghe anh H nói là đã nhận chuyển nhượng thì anh có chỉ cho anh H biết ranh giới thửa đất. Ngoài anh H, anh không thấy ai khác đến hỏi mua thửa đất này.

- *Anh Đinh Văn B:* Anh có gọi điện cho ông K để hỏi thông tin, giá đất giúp anh T. Anh có chứng kiến việc anh T đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho ông K tại nhà anh T. Anh không biết vị trí thửa đất mà ông K và anh T thỏa thuận chuyển nhượng, chỉ biết là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m². Anh không chứng kiến việc ông K và anh T bàn giao, chỉ vị trí, ranh giới đất trên thực tế.

- *Anh Nguyễn Trần Hoàng P:* Ngày 27-02-2017, anh có chở ông K từ thành phố B đến vị trí thửa đất mà ông K chuyển nhượng cho anh T (*thửa đất có chiều ngang khoảng 07m, nằm phía tay phải theo hướng từ trung tâm thành phố Gđi tỉnh Lâm Đồng*). Ông K, anh T và anh B có mặt tại thửa đất. Anh T nói “*đã xem vị trí đất rồi*” nên ông K và anh T không chỉ ranh giới, vị trí đất mà cùng về nhà bố của anh T để làm thủ tục đặt cọc. Ngoài ra anh không biết gì thêm.

- *Anh Nguyễn Văn G:* Thửa đất chiều ngang 12m của ông K cách nhà anh khoảng 1,5 km. Trước khi nhận chuyển nhượng, anh H có dẫn anh ra xem vị trí đất. Khoảng tháng 10-2017, anh và anh H đến nhà ông K để đặt cọc tiền chuyển nhượng, anh có chứng kiến việc anh H và ông K đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn S để công chứng hợp đồng. Anh trực tiếp thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký đo đạc và hồ sơ kỹ thuật để xin giấy phép xây dựng. Khi phát hiện vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H, chị Th không đúng vị trí thực tế, anh đã chủ động hỏi mua thửa đất chiều ngang 07m và hẹn nhờ anh T chỉ ranh giới đất. Qua nói chuyện, anh T xác nhận anh T có nhận chuyển nhượng của ông K thửa đất chiều ngang 07m, trong đó có 400m² đất thổ cư.

- *Anh Hoàng Văn D:* Anh là anh trai của anh T và là người trực tiếp liên hệ với ông K qua số điện thoại ghi trên biên bán đất để hỏi mua thửa đất chiều ngang 12m giáp trường Mầm non HL. Anh chứng kiến việc anh T và ông K giao nhận tiền cọc và ký hợp đồng công chứng. Trước khi ký hợp đồng công chứng, ông K có dẫn anh, anh T và ông Tr (*bố anh*) đến thửa đất chiều ngang 12m để chỉ ranh giới, sau đó anh đi cùng anh T đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành

phổ G để hỏi thông tin thửa đất và biết được vị trí thửa đất trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K đưa cho anh T, không có tranh chấp.

- *Anh Nguyễn Văn Q*: Năm 2017, anh làm thợ xây nhà cho anh H, chị Th. Quá trình xây nhà, anh có thấy một người đàn ông đến nhà anh H, chị Th để nói chuyện với anh H 02 lần, anh không biết người đàn ông này tên gì nhưng nếu gặp lại anh sẽ nhận diện được. Tại Biên bản làm việc ngày 16-5-2019, anh Q nhận diện người đàn ông mà anh gặp tại nhà anh H chính là anh Hoàng Văn D.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 188 và 203 của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

- *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, buộc anh H và chị Th phải di dời toàn bộ tài sản và trả lại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m², tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho anh T.*

- *Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2017 giữa ông K, bà M với anh T, công chứng số 644, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-11-2017 giữa ông K, bà M với anh H, chị Th, công chứng số 4829, quyển số: 03TP/CC-SCC/HĐGD.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04-10-2021, bị đơn anh Trần Đình H và chị Vũ Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15-10-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Lê Văn K kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Hữu T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn K.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th và ông Lê Văn K nộp trong thời hạn luật định; anh H, chị Th đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định; ông K là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo*:

[2.1]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1.1]. Ngày 02-3-2017, ông K, bà M công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m², tọa lạc tại phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (*chiều ngang 12m*). Ngày 02-11-2017, ông K, bà M công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho anh H, chị Th thửa đất số 299, tờ bản đồ số 05, diện tích 506m², tọa lạc tại xã ĐN, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (*chiều ngang 07m*). Tuy nhiên, ông K, bà M cho rằng thực tế ông bà chuyển nhượng cho anh T thửa đất chiều ngang 07m và chuyển nhượng cho anh K, chị M thửa đất chiều ngang 12m; khi chuyển nhượng ông K đều dẫn 02 bên ra chỉ ranh giới và vị trí đất. Do sơ đồ tại trang số 03 của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện chu vi, chiều ngang thửa đất nên ông bà đã đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chiều ngang 12m cho anh T và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chiều ngang 07m cho anh H, chị Th.

[2.1.2]. Xét quá trình sử dụng thửa đất chiều ngang 12m (*thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m²*): Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T không sử dụng đất mà anh H, chị Th là người xây nhà trên đất và sử dụng đúng tứ cận theo giấy chuyển nhượng viết tay do ông K, bà M lập ngày 21-10-2017, cụ thể: Phía Đông giáp trường Mẫu giáo HL (*rộng 12m*); phía Tây giáp quốc lộ 28 (*rộng 12m*); phía Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Văn C (*dài gần 50m*); phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Đ (*dài khoảng gần 50m*).

[2.1.3]. Quá trình làm nhà, anh H, chị Th đi xin giấy phép xây dựng thì phát hiện thửa đất ngược hướng, nhầm vị trí với thửa đất ông K, bà M đã chuyển nhượng cho anh T. Do đó, anh H, chị Th đã chủ động liên hệ với anh T, đồng thời ghi âm cuộc nói chuyện với anh T (*đã lập thành Vi bằng số: 17/2022/VB-TPLĐN ngày 12-01-2022 tại Văn phòng Thừa phát lại Đắk Nông*), nội dung thể hiện anh T thừa nhận thửa đất anh T nhận chuyển nhượng có chiều ngang 7m nằm ở vị trí khác, không phải vị trí thửa đất chiều ngang 12m. Anh H, chị Th đã cung cấp cho Tòa án kèm theo văn bản trình bày về xuất xứ của bản dịch thu âm là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định giọng nói trong bản thu âm là của anh T. Quá trình giải quyết vụ án, anh T không thừa nhận nhưng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định giọng nói trong bản thu âm để chứng minh cho sự phản đối của mình là có căn cứ. Mặc dù tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích để anh T thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng anh T vẫn không đồng ý và cũng không chịu cho lấy mẫu để trưng cầu giám định theo quy định của pháp luật. Điều này chứng tỏ anh T đã cố tình che giấu sự thật khách quan về diện tích, vị trí đất chuyển nhượng giữa các bên.

[2.1.4]. Kết quả xác minh tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thể hiện: Ngày 02-01-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông nhận được Đơn kiến nghị đề ngày 31-12-2017 của bà M về việc vợ chồng bà giao nhằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị dừng ngay mọi giao dịch dưới mọi hình thức có liên quan đến 02 thửa đất; việc kiến nghị này được thực hiện trước thời điểm anh T nộp đơn khởi kiện ra Tòa án.

[2.1.5]. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M với anh T ngày 02-3-2017 và giữa ông K, bà M với anh H, chị Th ngày 02-11-2017 đã hoàn chỉnh thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, tuy nhiên căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tay*) đề ngày 21-10-2017 giữa ông K, bà M với anh H, chị Th; quá trình sử dụng đất của các bên; Vi bằng số: 17/2022/VB-TPLĐN ngày 12-01-2022 của Văn phòng Thừa phát lại Đắk Nông và Đơn kiến nghị của bà M, có căn cứ khẳng định việc ông K, bà M giao nhằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh T và anh H, chị Th là có thật và có đủ căn cứ để xác định thực tế ông K, bà M chuyển nhượng cho anh T thửa đất chiều ngang 07m (*thửa đất số 299, tờ bản đồ số 05, diện tích 506m²*) và chuyển nhượng cho anh H, chị Th thửa đất chiều ngang 12m (*thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m²*). Do vậy, yêu cầu độc lập của ông K, bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do nhằm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ để chấp nhận, đồng thời kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G, tỉnh Đắk Nông điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đối với vụ án này theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích cho các đương sự về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, việc giải thích đã được ghi biên bản, theo đó các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập giải quyết là phù hợp. Vì hợp đồng bị vô hiệu do nhằm lẫn nên các đương sự có quyền, nghĩa vụ ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật đối với diện tích, vị trí đất các bên thực tế chuyển nhượng như nhận định ở trên. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02-3-2017 giữa ông K, bà M với anh T đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m², tọa lạc tại phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z do Ủy ban nhân dân thị xã G (*cũ*) cấp ngày 17-10-2005 là vô hiệu do nhằm lẫn như nhận định, phân tích nêu trên nên việc anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H, chị Th phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên đất và trả lại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m² là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, từ những vấn đề nhận định nêu trên xét thấy cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng được sang tên cho các bên nhận chuyển nhượng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đánh giá chứng cứ không đầy đủ, toàn diện, khách quan và chính xác. Do đó, yêu cầu kháng cáo của anh H, chị Th và ông K, bà M là có căn cứ nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà M là phù hợp.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, không xác định các thành viên còn lại của hộ ông K, bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng các thành viên trong hộ gia đình ông K, bà M là người được ông K, bà M ủy quyền để làm thủ tục sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng; mặt khác, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên thiếu sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ ông K, bà M. Do đó, chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm. Các quan điểm khác của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[2.5]. Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của anh T không được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 11.768.500 đồng, anh T đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án.

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc anh H, chị Th phải chịu án phí có giá ngạch 29.392.500 đồng là áp dụng pháp luật không đúng theo quy định điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Do vậy, cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh H, chị Th và ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th và ông Lê Văn K, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

1. Áp dụng Điều 126, khoản 1 Điều 131, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Hữu T về việc buộc anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho anh Hoàng Hữu T thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m², tọa lạc tại phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn K và bà Trần Thị Kim M:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02-3-2017 giữa ông Lê Văn K, bà Trần Thị Kim M với anh Hoàng Hữu T đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 07, diện tích 767m², tọa lạc tại phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z do Ủy ban nhân dân thị xã G (cũ) cấp ngày 17-10-2005 là vô hiệu do nhầm lẫn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-11-2017 giữa ông Lê Văn K, bà Trần Thị Kim M với anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 05, diện tích 506m², tọa lạc tại xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông (cũ) cấp ngày 07-7-2005 là vô hiệu do nhầm lẫn.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G, tỉnh Đắk Nông điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án này theo bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Hoàng Hữu T phải chịu 11.768.500đ (*mười một triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản; anh Hoàng Hữu T đã nộp đủ số tiền này.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1.1. Buộc anh Hoàng Hữu T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 10.000.000đ (*mười triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 1 ngày 17-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho anh Hoàng Hữu T số tiền 9.700.000đ (*chín triệu bảy trăm nghìn đồng*).

4.1.2. Trả lại cho ông Lê Văn K số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2 ngày 10-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Đình H, chị Vũ Thị Th và ông Lê Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Trần Đình H và chị Vũ Thị Th số tiền 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 3 ngày 08-10-2021 và số 4 ngày 03-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh Đắk Nông;
- Phòng TN&MT thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng