

Bản án số: 686/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Văn

Ông Nguyễn Văn Hùng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, 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: 202/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1221/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Quốc D, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố Đ, phường M, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phan Đình D, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố 1, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Việt Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 7 đường số 2, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1965; (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Phú Th, sinh năm 1962; (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường 21 tháng 8, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận

3.3. Bà Nguyễn Thị Thành Th1, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố 7, phường Đ, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố 2, phường M, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1989; (vắng mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ Nh, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thành Th1, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ Nh: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1965

3.7. Bà Nguyễn Thị Ngô V, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố 1, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngô V: Ông Phan Đình D, sinh năm 1984

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố P1; địa chỉ: đường 16/4, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn Ph – Chủ tịch UBND thành phố P1

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn H – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P1 (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo: Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ ủy quyền cho ông Thái Tùng A tham gia tố tụng trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Võ Thị L là anh trai và chị dâu của bà Nguyễn Thị Ng. Bà L chết ngày 29/11/2016 không để lại di chúc. Vợ chồng ông Đ bà L sinh được 04 người con tên là Nguyễn Thị Thành Th1, Nguyễn Trung T, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ Nh.

Năm 1987, hộ gia đình vợ chồng ông Đ bà L được Hợp tác xã P giao khoán 700 m² đất tọa lạc tại khu phố 1, phường P, thị xã P1, tỉnh Thuận Hải (nay là thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận). Tại thời điểm giao khoán đất. Hộ gia đình ông Đ bà L có các nhân khẩu: Vợ chồng ông Đ bà L và các con là Nguyễn Thị Thành Th1, Nguyễn Trung T.

Ngày 20/4/1991, vợ chồng ông Đ bà L làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực cho bà Ng 700 m² đất này. Bà Ng đã nhận đất được cho.

Năm 1999, Ủy ban nhân dân thị xã P1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông Đ được quyền sử dụng 700m² đất nói trên. Ông Đ đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Ng. Sau đó, do nhà bà Ng bị cháy nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị tiêu hủy.

Ngày 13/3/2003, Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 cho Hộ gia đình ông Đ được quyền sử dụng 557 m² đất thuộc Thửa đất số 122, Tờ bản đồ địa chính số 9a phường P, loại đất trồng cây hàng năm (HNK) nói trên; So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1999, diện tích được cấp ít hơn 143 m² nhưng ông Đ không biết lý do và cũng không khiếu nại.

Ngày 23/01/2003, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng ông Nguyễn Phú Th chuyển nhượng cho ông Đinh Thế M 360 m² đất thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 122, Tờ bản đồ địa chính số 9a phường P, với giá 160.000.000 đồng. Do chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông Đ là người ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M. Bà Ng có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M làm thủ tục sang tên tách thửa.

Năm 2003, ông Nguyễn Phú Th tự ý chuyển nhượng cho ông Phan Đình D 100 m² đất, thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 122, Tờ bản đồ địa chính số 9a phường P. Nhưng ông Th nói với bà Ng là cho ông D thuê đất đến năm 2015, giá cho thuê 30.000.000 đồng. Bà Ng có nhận của ông D 10.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ, chỉ có vợ chồng bà Ng và ông D biết. Còn 20.000.000 đồng giữa ông Th và ông D có thỏa thuận với nhau như thế nào ông không biết. Cũng trong năm 2003 ông D xây quán bida trên 100 m² đất này.

Còn lại 97 m² đất của Thửa đất số 122, Tờ bản đồ địa chính số 9a phường P, vợ chồng bà Ng ông Th sử dụng 22 m² đất làm đường đi vào căn nhà của vợ chồng bà Ng ông Th đang ở; 75 m² đất để trống.

Năm 2005, vợ chồng bà Ng ông Th đồng ý cho ông D, bà Lê Thị H là người thuê quán bida của ông D làm quán bê thui T mượn 25 m² đất giáp với 100 m² đất ông D đã thuê, để xây nhà vệ sinh và bếp phục vụ quán ăn. Việc cho mượn đất này chỉ nói miệng.

Tháng 4/2011, vợ chồng bà Ng ông Th tiếp tục cho ông D mượn 50 m² đất trống còn lại, để ông D mở rộng bếp cho người khác thuê mượn quán. Việc cho mượn không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận khi nào vợ chồng bà Ng ông Th cần thì ông D sẽ trả lại đất.

Năm 2015, bà Ng yêu cầu ông D trả lại 100 m² đất đã cho thuê từ năm 2003, nhưng ông D nói ông Th đã chuyển nhượng cho ông D và không đồng ý trả lại. Lúc này, bà Ng nhớ ra chưa lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đưa cho ông M, nên bà Ng có hỏi ông M, ông M nói đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông D, vì ông D làm cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân phường P. Bà Ng hỏi ông D, ông D nói để ông D tìm lại rồi sẽ trả sau.

Khoảng 01 tháng sau, có 01 cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân phường P và 01 người làm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P1 (nay

là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh P1, không nhớ họ tên) đến nhà nói bà Ng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng 197 m² đất cho ông Phan Đình D là con trai ông D, nhưng bà Ng không đồng ý ký tên vào hợp đồng này.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyền số 01/09 TP/CC-SCT/HĐGD có chứng thực ngày 04/5/2009 của Ủy ban nhân dân phường P giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D; Buộc ông Phan Đình D phải trả lại cho ông 197 m² đất thuộc một phần diện tích Thửa đất số 122, Tờ bản đồ số 9a, nay là Thửa số 183, Tờ bản đồ số 13 phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 do Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp ngày 13/3/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ đối với quyết định bổ sung về những thay đổi tại trang số 4 về phần chỉnh lý chủ quyền sử dụng đất đối với ông Phan Đình D;

- Về chi phí giám định; chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và án phí: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn ông Phan Đình D ủy quyền cho ông Đoàn Việt Th tham gia tố tụng trình bày:*

Ông là con đẻ của vợ chồng ông Phan Đình D bà Nguyễn Thị Thanh H. Ông và bà Nguyễn Thị Ngô V là vợ chồng.

Ông D chết năm 2015, không để lại di chúc.

Vợ chồng ông D bà H có 03 người con tên là Phan Thị Thu Đ, Phan Thùy Bích D, Phan Đình D. Cha ông không có con riêng, con nuôi. Ông không biết ông nội của ông tên là gì, hiện ở đâu, còn sống hay đã chết; bà nội của ông đã chết năm 2005.

Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Võ Thị L tặng cho bà Nguyễn Thị Ng.

Ngày 22/11/2002, vợ chồng bà Ng ông Th làm giấy chuyển nhượng đất viết tay, không công chứng chứng thực, không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà H với 30.000.000 đồng, trả trước 6.000.000 đồng, còn lại 24.000.000 đồng sẽ thanh toán từ khi viết giấy chuyển nhượng đến năm 2004. Sau đó, vợ chồng ông D bà H đã nhận khoảng gần 200 m² đất tọa lạc tại khu phố 1 phường P, theo mốc giới do bà Ng chỉ. Ông không biết hiện vợ chồng ông D bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Ng ông Th chưa.

Đầu năm 2003, vợ chồng ông D bà H bỏ tiền xây dựng căn nhà tạm và cho ông Hùng thuê làm quán bi da.

Từ năm 2005 đến năm 2010, vợ chồng ông D bà H cho bà Lê Thị H thuê làm quán bê thui T.

Việc xây dựng nhà tạm, cho người khác thuê nhà nói trên, vợ chồng bà Ng ông Th đều biết và không có ý kiến gì.

Năm 2010, vợ chồng ông D bà H dỡ bỏ nhà tạm, bỏ tiền ra sửa chữa, xây mới thành nhà cấp 4 như hiện nay. Sau đó, vợ chồng ông D bà H cho ông căn nhà cấp 4 gắn liền với đất này để ở. Việc cho nhà và đất chỉ nói miệng.

Trong quá trình làm giấy tờ đất, ông có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D đưa, nhưng ông không đọc lại nội dung.

Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Về chi phí giám định; chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và án phí: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Phú Thành bà Nguyễn Thị Ng trình bày:*

Vợ chồng ông bà đồng ý với nội dung trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Năm 2016, bà Ng làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân phường P, yêu cầu giải quyết việc ông Phan Đình D tự ý làm Hợp đồng chuyển nhượng 197 m² đất của vợ chồng ông bà cho ông D. Ủy ban nhân dân phường P hòa giải nhưng không Th.

Vợ chồng ông bà đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thành Th1, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ Nh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ng tham gia tố tụng trình bày:*

Các ông bà là con đẻ của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Võ Thị L. Các ông bà đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngô V ủy quyền cho ông Phan Đình D tham gia tố tụng trình bày:*

Bà là vợ của ông Phan Đình D. Hiện vợ chồng bà và 01 người con đẻ sinh năm 2013 đang ở trong căn nhà và đất gắn liền, hiện đang trang chấp với ông Nguyễn Văn Đ. Bà đồng ý với nội dung trình bày của ông Phan Đình D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P1 do ông Nguyễn H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 04/5/2009, hộ ông Nguyễn Văn Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình D diện tích 197 m², thuộc Thửa số 122, Tờ bản đồ số 9a phường P có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P.

Căn cứ khoản 2 Điều 52, Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P1, nay là Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh P1 điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 của hộ ông Nguyễn Văn Đ đối với 197 m² đất thuộc Thửa đất số 122, Tờ bản đồ số 9a phường P cho ông Phan Đình D là phù hợp với quy định pháp luật.

Việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 ngày 13/3/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, đối với quyết định bổ sung về những thay đổi tại trang số 4 về phần chỉnh lý chủ quyền sử dụng đất đối với ông Phan Đình D là không có cơ sở.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, quyết định:*

- Áp dụng: Các Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 127, Điều 256, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- *Tuyên xử:*

+ Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyền số 01/09 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/5/2009 giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D bị vô hiệu;

+ Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc: Buộc ông Phan Đình D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 197 m² đất thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 122, Tờ bản đồ số 9a, nay là Thửa số 183, Tờ bản đồ số 13 phường P;

+ Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 ngày 13/3/2003 do Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, đối với quyết định bổ sung về những thay đổi tại trang số 4 về phần chỉnh lý chủ quyền sử dụng đất đối với ông Phan Đình D;

- Ông Phan Đình D được quyền sử dụng 177,7 m² đất được giới hạn bởi các điểm 6, 7, 8, 17, 18, 12, 13 theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 122, Tờ bản đồ số 9a (nay là Thửa số 183, Tờ bản đồ số 13) khu phố 1, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S258908 ngày 13/3/2003 cho ông Nguyễn Văn Đ và thuộc một phần diện tích của Thửa 182 Tờ bản đồ số 13 phường P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S899121 ngày 07/5/2004 cho bà Nguyễn Thị Ng.

Trên 177,7 m² đất nói trên có căn nhà cấp 4C, móng đá chẻ, tường xây gạch tấp lờ, mái tôn kẽm, không đóng trần, nền xi măng, tường trong quét vôi, tường bên ngoài không tô trát được giới hạn bởi các điểm (6, 7, 8, 17, 18, 12, 13) có chiều dài 34,1 m; cạnh phía Bắc giáp đường đất là 5,22 m; cạnh phía Nam giáp đường 21/8 là 5,08 m của vợ chồng ông Phan Đình D bà Nguyễn Thị Thanh H tặng cho ông Phan Đình D.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Đình D phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với 177,7 m² đất, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 27/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

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

Ngày 12/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và bị đơn là có căn cứ, ông D sau khi nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng.

Việc bà Ng, ông Th cho rằng chỉ cho thuê là không có căn cứ.

Việc giao cho ông D diện tích đất này là đúng với quy định của pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu hủy phần chỉnh lý thay đổi chủ sử dụng đất đứng tên ông Phan Đình D trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 ngày 13/3/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Căn cứ vào Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân tối cao Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự, tố tụng hành chính. Thấy rằng việc chỉnh lý thay đổi người đứng tên quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Yêu cầu hủy việc chỉnh lý không phải là yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận không có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về nội dung:

2.1. Quyền sử dụng đất có diện tích 557m², thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 9a, phường P (nay là thửa 183, tờ bản đồ số 13, phường P), thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận được Ủy ban nhân dân thành phố P1 cấp quyền sử dụng cho hộ ông Nguyễn Văn Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 ngày 13/3/2003. Có nguồn gốc do hợp tác xã giao khoán từ năm 1987 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th đều thừa nhận, ngày 20/4/1991, ông Nguyễn Văn Đ có lập văn bản cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th đã nhận đất và sử

dụng đất được cho từ ngày 20/4/1991. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay chưa làm thủ tục sang tên, ông Nguyễn Văn Đ vẫn đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th cũng thừa nhận, năm 2003, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đinh Thế M 360m² đất, thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a, phường P, giá 160.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đ là người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Ng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Thế M thực hiện thủ tục sang tên, các bên không tranh chấp.

2.2. Đối với diện tích đất tranh chấp trong vụ án là 197m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a, phường P, hiện nay ông Phan Đình D là người đang sử dụng.

Ông Phan Đình D trình bày, ngày 04/5/2009 ông có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Đ nhưng hợp đồng chuyển nhượng này do ông Phan Đình D đưa cho ông ký và ông không biết rõ nội dung. Thực tế, ngày 22/11/2002, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th lập giấy tay, không công chứng, chứng thực để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình D, bà Nguyễn Thị Thanh H (là cha, mẹ của ông Phan Đình D) nhưng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu? giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng ông không biết rõ ông D đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th hay chưa? Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Phan Đình D xây dựng nhà ở nhưng bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th không phản đối và ông Phan Đình D cho ông D sử dụng cho đến nay.

Trong khi đó, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Phú Th lại trình bày, ông bà đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Đ có nội dung: Năm 2003, ông Nguyễn Phú Th tự ý chuyển nhượng cho ông D 100m², nhưng ông Th nói với bà Ng cho ông D thuê đất. Bà Ng chỉ biết ông Th cho ông D thuê đất, bà Ng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Bà Ng có nhận của ông D 10.000.000 đồng. Còn lại 97m², gia đình bà Ng sử dụng 22m², vào các năm 2005 và 2011 thì tiếp tục cho ông D thuê phần đất còn lại.

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2009 về việc ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng cho ông Phan Đình D 197m² đất thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a, phường P, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P. Buộc ông Phan Đình D trả lại 197m² đất thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a, phường P.

Căn cứ vào Kết luận giám định số 85/KLGD ngày 15/7/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận đã kết luận: Chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của ông Nguyễn Văn Đ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Quá trình sử dụng đất, ông Đ đã cho bà Ng, ông Th. Bà Ng, ông Th đã chuyển nhượng cho ông D với giá 30.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, ông D đã nhận đất và xây dựng

nhà ở, bà Ng, ông Th không phản đối. Ông D đã tặng cho ông Phan Đình D toàn bộ diện tích đất nên công nhận cho ông Phan Đình D được quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở.

Vì các lý do như sau:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Thanh H (ông Phan Đình D đã chết) vào tham gia tố tụng tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ có việc chuyển nhượng đất như ông D trình bày, hay chỉ cho thuê quyền sử dụng đất như bà Ng, ông Th trình bày là bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.2] Có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà Ng, ông Th đã chuyển nhượng cho ông D 197m² đất như ông D trình bày hay không? Trong khi đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông D xuất trình hợp đồng chuyển nhượng do bà Ng, ông Th ký chuyển nhượng (viết tay và đã cung cấp tại cấp sơ thẩm), nhưng phía bà Ng, ông Th không thừa nhận, cấp sơ thẩm đã chưa đề cập và làm rõ chứng cứ này; cần làm rõ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông D đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất? Trong khi đó, bà Ng trình bày không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không lập văn bản, bà Ng chỉ nhận 10.000.000 đồng, là tiền thuê đất. Nếu không có chứng cứ chứng minh những vấn đề này là Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.3] Căn cứ sử dụng đất duy nhất của bị đơn ông Phan Đình D là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hợp đồng này vô hiệu do trái pháp luật.

Điều kiện công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn khi bị đơn chứng minh được có việc chuyển nhượng, đã thanh toán xong hợp đồng. Trong trường hợp này, nghĩa vụ chứng minh là của bị đơn, nếu bị đơn không chứng minh được thì phải trả lại đất cho nguyên đơn.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu, nhưng lại công nhận đất tranh chấp cho ông D (bị đơn) và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là mâu thuẫn và không phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Với những lý do vừa phân tích như trên, xét thấy quyết định của bản án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở, vi phạm thẩm quyền, vi phạm thủ tục tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án có thẩm quyền để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không chấp nhận.

[6] Do hủy án sơ thẩm, các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú Th và bà Nguyễn Thị Ng.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phú Th, bà Nguyễn Thị Ng mỗi người 300.000đ theo các biên lai thu số 0018929, 0018928 ngày 10/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 20bTNB.

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

Phạm Công Mười