

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 282/2021/DS-PT

Ngày 31/12/2021

Về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Đặng Kim Nhân

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Văn Tiến, ông Mai Xuân Thành

**- *Thư ký phiên tòa:*** bà Dương Thị Tuyết Trinh – Thẩm tra viên 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:*** ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 97/TBTL-TA ngày 18/12/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 747/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Võ Thế Khải D; địa chỉ: thôn T 1, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Ngọc H (địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa) có Đơn ghi ngày 28/12/2021 đề nghị “dời ngày xét xử”*

2. Bị đơn:

2.1. Chị Nguyễn Thị Kim T; địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

*Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019 của chị Nguyễn Thị Kim T là bà Đỗ Thị Ngọc M (địa chỉ: Khánh Hòa), có Đơn ghi ngày 27/12/2021 đề nghị xét xử vắng mặt.*

2.2. Ông Trần Văn H; địa chỉ: thôn T 1, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

2.3. Chị Trần Thị T; địa chỉ: thôn T 1, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

*Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2018 và ngày 17/10/2019 của ông Trần Văn H và bà Trần Thị T là ông Trần Ngô S (địa chỉ: thôn T 1, xã C, huyện C, Khánh Hòa), vắng mặt.*

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C. Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 2745/GUQ-UBND ngày 21/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện C là ông Nguyễn Tấn Đ (Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C), có Văn bản ghi ngày 28/12/2021 đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Kiều O; địa chỉ: tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3.3. Anh Võ Lê T, chị T Lê Ngọc P, cùng địa chỉ: 104/19 Hồ Biểu Chánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018 và ngày 28/12/2018 của ông Võ Lê T và chị T Lê Ngọc P là bà Lục Thị T (địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa), vắng mặt.*

3.4. Anh Nguyễn Ngọc V; địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Đức A; địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.6. Chị Lê Thị Mỹ L; địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.7. Anh Trần Ngô S; địa chỉ: thôn T 1, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng T, địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo Đơn khởi kiện ngày 28/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/6/2018, 30/7/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là anh Võ Thế Khải D trình bày:*

Tháng 9 năm 2016 anh Võ Thế Khải D và vợ là chị Nguyễn Thị Kiều O nhận chuyển nhượng của chị Trần Thị T (con ông Trần Văn H) thửa đất tại thôn T 1, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa với giá 280.000.000 đồng, có tứ cận: Đông giáp hộ ông Huỳnh Quang K; Bắc giáp đất của vợ chồng chị T, anh H; Tây giáp đất của anh B, chị C; Nam giáp đường đi. Việc mua bán có lập *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*; khi chị T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận tiền có anh Trần Ngô S chứng kiến, hai bên thống nhất khi chị T tách sổ xong mới đến UBND xã xin chứng thực việc mua bán; anh S cùng anh D, anh Lê Minh C và người chứng kiến là anh B cùng nhau kéo thước đo và trồng trụ làm ranh giới đất.

Trên đất nhận chuyển nhượng đã có sẵn ngôi nhà cấp 4, anh D còn mua thêm của vợ chồng anh B, chị C 2m đất với giá 2,5 triệu đồng để giữ lại ngôi nhà. Anh D đã giao đủ tiền cho ông H, ông H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 707452 cho anh D; sau đó, anh D đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 707452, kèm Chứng minh nhân dân của anh D và chị O cho anh T làm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhờ tách sổ nên sau đó anh T và một số người tại Văn phòng đăng ký đất đai C lên đo đạc tách sổ cho vợ chồng anh D. Vợ chồng anh D đã làm quán bán tạp hoá và có Giấy xác nhận kinh doanh do UBND xã C cấp, đào giếng và làm hàng rào, sinh sống trên đất này đến nay.

Trong thời gian chờ tách sổ thì vợ chồng xảy ra mâu thuẫn, chị O tự ý bán lại thửa đất cho vợ chồng anh Võ Lê T, rồi bỏ đi khỏi nơi cư trú. Khi vợ chồng anh T đến yêu cầu anh D dời đi thì anh D mới biết việc chị O tự ý bán đất nên anh D không đồng ý dời đi, đồng thời khiếu nại đến UBND xã C. Ủy ban nhân dân xã C triệu tập các bên làm việc thì ông H trình bày chỉ bán đất cho vợ chồng anh D,

không bán đất cho vợ chồng anh T. Tiếp đó, anh T chuyển nhượng đất lại cho anh Nguyễn Ngọc V, anh V lại chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Kim T.

Hiện nay, anh D vẫn sinh sống trên đất nên anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (i) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị O với anh T ngày 09/8/2017, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông V ngày 21/3/2018 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với chị T ngày 27/4/2018; (ii) Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 473597 (số vào sổ CH08757) Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho chị T ngày 15/5/2018; (iii) yêu cầu ông H, chị T thực hiện hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D, chị O.

- *Bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Anh Nguyễn Ngọc V được Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM472296 (số vào sổ cấp GCN: CH08705) ngày 02/4/2018 đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ 15, diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ, tại thôn T 1, xã C, huyện C. Ngày 27/4/2018, anh V ký Hợp đồng tại Văn phòng công chứng T chuyển nhượng thửa đất 117 cho chị T với giá 1.040.000.000 đồng, chị T đã được chỉnh lý, sang tên. Tuy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM472296 của anh V chỉ thể hiện anh V có quyền sử dụng đất, nhưng các bên đã thỏa thuận mua bán cả đất, nhà và cây ăn trái trên đất. Sau đó, chị T lên thăm nhà đất thì thấy cổng khoá không vào được nên chị T hỏi thì anh V nói việc mua bán đã xong, anh V không còn trách nhiệm liên quan. Do anh D là người chiếm giữ nhà đất nên chị T đã khiếu nại, UBND xã C đã hòa giải nhưng không thành. Nay anh D khởi kiện thì chị T cho rằng Chị nhận chuyển nhượng nhà đất từ anh V là ngay tình, hợp pháp nên chị T là chủ sở hữu nhà đất, do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D; đồng thời chị T có yêu cầu phản tố yêu cầu anh D bàn giao nhà đất cho chị T.

- *Bị đơn là ông Trần Văn H trình bày:* Ông có giao con gái là chị Trần Thị T chịu trách nhiệm thỏa thuận giá cả mua bán đất, ông H chịu trách nhiệm ký Hợp đồng vì ông H là đại diện chủ hộ sử dụng đất. Anh D ủy quyền miệng cho chị O đứng ra giao dịch mua đất nên chị T thống nhất bán cho anh D, chị O lô đất với giá 290.000.000 đồng và chị T đã nhận từ chị O 270.000.000 đồng và nhận từ anh D 10.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ sau khi hoàn thành thủ tục tách sổ, ông H đã đưa chị O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục tách sổ, sang nhượng. Thời gian từ lúc nhận tiền đến khi làm sổ đỏ khoảng gần một năm, khi đó có ông T (người bên một cửa thuộc UBND huyện C) và hai người em của anh T (là anh Nguyễn Đức A và chị Lê Thị Mỹ L) cùng bà C tới nhà, nói với ông H rằng vợ chồng chị O đã bán lô đất lại cho anh T nên nhờ ông H ký giấy tờ làm Sổ đứng tên anh T, vì tin ông T nên ông H ký, còn thực chất ông H không giao dịch bán đất cho anh T, không nhận tiền của anh T.

- *Bị đơn là chị Trần Thị T (con gái ông H) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông H.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:* Ngày 12/5/2009, UBND huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho hộ ông Trần Văn H đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.925,6m<sup>2</sup> loại đất LNQ, tại thôn T 1, xã C. Ngày 10/8/2017, ông H có đơn xin tách thửa đất

số 509 thành 03 thửa mới và đã được chấp nhận. Đối chiếu bản đồ VN2000 thì thửa 509 tách thành các thửa 116, 117 và 118 từ bản đồ số 15 đều là đất LNQ (trong đó, thửa 117 diện tích 634,5m<sup>2</sup>, thửa 116 diện tích 2.033,9m<sup>2</sup> và thửa 118 diện tích 379,8m<sup>2</sup>). Ngày 15/8/2017, hộ ông Trần Văn H chuyển nhượng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ cho anh Võ Lê T theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 15/8/2017. Ngày 31/8/2017, UBND huyện C cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CI614734 (số vào sổ cấp GCN: CH08559) cho anh Võ Lê T thửa đất 117, tờ bản đồ 15, diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ. Theo chỉnh lý tại trang IV của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ CH08559 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh C xác nhận ngày 28/02/2018 thì thửa đất 117, tờ bản đồ số 15 anh T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc V theo hồ sơ số 8559.CN001. Ngày 02/4/2018, UBND huyện C cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM472296 (số vào sổ CH08705) cho ông Nguyễn Ngọc V đối với thửa đất 117, tờ bản đồ 15 diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ. Ngày 27/4/2018 tại Văn phòng công chứng T, anh V ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 117 cho chị Nguyễn Thị Kim T. Ngày 15/5/2018 UBND huyện C cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM473597 (số vào sổ CH 08757) cho chị T đối với thửa đất 117, tờ bản đồ 15 diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ. Việc UBND huyện C thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên, cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho chị T đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15 là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kiều O trình bày:* Tháng 10 năm 2016 chị O và anh D nhận chuyển nhượng lô đất với chị T và ông H. Vào ngày mua đất, chị O và anh D cùng lên nhà ông H ký hợp đồng có sự chứng kiến của chị T, anh Trần Ngô S, anh Toàn (cháu ông H), chị O giao đủ cho chị T 280.000.000 đồng. Sau đó, anh Võ Lê T đặt vấn đề mua lại lô đất nên chị O và anh T ký Giấy tay chuyển nhượng lại lô đất cho anh T với giá 550.000.000 đồng, nhưng không công chứng vì sổ đỏ do ông T (cán bộ địa chính) giữ, chị O nhận cọc 50.000.000 đồng; sau đó, ông T chuyển khoản cho chị O thêm 250.000.000 đồng, còn nợ 250.000.000 đồng. Lúc mua bán, ông T ủy quyền cho chị L (em ruột ông T) làm các thủ tục để ra Sổ đỏ đứng tên anh T. Lý do chị O tự ý bán lại lô đất cho anh T, không báo anh D vì lúc đó chị O và anh D mâu thuẫn và chị O đang bị bệnh hiểm nghèo. Khi chị O ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T thì giao bản gốc cho chị L lo làm toàn bộ giấy tờ. Nay chị O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D mà đồng ý để anh T có quyền sử dụng lô đất với điều kiện anh T phải giao nốt số tiền còn thiếu 250.000.000 đồng. Đối với Giấy nhận tiền ngày 08/9/2017 ghi chị O nhận từ chị L 170.000.000 đồng thì đây không phải là tiền chị O bán lô đất 117 mà là tiền cha chị O (ông Nguyễn Văn Lý, nay đã chết) chuyển nhượng cho anh T một lô đất khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Lê T và vợ là chị T Lê Ngọc P trình bày:* Ngày 15/8/2017 ông H và anh T ký Hợp đồng về việc ông H chuyển nhượng cho anh T lô đất số 117, tờ bản đồ 15, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Ngày 31/8/2017 anh T được UBND huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ cấp GCN: CH08559. Theo anh T việc chuyển nhượng nhà đất do chị O là người đại diện cho ông H thoả thuận giá

chuyển nhượng, phương thức thanh toán và báo cho ông H, anh T về thời gian ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng T. Giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, anh T đã giao đủ tiền cho chị O cụ thể: Ngày 07/8/2017 chị O nhận cọc 50.000.000 đồng, ngày 15/8/2017 chuyển khoản cho chị O 250.000.000đ, ngày 08/9/2017 chị O nhận tiền mặt 170.000.000 đồng, còn lại anh T trả công môi giới cho chị Lê Thị Mỹ L (được sự nhất trí của chị O). Ngày 21/3/2018 tại Văn phòng công chứng T anh T chuyển nhượng lô đất 117 cho anh Nguyễn Ngọc V, do vậy, vợ chồng anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc V trình bày:* Anh V ký Hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng thửa đất 117 từ anh Võ Lê T, anh V đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2018. Sau đó, anh V đã chuyển nhượng thửa đất 117 lại cho chị Nguyễn Thị Kim T là hợp pháp và chính anh D là người cất chìa khoá đem đến tận nhà bàn giao cho anh V và anh D cũng nhờ anh V tác động để anh T trả nốt 250.000.000 đồng và anh D còn đi đo đất cùng chị T để chị T mua lô đất lại của anh V. Do vậy, anh V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D, anh V đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố chị T để công nhận nhà đất cho chị T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Mỹ L trình bày:* Chị O nhận chuyển nhượng đất của ông H bằng tiền riêng của chị O nhưng chưa chỉnh lý sang tên chị O và chị O nhờ chị L tìm người chuyển nhượng lại lô đất; do đó, chị L môi giới để chị O bán lô đất cho anh T với giá 470.000.000 đồng, còn chi phí ký hợp đồng và sang tên do chị L thỏa thuận với anh T. Theo chị L thì ông H và chị T đã nhận đủ tiền của chị O.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức A trình bày:* Vợ anh là chị Nguyễn Thị Kim T nhận chuyển nhượng nhà đất của anh V theo hợp đồng được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 07/4/2018, đã sang tên trước bạ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng đôi với thửa đất 117.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T tại huyện C* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

*Áp dụng các Điều 34, 147, 157, 158, 165 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 129, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;*

*Tuyên xử:*

*1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Võ Thế Khải D đối với ông Trần Văn H và chị Trần Thị T.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Kiều O với anh Võ Lê T ngày 09/8/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Lê T, chị T Lê Ngọc P với anh Nguyễn Ngọc V ngày 21/03/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Ngọc V với chị Nguyễn Thị Kim T ngày 27/4/2018 và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 473597*

(số vào sổ CH08757) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp chị Nguyễn Thị Kim T ngày 15/5/2018.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H với anh Võ Lê T, chị T Lê Ngọc P ngày 15/8/2017 số công chứng 3321 quyền số 4/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T. Không có hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu nên không giải quyết.

[4]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim T. Buộc anh Võ Thế Khải D và chị Nguyễn Thị Kiều O giao trả tài sản là quyền sử dụng đất số thửa số 117, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại thôn T 1, xã C, huyện C, Khánh Hòa với diện tích  $642.0m^2$ , loại đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ Trích đo thửa đất kèm theo) và có các tài sản gồm:

- Giá trị đất: Diện tích thực tế  $642m^2:160.234.600đ$  (a).

- Giá trị tài sản trên đất:

1. Công trình số 1 (Ký hiệu nhà trước G1): cấu trúc: nhà một tầng, tường gạch bổ trụ, nền lát gạch hoa, cửa sắt không trần, mái lợp tôn, tường sơn nước, hệ thống điện nước không hoàn chỉnh, diện tích xây dựng:  $45,5m^2$ , chất lượng còn lại: 70%. Giá trị:  $64.065.638đ$  (b).

2. Công trình số 2 (Ký hiệu nhà sau G1): cấu trúc: nhà một tầng, tường xây gạch 110 - quét vôi, nền lát gạch hoa, cửa sắt không trần, mái lợp tôn, có hệ thống điện nước, công trình nhà vệ sinh diện tích xây dựng:  $32,9m^2$ , chất lượng còn lại: 50%. Giá trị:  $31.002.657đ$  (c)

3. Vật kiến trúc số 1 (ký hiệu mái che): cấu trúc: mái che, cột kèo sắt, mái lợp tôn, nền xi măng, có vách và cửa ra vào; diện tích xây dựng:  $35,5m^2 + 24,6m^2 = 60,1m^2$ , chất lượng còn lại: 70%. Giá trị:  $34.059.872đ$  (d)

4. Vật kiến trúc số 2 (ký hiệu cổng phụ): cấu trúc: cổng trụ gạch cánh thép, diện tích:  $4,28m^2 \times 2,2m = 9,41m^2$ , chất lượng còn lại: 70%. Giá trị  $9.419.410đ$  (đ).

5. Vật kiến trúc số 3 (ký hiệu giếng nước): cấu trúc: ống buy xi măng đường kính  $< 1,5m$ , 7 buy, chất lượng còn lại: 60%. Giá trị:  $1.680.000đ$  (e).

6. Vật kiến trúc số 4 (ký hiệu bể tự hoại): cấu trúc: Buy xi măng, bể xây gạch diện tích xây dựng: 4m buy, chất lượng còn lại: 50%. Giá trị:  $1.232.000đ$  (f).

7. Vật kiến trúc số 5 (ký hiệu hàng rào): Lưới B40 cọc xi măng cao  $> 1,5m$ , tổng chiều dài 36,50m, chất lượng còn lại: 70%. Giá trị:  $4.190.200đ$  (g).

8. Cây trồng trên đất (h): Xoài ghép B X 1 cây X  $1.650.000đ/cây = 1.650.000đ$ ; xoài ghép (loại 3-5 năm) 05 cây X  $450.000đ/cây = 2.250.000đ$ ; Cây chuối loại B 10 cây X  $120.000đ/cây = 1.200.000đ$ .

Tổng cộng giá trị đất và tài sản:  $310.984.000đ$  (tính tròn).

5. Anh Võ Thế Khải D có quyền khởi kiện đối với chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba bồi thường thiệt hại bằng vụ án dân sự khác và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Kiều O và anh Võ Lê T nếu còn thời hiệu.

6. Chi phí đo vẽ, định giá: Anh D phải chịu  $6.230.000đ$  đã nộp tạm ứng  $10.000.000đ$  còn  $3.770.000đ$  (ba triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng) được nhận lại tại Tòa án.

7. Về án phí: Anh Võ Thế Khải D phải chịu án phí bị bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu  $300.000đ$  đối với chị T và phải chịu án phí do yêu cầu phản tố

*của chị T được chấp nhận 300.000đ nhưng khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai số AA/2016/0000669 ngày 04/9/2018 và 7.000.000đ theo biên lai AA/2016/0000900 ngày 29/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa nên hoàn lại tiền chênh lệch thừa cho anh D 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).*

*8. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim T tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số AA/2016/0000706 ngày 05/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.*

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 03/9/2020 anh Võ Lê T kháng cáo
- Ngày 07/9/2020 anh Võ Thế Khải D kháng cáo.
- Tại Quyết định số 232/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại với nhận định (tóm tắt):

(i). Nguyên đơn (anh D) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T trả lại anh D  $\frac{1}{2}$  diện tích thửa đất 117 (vì thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng anh D, chị O), tuy nhiên, chị T là người thứ ba ngay tình có quyền sử dụng thửa đất 117 theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D là có cơ sở, đúng pháp luật. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 117 ngày 09/8/2017 giữa chị O với anh T không có công chứng, chứng thực, nhà và quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chị O tự ý chuyển nhượng không có sự đồng ý của anh D và thời điểm chuyển nhượng chị O chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 129 Bộ luật dân sự 2015. Chị O cho rằng bán nhà đất cho anh T với giá 550 triệu đồng, anh T mới trả 300 triệu đồng, chị O sử dụng số tiền này để chữa bệnh, trả tiền mua hàng tạp hóa trả chậm và trả nợ vay Ngân hàng mua đất, nay chị O yêu cầu anh T trả số tiền còn thiếu 250 triệu đồng. Anh T thừa nhận mua nhà đất với giá 550 triệu đồng, nhưng cho rằng đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất, cụ thể trực tiếp giao chị O 300 triệu đồng, theo ủy quyền của anh T thì chị L (em anh T) giao chị O 170 triệu đồng (chứng cứ là Giấy viết tay ngày 08/9/2017 có chị O ký nhận tiền), còn lại 80 triệu đồng là tiền công môi giới của chị L nên anh T đã trả bà L. Chị O cho rằng Giấy viết tay ngày 08/9/2017 ghi chị O nhận 170 triệu đồng do anh T xuất trình là tiền chị O nhận hộ cha chị O về việc cha chị O bán cho anh T thửa đất khác, nhưng chị O chưa xuất trình được căn cứ chứng minh. Còn đối với số tiền 80 triệu mà anh T khai trả công môi giới cho chị L nhưng chưa có trình bày của chị L về vấn đề này trong hồ sơ. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 117 giữa chị O với anh T vô hiệu và trong khi có tranh chấp về số tiền giao nhận nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp

đồng vô hiệu là vi phạm quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, chưa giải quyết triệt để vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D vì thửa đất 117 là tài sản chung của anh D và chị O;

(ii). Nguyên đơn (anh D) yêu cầu ông H, chị T tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất 117 cho anh D, chị O, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng đã bàn giao nhà đất nên công nhận hiệu lực của giao dịch nhưng phần quyết định lại tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh D về vấn đề này là không đúng. Lẽ ra, vì hiện nay thửa đất 117 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị T là người thứ ba ngay tình nên Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D về yêu cầu ông H, chị T tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng mới đúng;

(iii). *Biên bản định giá tài sản* ngày 10/5/2019 (bút lục 165) thể hiện Hội đồng định giá chỉ xác định đơn giá đối với: Vật kiến trúc số 2 (cổng phụ) với đơn vị tính đ/m<sup>2</sup>; Vật kiến trúc số 2 và 3 (Giếng nước và bể tự hoại) với đơn vị tính đ/m sâu; Vật kiến trúc số 5 (hàng rào) với đơn vị tính đ/m dài, nhưng *Trích đo địa chính thửa đất* và *Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ* không thể hiện diện tích cổng phụ, độ sâu của giếng nước, bể tự hoại, chiều dài hàng rào nên không thể xác định giá trị của các vật kiến trúc này dẫn đến việc không thể tính được tổng giá trị tài sản tranh chấp. Đồng thời, *Biên bản định giá tài sản* ngày 10/5/2019 thể hiện việc xác định giá đất đối với thửa đất tranh chấp không phù hợp với giá trị thực tế giao dịch trên thị trường, cụ thể: Giá do Hội đồng định giá xác định là  $30.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 8,32 = 249.600\text{đ}/\text{m}^2$ , thành tiền giá trị thửa đất là  $642\text{m}^2 \times 249.000 \text{ đ}/\text{m}^2 = 160.243.200$  đồng là thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế mà các bên đương sự đã giao dịch (tháng 9/2016 ông H chuyển nhượng cho anh D, chị O nhà đất với số tiền 280.000.000 đồng; tháng 8/2017 chị O chuyển nhượng nhà đất cho anh T với số tiền 550.000.000 đồng; tháng 4/2018 anh V chuyển nhượng nhà đất cho chị T với số tiền 1.040.000.000 đồng). Như vậy, việc định giá tài sản tranh chấp không đúng quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP- BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự về định giá tài sản nhưng Tòa án không yêu cầu Hội đồng định giá lại theo giá thị trường là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phiên tòa phúc thẩm đã mở nhiều lần; bà Phan Thị Ngọc H (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh D) đều gửi Đơn xin hoãn phiên tòa vì Dịch bệnh Covid-19 hoặc gần đây là các Đơn xin dời ngày xét xử vì bận công tác khác; bà Lục Thị Thụy (đại diện theo ủy quyền của anh Võ Lê T) vắng, nhưng trước đây cũng đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì Dịch bệnh Covid-19; những người khác hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc vắng không lý do; vì vậy, đề nghị Hội đồng



tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vi phạm tố tụng, giải quyết không hết yêu cầu của đương sự, giải quyết không đúng nội dung vụ án đúng như nhận định tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 232/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết sơ thẩm lại.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *Về tố tụng:*

[1] Phiên tòa phúc thẩm hôm nay: bà Phan Thị Ngọc H (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh D) có *Đơn xin dời ngày xét xử* ghi ngày 28/12/2021, lý do bạn tham gia vụ án khác mở tại TAND tỉnh Khánh Hòa; bà Lục Thị Thụy (đại diện theo ủy quyền của anh Võ Lê T) vắng mặt nhưng trước đây cũng đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì Dịch bệnh Covid-19; bà Đỗ Thị Ngọc M (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T) có Đơn ghi ngày 27/12/2021 *đề nghị xét xử vắng mặt*, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Xét, phiên tòa phúc thẩm đã mở và triệu tập hợp lệ các đương sự nhiều lần nên Hội đồng quyết định tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,

#### *Về nội dung:*

[2] Ngày 12/5/2009, Ủy ban nhân dân huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AP 707452 (số vào sổ cấp GCN: H 00239) công nhận "*hộ ông Trần Văn H*" có quyền sử dụng thửa đất số 509, tờ bản đồ 08 diện tích 2.925,6m<sup>2</sup> tại thôn T 1, xã C, huyện C loại đất trồng cây lâu năm (bút lục 13, 14). Tháng 9/2016 chị Trần Thị T là con gái ông H, được ông H ủy quyền miệng (ông H thừa nhận) ký văn bản *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (không có công chứng, chứng thực - bút lục 31) chuyển nhượng cho vợ chồng anh Võ Thế Khải D, chị Nguyễn Thị Kiều O một phần thửa đất 509, tờ bản đồ 08 (không ghi diện tích chuyển nhượng cụ thể vì lúc này chưa tách thửa) với giá 280.000.000 đồng. Ngày 10/8/2017, ông Trần Văn H có đơn xin tách thửa đất số 509, tờ bản đồ số 08 thành 03 thửa và đã được Chính quyền chấp nhận. Đối chiếu bản đồ VN2000 thì thửa 509 tách thành các thửa 116, 117 và 118 tờ bản đồ số 15 đều là đất LNQ (trong đó, thửa 117 diện tích 634,5m<sup>2</sup>, thửa 116 diện tích 2.033,9m<sup>2</sup> và thửa 118 diện tích 379,8m<sup>2</sup>). Hiện nay anh D, chị O, ông H và chị T đều xác định phần diện tích đất chị T ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* cho vợ chồng anh D, chị O vào tháng 9/2016 là thửa đất 117, tờ bản đồ 15, diện tích 634,5m<sup>2</sup>, loại đất LNQ.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 509 của gia đình ông H (mặc dù ông H chưa được tách thửa để chuyển nhượng đất hợp pháp cho vợ chồng chị O, anh D) nhưng ngày 09/8/2017 chị O tự ý viết tay văn bản *Hợp đồng mua bán đất* bán lại thửa đất cho anh Võ Lê T. Sau khi tách thửa đất số 509 tờ bản đồ 08 thành 3 thửa 116, 117 và 118 tờ bản đồ số 15 thì anh T nhờ ông H ký Hợp đồng

chuyển nhượng trực tiếp thửa đất 117 cho anh T vào ngày 15/8/2017 mà không có ý kiến đồng ý của anh D và ngày 31/8/2017, anh T được UBND huyện C cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đối với thửa đất 117. Sau đó, anh T chuyển nhượng lại thửa đất 117 cho anh Nguyễn Ngọc V (anh V được chỉnh lý, sang tên ngày 28/02/2018), anh V chuyển nhượng lại thửa đất 117 cho chị Nguyễn Thị Kim T (chị T được UBND huyện C cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM473597 (số vào sổ CH 08757) vào ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số 117).

[4] Xét, anh T sau khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận công nhận có quyền sử dụng thửa đất 117 đã chuyển nhượng lại thửa đất 117 cho anh V; anh V sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng lại thửa đất 117 cho chị T và chị T cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên tham gia các giao dịch chuyển nhượng đất này không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận chị T có quyền sử dụng thửa đất số 117 là có cơ sở, đúng pháp luật.

[5] Anh T biết sự việc tháng 9/2016 chị T (con ông H, được sự đồng ý của ông H) đã ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, chuyển nhượng một phần thửa đất số 59 (nay thửa đất số 117) đứng tên “*hộ ông Trần Văn H*” cho vợ chồng anh D, chị O, vì muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất 117 nên ngày 09/8/2017 anh T ký với chị O *Hợp đồng mua bán đất* nhận chuyển nhượng lại thửa đất 117 với giá 550.000.000 đồng (b1 28). Ngày 10/8/2017 ông H có *Đơn đề nghị tách thửa đất* 509 thành 3 thửa đất và ngày 14/8/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã đo vẽ, lập *Trích lục bản đồ địa chính* tách thửa đất 509 thành 3 thửa đất 116, 117, 118 (b1 124-127). Ngày 15/8/2017 anh T nhờ ông H ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (có công chứng) chuyển nhượng trực tiếp thửa đất 117 mà trước đó anh D, chị O nhận chuyển nhượng của ông H, cho anh T (b1 55). Xét, ông Trần Văn H đã chuyển nhượng thửa đất 117 cho vợ chồng anh D, chị O, nhưng sau đó do anh T và chị O đề nghị nên ông H lại ký *Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 117* cho anh T mà không có sự đồng ý của anh D là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 15/8/2017 giữa ông H với anh T vô hiệu và xét ông H không nhận tiền của anh T nên không giải quyết hậu quả của *Hợp đồng* vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật.

[6] Đối với *Hợp đồng mua bán đất* ngày 09/8/2017 mà chị O ký với anh T, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy thửa đất số 117 là tài sản chung của vợ chồng chị O, anh D, nhưng chị O ký *Hợp đồng chuyển nhượng* cho anh T mà không được sự đồng ý của anh D và chị O thừa nhận tiền chuyển nhượng đất chị O sử dụng riêng là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D, hiện nay anh D vẫn sinh sống trên đất và khởi kiện yêu cầu hủy *Hợp đồng chuyển nhượng* giữa chị O với anh T nên theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì *hợp đồng chuyển nhượng* này vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố *Hợp đồng mua bán đất* ký giữa chị O với anh T ngày 09/8/2017 vô hiệu và trong khi có tranh chấp về số tiền giao nhận giữa chị O với anh T nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của *hợp đồng* vô hiệu là vi phạm quy định tại

Điều 131 Bộ luật dân sự, chưa giải quyết triệt để vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của anh D.

[7] Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm còn thấy đối với yêu cầu của anh D yêu cầu ông H, chị T thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất 117 cho anh D, chị O, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hai bên đã thanh toán đủ tiền, bàn giao đất nên công nhận hiệu lực của giao dịch, nhưng phần quyết định lại tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh D là không đúng' lẽ ra, hiện nay thửa đất 117 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị T thì Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D mới đúng. Vấn đề xác định giá thửa đất 117, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót như nhận xét trong Quyết định kháng nghị phúc thẩm nên khi về thụ lý giải quyết sơ thẩm lại vụ án phải khắc phục vấn đề này theo đúng quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Hoàn trả anh Võ Thế Khải D 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001328 ngày 05/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Hoàn trả anh Võ Lê T 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001319 ngày 18/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Kim Nhân**