

**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: **148/2020/DS - PT**

Ngày: 01-7-2020

V/v “Đòi tài sản - quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên, 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: Ông Trần Thanh Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2019/TLPT-DS ngày 04/12/2019 về “Đòi tài sản - quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 894/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2020; giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Địa chỉ: 19/1 Đường Tr, phường P6, Thành phố N. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đình T thuộc VPLS Nguyễn Đình T; Địa chỉ: Số 119B đường Ng, Thành phố N. Có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Ngô Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1986; Địa chỉ: 128 Đường H3, phường P5, Thành phố N, Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr; địa chỉ: Số 18 đường P3,

phường P4, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: Thôn P2, xã P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần M theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2018; địa chỉ: 16 đường M1, P7, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng TT; địa chỉ: Số 85 Đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Công chứng viên Cao Thị Thu Th; địa chỉ: Số 85 Đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở: Số 14 đường H2, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Bà Thái Thị L, địa chỉ: 741 (số cũ 337) đường L1, phường P6, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Th1; địa chỉ: 07 P3, phường P4, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn trình bày:**

Năm 1992 bà Nguyễn Thị Thanh H có mua của ông Ngô R lô đất tại Thôn P, xã P1, thành phố N, diện tích 1592m² với số tiền là: 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng). Do hoàn cảnh gia đình, thường xuyên đau ốm, việc đi lại lập thủ tục đăng ký sang tên QSDĐ gặp nhiều khó khăn nên ngày 20/5/2003 bà H nhờ cháu trai là Ngô Nguyễn Hoàng N con của chị gái là Nguyễn Thị Thanh H1 đứng ra lập thủ tục đăng ký, đứng tên hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số ký hiệu BE786180 ngày 26/10/2011. Theo Bản cam kết thiết lập ngày 20/5/2003: “Cháu N cam đoan chỉ được đứng tên vào hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ tuyệt đối không có quyền mua bán, sang nhượng, thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào” và cũng theo Bản giao ước thỏa thuận đề ngày 30/7/2005 có tên ông Ngô Nguyễn Hoàng N ký với nội dung: “Tôi được di và mẹ tôi nhờ đứng tên một lô đất tại thôn Phước Đồng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Với lô đất này tôi chỉ được đứng tên giữ, chứ không được mua bán, sang nhượng, dưới bất kỳ hình thức nào”. Việc lập bản cam kết ngày 20/5/2003 và bản giao ước thỏa thuận ngày 30/7/2005 và thủ tục đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngô Nguyễn Hoàng N đều do bà H1 nhờ dịch vụ thực hiện và bà ký tên thay cho anh N chứ anh N không biết việc này.

Đến tháng 10/2016, phát hiện ông Hồ Ngọc T1 đến lô đất trên của gia đình đang sử dụng, đào đất rào dậu nên gia đình bà H đã ngăn chặn và yêu cầu địa phương UBND xã P1 can thiệp, giải quyết.

Ngày 28/10/2016, khi làm việc hòa giải tại UBND xã P1, ông T1 khai rằng do nhận chuyển nhượng của ông Ngô Nguyễn Hoàng N theo chứng nhận công chứng số 12357 ngày 18/11/2015 của Văn phòng Công chứng TT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang ký hiệu CA 432526 ngày 21/12/2015 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr.

Bà H tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Ngô Nguyễn Hoàng N, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và Trần Thị Thanh Tr và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr.

** Bị đơn ông Ngô Nguyễn Hoàng N trình bày:*

Vào năm 2012, ông N được biết bà Nguyễn Thị Thanh H1 (là mẹ ruột của ông N), bà Thái Thị L (bạn của bà H1) và bà Nguyễn Thị Th1 (là mẹ của ông Hồ Ngọc T1 và lúc đó cũng là bác ruột của vợ cũ ông N) có quan hệ làm ăn. Bà L qua sự giới thiệu của bà H1 đã mượn bà Th1 một số tiền và mất khả năng chi trả. Số tiền đó theo bà Th1 cũng là số tiền mà bà Th1 đi mượn của người khác và giờ đang bị chủ nợ đòi. Do thấy mẹ mình cũng có một phần trách nhiệm trong chuyện này và cũng tình cờ biết được là ông N có đứng tên một thửa đất ở thôn P, xã P1 nên ông N đã đồng ý làm theo lời ông T1 nói là dùng quyền sở hữu để làm tin mượn anh vợ của ông T1 một số tiền (theo lời ông T1) là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Khi đó ông T1 có nói là khi nào bà L trả tiền nợ cho bà Th1 thì sẽ trả lại sổ cho ông N. Số tiền đó được anh vợ của ông T1 chuyển cho ông T1 và ông T1 đưa cho bà Th1. Sau đó, ông N và vợ cũ chia tay và ông N về quê ngoại sinh sống một thời gian. Đến năm 2015, ông T1 yêu cầu ông N chuyển quyền sử dụng đất vì lý do bà L chưa trả tiền cho bà Th1. Ông N hỏi chuyện này mẹ ông N có biết thì được ông T1 cho hay là ông N chỉ cần ký tên còn việc giữa ông T1 và bà H1 thì ông T1 sẽ giải quyết. Vì tin tưởng vào ông T1 nên ông N ký tên các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà Tr (là vợ ông T1) chứ không nhận tiền của ông T1. Cả ông N và ông T1 đều không biết được thửa đất đang chuyển quyền này nằm ở đâu, Sau đó, ông N được biết là sự việc không như ông T1 nói. Bà L đã trả tiền cho bà Th1 còn ông N đứng tên hộ cho bà Nguyễn Thị Thanh H trên Giấy chứng nhận QSDĐ nên ông N đồng ý yêu cầu của bà H hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang

ký hiệu CA 432526 ngày 21/12/2015 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc T1, bà Trần Thị Thanh Tr trình bày:*

- Ông T1 và ông Ngô Nguyễn Hoàng N là bạn học chung trường và là chồng của em họ nên thân thiết. Tháng 10/2012, ông T1 cho ông Ngô Nguyễn Hoàng N vay số tiền 300.000.000đ lãi suất 2%/tháng có thể chấp lô đất tại Thôn P, xã P1, thành phố N, diện tích 1.592 m². Tháng 10/2015, ông N cho biết không có khả năng trả nợ, ông N chưa trả tiền lãi và vốn nên đề xuất chuyển quyền sử dụng đất để trừ nợ, thực hiện chuyển nhượng có hợp đồng được Văn phòng Công chứng TT xác nhận và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr. Tháng 10/2016, vợ chồng ông rào đất thì gia đình bà H cản trở. Ông T1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2018 thì vợ chồng ông T1 bà Tr chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn C. Ông T1 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận cho vợ chồng ông đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

** Bà Trần Thị Thanh Tr: Cùng ý kiến với ông T1.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Năm 2018, ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N diện tích 1589,3 m² theo hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng TT. Ông C đã nộp thuế và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất ngày 16/05/2018. Hiện nay có tranh chấp giữa những người chủ cũ thì ông C không đồng ý trả đất. Ông yêu cầu giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa trình bày:*

Ông Ngô Nguyễn Hoàng N được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01620/22405 ngày 26/10/2011 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N diện tích 1592,0m² loại đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043. Ngày 18/11/2015, ông N chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12357 quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trung Tâm chứng nhận với diện tích 1589,3m² kèm theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thẩm định ngày 18/12/2015, diện tích chênh lệch giảm 2,7m². Sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, Chi nhánh Thành phố N xác nhận nội dung biến động

ngày 26/10/2011. Ngày 21/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận số CS-00255 cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 16/5/2018, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C trên cơ sở ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr chuyển nhượng cho ông C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5626 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng Công chứng TT chứng nhận ngày 02/4/2018 với diện tích 1589,3m² và ông C đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công chứng viên Cao Thị Thu Th và Văn phòng Công chứng TT trình bày:*

Ngày 18/11/2015, ông Ngô Nguyễn Hoàng N, ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr đến Văn phòng Công chứng TT yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Ngô Nguyễn Hoàng N chuyển nhượng cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr thửa đất được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01620/22405 ngày 26/10/2011 đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N diện tích 1592,0m². Người yêu cầu công chứng có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ, sau khi kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên tham gia hợp đồng và giấy tờ quyền sử dụng đất thấy việc chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật nên Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12357 quyền số 2 TP/CC-SCC/HDGD ngày 18/11/2015.

** Người làm chứng - bà Thái Thị L trình bày:*

Bà Thái Thị L được bà Nguyễn Thị Thanh H1 giới thiệu để vay bà Nguyễn Thị Th1 200.000.000đ và chế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 158, tờ bản đồ số 2 xã V1, thành phố N có hợp đồng ngày 18/5/2012. Đến đây, trách nhiệm của bà H1 chấm dứt, không liên quan đến việc bà L vay mượn tiền của bà Th1. Cuối năm 2014, bà L chưa có tiền thanh toán khoản nợ cho bà Th1 nên ông Hồ Ngọc T1 là con bà Th1 đưa một số người đến nhà bà yêu cầu bà phải thanh toán. Qua Tết 2015, bà L đã thanh toán khoản nợ trên cho bà Th1 bằng cách giao thửa đất ở V1 của bà. Bà L không thấy, không biết anh N chuyển nhượng đất cho anh Tuấn, không biết thỏa thuận gì giữa anh N, anh Tuấn và bà H1 (mẹ ông N). Việc bà vay tiền của bà Th1 có bà H1 chứng kiến và chịu trách nhiệm với bà Th1 mặc dù bà L có giao giấy chứng nhận QSDĐ của bà cho bà Th1. Bà L không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông N và ông T1 chỉ biết qua kể chuyện đất ở Phước Đồng là của bà H chứ không biết đất do anh N đứng tên, không thấy giấy tờ về đất, không biết diện tích đất, chỉ thấy rộng lắm. Theo bà L, có ba chị em là bà H1, bà H và em út là chị Hường. Hiện nay chị

Hường đang ở trồng cây ăn quả, chăn nuôi trên đất còn đất của ai bà L không biết. Bà L nói với bà H1 bán bớt đất mà tiêu thì bà H1 nói đất của bà H.

Tại Bản án dân sự thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Áp dụng các Điều 34, 147, 157, 165 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 166; Điều 170 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H. Buộc ông Ngô Nguyễn Hoàng N bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa diện tích thực tế 1.589,3m² có giá trị 286.074.000đ cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

2. Bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa diện tích thực tế 1.589,3m² và bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr số CS-00255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ngày 21/12/2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 9 năm 2019, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Ngô Nguyễn Hoàng N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr.

Tại phiên tòa:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, anh Ngô Nguyễn Hoàng N yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Ngô Nguyễn Hoàng N; Hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Ngô Nguyễn Hoàng N:

[1.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự trong vụ án trình bày và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thì vào năm 1992, bà Nguyễn Thị Thanh H có mua của ông Ngô R lô đất tại Thôn P, xã P1, thành phố N, diện tích 1.592m². Ngày 20/5/2003 bà H nhờ cháu trai là Ngô Nguyễn Hoàng N con của chị gái là Nguyễn Thị Thanh H1 đứng ra lập thủ tục đăng ký, đứng tên hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số ký hiệu BE786180 ngày 26/10/2011. Theo Bản cam kết thiết lập ngày 20/5/2003 “Cháu N cam đoan chỉ được đứng tên vào hợp đồng mua bán và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ tuyệt đối không có quyền mua bán, sang nhượng, thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào” và cũng theo Bản giao ước thỏa thuận đề ngày 30/7/2005 có tên ông Ngô Nguyễn Hoàng N ký với nội dung: “Tôi được di và mẹ tôi nhờ đứng tên một lô đất tại thôn Phước Đồng, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Với lô đất này tôi chỉ được đứng tên giữ, chứ không được mua bán, sang nhượng, dưới bất kỳ hình thức nào”. Việc lập bản cam kết ngày 20/5/2003 và bản giao ước thỏa thuận ngày 30/7/2005 và thủ tục đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngô Nguyễn Hoàng N đều do bà H1 nhờ dịch vụ thực hiện và bà ký tên thay cho anh N chứ anh N không biết việc này. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không có quy định nào hạn chế quyền của người được cấp.

Ngày 18/11/2015, Ngô Nguyễn Hoàng N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Hồ Ngọc T1, Trần Thị Thanh Tr, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng TT, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-00255 ngày 21/12/2015. Như vậy giao dịch này là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Ngày 02/4/2018, vợ chồng Hồ Ngọc T1, Trần Thị Thanh Tr tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn C, có chứng nhận của Phòng công chứng TT, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và được UBND thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08427 ngày 16/5/2018. Như vậy giao dịch này cũng hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Do đó án sơ thẩm quyết định bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Nguyễn Hoàng N với ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr đối với thửa đất số 313, tờ bản đồ số 3 Thôn P, xã P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa diện tích thực tế 1.589,3m² và bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr số CS-00255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ngày 21/12/2015 là có căn cứ.

[1.2] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 là chị của bà, do tin tưởng chị em ruột nên bà đã ủy quyền cho bà H1 tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng bà H1 đã trình bày không đúng sự thật về nội dung vụ việc. Bản chất sự việc là vào năm 2011, bà có nhờ bà H1 hỏi thăm việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà, nhưng sau đó bà H1 đã tự ý làm toàn bộ hồ sơ, giấy tờ đứng tên Ngô Nguyễn Hoàng N (con bà H1); tất cả giấy tờ đều do bà H1 tự giả chữ ký của bà và của ông N, chứ bà và ông N hoàn toàn không biết việc này. Mặt khác, bà H xác định vào năm 1992 mua diện tích đất này của ông Ngô R gồm có 03 người mua chung; gồm bà, ông Lê Hùng N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H, tài liệu này hiện đang do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N lưu giữ, nên bà không có để cung cấp cho Tòa án. Do đó cần thu thập toàn bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ để xác định có việc mua đất chung của 03 người và có việc bà H1 giả chữ ký của bà H không.

Đồng thời quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm, ông Lê Hùng N1 và bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn trình bày: Năm 1992, ông N1, bà H cùng bà H mua chung lô đất của ông Ngô R tại Thôn P, xã P1, thành phố N. Năm 2011, bà H tự động làm GCNQSDĐ trong phần diện tích đất mua chung của 03 người, nhưng chưa có sự phân chia vị trí lô đất của từng người là xâm phạm đến quyền lợi của những người còn lại, vì vị trí đất có điều kiện thuận lợi khác nhau nên sẽ có giá trị khác nhau, nên cần đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xem xét trong quá trình giải quyết.

Xét thấy những nội dung trên là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm; trường hợp cấp phúc thẩm xác minh, giải quyết ngay sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Ngô Nguyễn Hoàng N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1966; địa chỉ: 19/1 Đường Tr, phường P6, Thành phố N.

* **Bị đơn:** Ông Ngô Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1986; địa chỉ: 128 Đường H3, phường P5, Thành phố N, Khánh Hòa.

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

- Ông Hồ Ngọc T1 và bà Trần Thị Thanh Tr; địa chỉ: số 18 đường P3, phường P4, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: Thôn P2, xã P1, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn phòng Công chứng TT; địa chỉ: Số 85 Đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Công chứng viên Cao Thị Thu Th; địa chỉ: Số 85 Đường Y, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ trụ sở: số 14 đường H2, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Giao hồ sơ vụ án vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh H và anh Ngô Nguyễn Hoàng N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000984 ngày 10/9/2019 và ông Ngô Nguyễn Hoàng N 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000985 ngày 10/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (đều do bà Nguyễn Thị Thanh H1 nộp thay).

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 (kèm hồ sơ);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tào