

Bản án số: 97/2021/DS - PT

Ngày: 09/3/2021

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác  
gắn liền với 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 Nguyễn Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Minh Tuấn

Ông Phạm Việt Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Văn Phong, 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 Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2021, 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 13/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 849/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 2 năm 2021, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Lê Minh C

Địa chỉ: Thôn H, xã N, thị xã N1, Khánh Hòa. Có mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Đình L, sinh năm 1965; Địa chỉ: TDP 17, phường N2, thị xã N1, tỉnh Khánh Hoà (văn bản uỷ quyền ngày 24/12/2020). Có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Đặng Văn L1

Địa chỉ: số 12<sup>A</sup> đường N, phường T, thành phố N3, Khánh Hòa. Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt (đơn đề ngày 2/3/2021).

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

1. Bà Phạm Thị Thùy M

Địa chỉ: Thôn H, xã N, thị xã N1, Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông Đặng Xuân C1

Địa chỉ: Thôn N5, xã N6, N1, tỉnh Khánh Hòa;

3. Bà Nguyễn Thị H1

4. Bà Đặng Thị Th

5. Bà Đặng Thị H2

6. Cháu Đặng Xuân L2

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Xuân L2: ông Đặng Xuân C1 và bà Nguyễn Thị H1.*

Cùng địa chỉ: Thôn N5, xã N6, thị xã N1, Khánh Hòa.

*Ông Đặng Xuân C1, bà Nguyễn Thị H1, Đặng Thị Th, Đặng Thị H2, Đặng Xuân L2 có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.*

7. Ông Nguyễn Trung K1

Địa chỉ: Khu B, D (Số 3/26 đường N7), phường V1, thành phố N3, tỉnh Khánh Hòa. Ông K1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt, đơn đề ngày 2/3/2021.

8. Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

Trụ sở: số 999 đường T1, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt nhưng có văn bản số 2364/TNMT ngày 14/12/2020 của Phòng TN&MT thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa xin vắng mặt và đề nghị Toà án tiến hành xét xử.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Minh C trình bày:*

Năm 2002, ông Lê Minh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.624m<sup>2</sup> tọa lạc tại: thôn N5, xã N6, huyện N1 (nay là thị xã N1), tỉnh Khánh Hòa từ vợ chồng ông Trần Văn H3 và bà Phạm Thị Minh Đ, việc chuyển nhượng có lập giấy xác nhận do bà Phạm Thị Minh Đ ký tên. Nguồn gốc thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (Nguyễn Thị Ngọc L4). Ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn H3 và bà Phạm Thị Minh Đ. Sau đó ông Trần Văn H3 và bà Phạm Thị Minh Đ tiếp tục chuyển nhượng lại một phần thửa đất cho vợ chồng ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M. Các bên chuyển nhượng đều bằng giấy tay, không sang tên đổi chủ. Đến năm 2009, sau

khi ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (*Nguyễn Thị Ngọc L4*) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (*Nguyễn Thị Ngọc L4*) đã trực tiếp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M một phần diện tích đất đúng với phần đất mà vợ chồng ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M đã thỏa thuận mua của ông Trần Văn H3 và bà Phạm Thị Minh Đ. Cụ thể là thửa đất số 37, số 38 và một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn N5, xã N6, huyện N1 (*nay là thị xã N1*), tỉnh Khánh Hòa, tổng diện tích là 1.624 m<sup>2</sup> bao gồm diện tích đoạn đường xương cá nằm giữa thửa đất số 38 và một phần thửa đất số 25 (*tại thời điểm vợ chồng ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M nhận chuyển nhượng năm 2002 Nhà nước chưa làm đoạn đường xương cá này*). Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã N6, huyện N1 (*nay là thị xã N1*), tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 31/12/2009.

Cuối năm 2002, ông Lê Minh C xây trại nuôi tôm giống trên thửa đất và thuê ông Đặng Văn L1 làm kỹ thuật tại trại từ năm 2002 đến năm 2004. Vào khoảng tháng 12 năm 2004, do dịch bệnh về tôm nên ông Phạm Minh Chính không nuôi tôm giống nữa. Thấy trại để không, ông Đặng Văn L1 xin ông Lê Minh C cho em trai là ông Đặng Xuân C1 vào ở nhờ, ông Lê Minh C đã đồng ý cho ông Đặng Xuân C1 ở nhờ và không thu tiền. Ngày 06/11/2017, sau cơn bão số 12, ông Lê Minh C đến thửa đất để xem xét trại tôm giống của ông trên đất có bị hư hỏng gì không thì phát hiện ông Đặng Xuân C1 đã coi nói thêm 02 phòng ngủ trên trại tôm của ông, đập bỏ hàng rào mặt tiền mà không có ý kiến của ông. Ông Lê Minh C có hỏi thì ông Đặng Xuân C1 nói đã được ông Đặng Văn L1 cho phép. Sau đó, ông Lê Minh C được biết ông Đặng Văn L1 đã làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông.

Nay ông Lê Minh C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Văn L1 giao trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông Lê Minh C đã nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (*Nguyễn Thị Ngọc L4*), nay là thửa đất số 77, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.177m<sup>2</sup>; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Đặng Văn L1 đối với thửa đất nêu trên.

*Tại đơn trình bày và đề nghị ngày 01/6/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Văn L1 là bà Nguyễn Thị Như Ng trình bày:*

Năm 2001, ông Đặng Văn L1 mua của ông Đỗ Hữu A lô đất tọa lạc tại thôn N5, xã N6, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vì đất chưa có sổ nên ông Đỗ Hữu A và ông Đặng Văn L1 chỉ mua bán tay với nhau, hai bên đã giao nhận đất và tiền theo thỏa thuận. Khi ông Đặng Văn L1 mua đất thì trên đất không có tài sản gì. Sau khi mua đất, ông Đặng Văn L1 đã dựng một căn nhà tạm để giữ đất, xây trại để nuôi tôm giống và cho gia đình người em ruột là ông Đặng Xuân C1 ở để trông coi trại.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông Đỗ Hữu A đã giao giấy chứng nhận cho ông Đặng Văn L1 giữ, chưa làm thủ tục tách sổ. Năm 2016 khi có nhu cầu làm sổ đỏ, ông Đặng Văn L1 và hộ gia đình ông Đỗ Hữu A đã làm thủ tục tách sổ và ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho ông Đặng Văn L1. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đặng Văn L1 và hộ gia đình ông Đỗ Hữu A đã được UBND xã N6, huyện N1 (*nay là thị xã N1*), tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 11/07/2016, sổ chứng thực 79. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng, UBND Thị xã N1 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn L1 vào ngày 15/08/2016, giấy chứng nhận có số vào sổ CH02341.

Như vậy, lô đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng, việc mua bán giữa hộ gia đình ông Đỗ Hữu A và ông Đặng Văn L1 đều thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Sau khi mua đất, ông Đặng Văn L1 đã xây dựng trại tôm, nhà ở trên đất, ông Đặng Văn L1 và em trai là ông Đặng Xuân C1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản từ thời điểm mua năm 2001 cho đến khi chuyển nhượng đất cho người khác vào năm 2018. Vì vậy, bị đơn ông Đặng Văn L1 đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy M trình bày:* Bà thống nhất với toàn bộ trình bày của nguyên đơn ông Lê Minh C. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân C1 trình bày:*

Ông là em ruột của ông Đặng Văn L1. Ông không biết ai là chủ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn N5, xã N6, thị xã N1, ông chỉ là người thuê đất và sinh sống trên đất để nuôi trồng thủy sản và trông coi miếng đất. Khi ông thuê đất từ cuối năm 2007, trên đất đã có sẵn hồ trại, ông chỉ nuôi trồng trên kiến trúc có sẵn, hàng năm ông có sửa chữa chút ít những chỗ bị hư hỏng, không kiểm đếm được. Ngoài ông ra, không còn ai sinh sống, sử dụng thửa đất.

Tại đơn trình bày đề ngày 04/10/2018 và đơn đề nghị đề ngày 01/6/2019, ông Đặng Xuân C1 và người đại diện theo ủy quyền của ông C1 là bà Nguyễn Thị Như Ng trình bày: Vào năm 2002 gia đình ông từ ngoài quê vào N1, vì không có chỗ ở nên anh trai ông là ông Đặng Văn L1 đã cho gia đình ông được sử dụng thửa đất của ông Đặng Văn L1 tại Khu rừng cát, thôn N5, xã N6, N1 để ở. Khi ông Đặng Văn L1 giao cho ông thửa đất, trên đất chỉ có một nhà vách bằng tre gỗ, lợp mái tôn với diện tích khoảng 25m<sup>2</sup> và nhà này đã nát.

Sau đó để tạo công ăn việc làm cho cả gia đình ông, ông Đặng Văn L1 đã bỏ tiền ra xây trại để nuôi tôm, ốc giống. Vì nhà xa nên ông Đặng Văn L1 giao cho ông trực tiếp quản lý đất và trại. Gia đình ông sinh sống tại thửa đất của ông Đặng Văn L1 và quản lý trại do ông Đặng Văn L1 xây đến nay, gia đình ông đã được cấp sổ hộ khẩu và con cái của ông cũng sinh ra tại đây.

Tháng 11/2017, do ảnh hưởng của cơn bão số 12, toàn bộ trại của ông Đặng Văn L1 bị hư hỏng nặng nên anh em ông không làm nữa. Bão cũng làm đổ cả ngôi nhà gia đình ông đang ở nên ông đã xin phép ông Đặng Văn L1 xây lại căn nhà khác làm chỗ ở cho cả gia đình. Ông Đặng Văn L1 đồng ý để ông xây lại căn nhà nhỏ lên và có nói khi nào ông Đặng Văn L1 cần thì phải giao đất ngay cho ông Đặng Văn L1.

Tóm lại, thửa đất trên đây là tài sản do ông Đặng Văn L1 mua và sử dụng từ năm 2001. Trên đất ông mới xây lại căn nhà nhỏ để ở, phần trại trên đất do ông Đặng Văn L1 xây sau cơn bão bị hư hỏng nặng không sử dụng được nữa, ông chỉ sửa chữa lại một hai bề để làm. Sau khi ông Đặng Văn L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, được sự đồng ý của chủ đất, ông tiếp tục thuê và sinh sống trên đất, sửa chữa một phần trại tôm để làm ăn và xây căn nhà cấp 4 ở như hiện trạng.

*Bà Nguyễn Thị Hà, bà Đặng Thị Th, bà Đặng Thị H2, người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Xuân L2 là ông Đặng Xuân C1 và bà Nguyễn Thị H1 không có lời khai.*

*Tại đơn trình bày và đề nghị ngày 24/02/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung K1 trình bày:*

Năm 2018 ông có nhu cầu mua đất mặt biển ở N1, Khánh Hòa để đầu tư nên khi biết ông Đặng Văn L1 bán đất ông đã đặt vấn đề mua. Khi ông mua lô đất thì trên đất không có tài sản gì vì cơn bão số 12 (tháng 11/2017) đã phá huỷ tất cả nhà cửa, trại.

Sau khi thỏa thuận về giá cả, ông và vợ chồng ông Đặng Văn L1 đã ra công chứng ký hợp đồng mua bán đối với lô đất trên đây. Thời điểm ông ký hợp đồng mua bán, lô đất trên không có bất cứ tranh chấp, ngăn chặn nào và vì vậy Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận thì ông là chủ sử dụng hợp pháp của lô đất.

Sau khi mua bán xong, ông Đặng Văn L1 có hỏi thuê lại lô đất để cho gia đình người em sử dụng, ông đồng ý. Trong thời gian thuê lô đất, ông tiếp tục đồng ý cho em ông Đặng Văn L1 xây căn nhà cấp 4 tạm để tạo điều kiện cho họ có chỗ ở và trông nom lô đất do ông ở xa.

Việc mua bán lô đất tọa lạc tại thôn N5, xã N6, thị xã N1, Khánh Hòa giữa ông và vợ chồng ông Đặng Văn L1 là hợp pháp, trong tranh chấp giữa Lê Minh C và ông Đặng Văn L1 thì ông là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C về việc đòi tài sản và đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về tranh chấp giữa ông Lê Minh C và ông Đặng Văn L1, ông không rõ sự việc nên đề nghị Tòa giải quyết theo luật định.

*Tại văn bản số 3269/UBND ngày 15/10/2018, Ủy ban nhân dân thị xã N1 trình bày:*

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 27, xã N6, diện tích 1.177m<sup>2</sup> do nguồn gốc được tách ra từ thửa số 76, tờ bản đồ 27, diện tích 10.821,6m<sup>2</sup> do ông Đặng Văn L1 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L4, trú tại thôn N5, xã N6, thị xã N1, được Ủy ban nhân dân xã N6 chứng thực theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 79, quyền số 01-SCT/HĐGD ngày 11/7/2016.

Trên cơ sở đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Đặng Văn L1 và kết quả kiểm tra hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N1, ông Đặng Văn L1 được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02341 ngày 15/8/2016 tại thửa đất nêu trên. Như vậy về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn L1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặc khác, ông Đặng Văn L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Trung K1, trú tại thôn N5, xã N6, thị xã N1, được Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30400, quyền số 61/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận nội dung biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận, do đó thửa đất trên hiện thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Trung K1.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:**

Căn cứ Điều 50; Điều 135; Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 138; Điều 169; Điều 170; Điều 281 và Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh C.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Minh C về việc yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân C1 bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

2. Công nhận thửa đất số 77, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.177m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Ninh Tịnh, xã N6, huyện N1 (nay là thị xã N1), tỉnh Khánh Hòa, nhà và các công trình khác gắn liền với đất theo sơ đồ vị trí thửa đất (Ranh giới theo GCN) và các bản vẽ hiện trạng nhà (có miêu tả chi tiết) kèm theo bản án thuộc sở hữu của ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M.

3. Buộc ông Đặng Văn L1, ông Đặng Xuân C1, bà Nguyễn Thị H1, bà Đặng Thị Th, bà Đặng Thị H2, cháu Đặng Xuân L2 và ông Nguyễn Trung K1 phải trả lại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.177m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn N5, xã N6, huyện N1 (nay là thị xã N1), tỉnh Khánh Hòa, nhà và các công trình khác gắn liền với đất theo sơ đồ vị trí thửa đất (Ranh giới theo GCN) và các bản vẽ hiện trạng nhà (có miêu tả chi tiết) kèm theo bản án cho ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02341 ngày 15/8/2016 của ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Đặng Văn L1.

5. Hủy xác nhận nội dung biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sang tên cho ông Nguyễn Trung K1.

6. Ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thùy M có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo điểm 2 của phần quyết định này.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Minh C hỗ trợ cho ông Đặng Xuân C1 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) công sức trông coi, quản lý nhà và đất.

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

Ngày 27/02/2020 bị đơn ông Đặng Văn L1, do bà Nguyễn Thị Như Ng là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đặng Văn L1 kháng cáo (BL 360) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung K1 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đề nghị Toà án phúc thẩm giải quyết theo hướng huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, xem xét ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong qua trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ngày 25/5/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Trung K1 có “Đơn yêu

cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan” (BL 233), yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hữu A, bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (Nguyễn Thị Ngọc L4) và ông Lê Minh C do UBND xã N6 chứng thực ngày 31/12/2009, số chứng thực 52, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thực hiện việc yêu cầu nộp tạm ứng án phí và tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 73 và Điều 201, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

[2] Hồ sơ vụ án có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng (Bên A): Hộ ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L4, bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Minh C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: Hộ ông Đỗ Hữu A và bà Nguyễn Thị Ngọc L4, bên nhận chuyển nhượng: ông Đặng Văn L1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Đặng Văn L1, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trung K1. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất mà ông A bà L3 chuyển nhượng cho ông C có đúng bằng diện tích đất mà trước đây ông H3, bà Đ chuyển nhượng cho ông C hay không. Vì ông H3 bà Đ không có lời khai về việc chuyển nhượng cho ông C chính xác bao nhiêu m<sup>2</sup> đất mà chỉ khai theo trí nhớ là 2 sào đất. Bên cạnh đó, Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ diện tích đất mà ông A bà L3 chuyển nhượng cho ông L1 có phải là diện tích đất mà ông A bà L3 chuyển nhượng cho ông C hay không. Vì năm 2009, ông A bà L3 chuyển nhượng cho ông C thửa số 37,38 và một phần thửa số 25, cùng tờ bản đồ số 27 với tổng diện tích là 1.624m<sup>2</sup>. Đến năm 2016, ông A bà L3 chuyển nhượng cho ông L1 thửa số 77, tờ bản đồ số 27, với diện tích 1.177m<sup>2</sup>. Diện tích đất giữa các lần chuyển nhượng không giống nhau.

[3] Tại biên bản ghi lời khai của ông Lê Minh C ngày 18/5/2018 (BL 68), ông C khai: Sau khi nhận chuyển nhượng tôi xây dựng một trại nuôi tôm giống, gồm 60 hồ bê tông để nuôi thủy sản, một khu nhà ở cho công nhân một tầng, tường gạch, mái lợp tôn, trụ bê tông, sàn xây xi măng... tổng giá trị khoảng 1 tỷ đồng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/7/2018(BL-85), ông Đặng Xuân C1 khai: Tôi chỉ là người thuê đất và sinh sống trên đó, tôi thuê trại để nuôi trồng thủy sản và trông coi miếng đất. Trên đất đã có sẵn hồ trại, tôi thuê chỉ nuôi trồng trên kiến trúc có sẵn, hàng năm chỉ sửa chữa những chỗ hư hỏng. Tại biên bản xác minh của Toà án sơ thẩm (BL-114), thể hiện: hiện nay gia đình ông Đặng Xuân C1 đang quản lý sử dụng diện tích đất 1.177m<sup>2</sup> mà UBND thị xã N1 cấp cho Đặng Văn L1 ngày 15/8/2016. Như vậy trên diện tích đất tranh chấp có tài sản nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2019, Toà án chỉ “đo vẽ hiện trạng theo sự chỉ dẫn của các bên đương sự. Ngoài ra Toà án không làm gì thêm” (BL-185,186). Việc xem xét thẩm định của Toà án như vậy là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự (Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Biên bản phải ghi rõ kết quả xem xét, thẩm định, mô tả rõ hiện trường).

[4] Ngày 30/01/2018, ông Đặng Văn L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Trung K1, Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30400 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N1, tỉnh Khánh Hoà ký xác nhận nội dung biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trang 3 Giấy chứng nhận. Như vậy ông Đặng Văn L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung K1 nhưng Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đặng Văn L1, (và ông Đặng Xuân C1, bà Nguyễn Thị H1, bà Đặng Thị H2, cháu Đặng Xuân L2 và ông Nguyễn Trung K1) phải trả lại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.177m<sup>2</sup>, nhà và các công trình khác gắn liền với đất cho ông Lê Minh C và bà Phạm Thị Thuỳ M, là không C xác, vì theo hồ sơ vụ án thì ông Đặng Văn L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung K1.

[5] Trong vụ án này, theo bản án sơ thẩm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Đỗ Hữu Ái, bà Nguyễn Thị Ngọc L3 (Nguyễn Thị Ngọc L4) cho ông Đặng Văn L1, được UBND xã N6 huyện N1 chứng thực vào ngày 11/7/2016 là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn L1 và ông Nguyễn Trung K1, bản án sơ thẩm cho rằng do hợp đồng giữa ông Đặng Văn L1 và hộ ông Đỗ Hữu A và Nguyễn Thị Ngọc L3 vô hiệu nên ông Đặng Văn L1 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ ba nên hợp đồng này cũng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Thấy rằng, tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Văn L1, ông K1 không biết diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lê Minh C. Thửa đất này đã được UBND thị xã N1 cấp GCNQSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và ông K1 đã được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, trong trường hợp này ông K1 là người thứ ba ngay tình. Bên cạnh đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và ông K1 nhưng không xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, việc điều tra để giải quyết vụ án không đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay được, mặt khác nếu bổ sung và giải quyết thì sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của đương sự, sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm hôm nay.

Kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn L1 và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung K1 đề nghị huỷ án được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Do kháng cáo được chấp nhận và vụ án bị huỷ nên người kháng cáo ông Đặng Văn L1 và ông Nguyễn Trung K1 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH K14 về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn L1 và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung K1.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Chuyển giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm dân sự: ông Đặng Văn L1 và ông Nguyễn Trung K1 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Ông Đặng Văn L1 được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001297 ngày 14/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà; ông Nguyễn Trung K1 được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0001298 ngày 14/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Cường**