

**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: 35/2020/DS-PT

Ngày: 03/12/2020

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng*”.

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

TOÀ 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 Thanh Long

Các thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Văn Tào

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phượng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 12 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: 193/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp 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 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 239/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Điều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: thành phố H Nội (Theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 25/6/2020). Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Viết D; địa chỉ: tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 4-11 -2019). Có mặt

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

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P – C/v: Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Theo Quyết định ủy quyền số 523/QĐ-UBND ngày 25/6/2020). Vắng mặt có đơn xin không tham dự phiên tòa.

- Bà Lê Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Ông Đinh Viết D; địa chỉ: tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 4-11-2019). Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Việt Cường trình bày:

Năm 2005, ông T mua của ông H 1000m² đất nằm trong tổng số 5.774,2m² tại tổ 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 785773 ngày 10-4-2000 cho ông Nguyễn Văn H. Ông T và ông H có ký kết 02 Giấy sang nhượng đất viết tay: 01 Giấy sang nhượng đất ngày 05-10-2005, 01 Giấy sang nhượng đất ngày 05-02-2006. Giấy sang nhượng đất ngày 05-10-2005 có nội dung ông T mua của ông H diện tích đất đang tranh chấp với giá 30.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất 05-02-2006 có nội dung ông T mua của ông H diện tích đất đang tranh chấp với giá 10.000.000 đồng. Lý do có 2 giấy sang nhượng khác nhau là do ông H yêu cầu viết 2 giấy sang nhượng khác nhau để giảm tiền thuế sang nhượng đất. Việc chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Ngọc Đ (đều là người thân thích của ông Nguyễn Văn H) và ông Nguyễn Văn S (Tổ trưởng tổ dân phố số 10).

Sau ký Giấy sang nhượng đất, ông H giao đất cho ông T và ông T đã giao đủ 30.000.000 đồng cho ông H. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông T làm nhà kiên cố, xây dựng chuồng trại và trồng cây lâu năm trên đất. Sau đó, ông T nhiều lần hỏi và thúc giục ông H bàn giao GCNQSDĐ để ông đi làm thủ tục sang tên thì ông H nói vẫn đang làm và khi nào có kết quả chắc chắn sẽ bàn giao lại cho ông T. Vì chỗ quen thân, lại là hàng xóm, nên ông T vẫn tin tưởng và đợi chờ ông H.

Cho đến gần cuối năm 2015, ông T được cán bộ Ngân hàng TMCP X (X) – Phòng Giao dịch huyện C đến thông báo về việc diện tích đất gia đình ông T đang quản lý, sử dụng đã được tách thửa từ GCNQSDĐ số R 785773 ngày 10-4-2000 đứng tên ông Nguyễn Văn H thành GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23-10-2014 đứng tên ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Lê Thị H. Vợ chồng ông H sử dụng GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23-10-2014 thế chấp tại Ngân hàng X để

vay vốn.

Vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H và giao đủ tiền. Gia đình ông T đã làm nhà kiên cố, xây dựng chuồng trại, trồng cây lâu năm ở trên đất nhận chuyển nhượng của ông H từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Hàng năm, gia đình ông đều đóng thuế đất đối với đất đã nhận chuyển nhượng. Gia đình ông T sống trên đất nhận chuyển nhượng hàng chục năm nay chưa từng có bất kỳ cán bộ nào xuống nhắc nhở, xuống xử lý vi phạm hay cá nhân ông H, là người chuyển nhượng cho gia đình ông T và cũng là hàng xóm sát vách nhà ông T cũng không hề có bất kỳ ý kiến hay phản đối gì. Bởi vậy, dù chưa đứng tên trong GCNQSDĐ nhưng gia đình ông vẫn yên tâm sinh sống từ đó cho tới nay.

Kể từ năm 2005 đến nay, gia đình ông T chưa từng thấy có bất kỳ vị cán bộ nào xuống đo đạc hay định vị diện tích đất này, cũng chưa từng thấy có ai xuống xác định người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất để lập Biên bản và cũng không thấy bất kỳ thông tin nào về việc niêm yết công khai tại trụ sở UBND Thị trấn nội dung liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà H (trên đúng phần diện tích đất mà gia đình ông đã nhận chuyển nhượng). Như vậy, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H vào ngày 23-10-2014 là không đúng đối tượng, không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về phía Ngân hàng X, lẽ ra khi thực hiện việc cho vay có tài sản thế chấp, cán bộ tín dụng thực hiện thủ tục cho vay phải xuống địa bàn - nơi có tài sản thế chấp để xác minh tài sản và lập biên bản hoặc lập hợp đồng thế chấp tài sản và ký sau khi đã xác minh. Nhưng phía Ngân hàng không tuân thủ đúng quy trình trình tự khi cho vay tín dụng có tài sản bảo đảm, nên đã xảy ra tình trạng cho vợ chồng ông H vay tiền nhưng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông T suốt từ năm 2005 đến nay.

Vì những lý do trên, vợ chồng ông T thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nghiêm trọng. Do đó, vợ chồng T khởi kiện yêu cầu như sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005. Theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thì diện tích đất khoảng 1.000m² mà ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có diện tích chính xác là 859,95m² tại tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ruộng lúa có chiều dài 22m, phía Tây giáp đường hiện trạng rộng 3,5m có chiều dài 21,6m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H1 có chiều dài 39,7m, phía Bắc giáp đất ông Đinh Tây N có chiều dài 40,2m. trong đó, phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 670,2m², phần đất chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 189,75m².

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn H trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất là 1.000m² đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông H vào năm 2005.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ngày 23-10-2014 ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 1-12-2014 được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H với Ngân hàng X.

Ngày 29-10-2019, ông Nguyễn Đắc T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông H vào năm 2005 và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H với Ngân hàng X.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ bị đơn là ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H đến Tòa để cung cấp lời khai, thông báo về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông H, bà H vắng mặt.

Ngày 4-11-2019, ông H, bà H ủy quyền cho ông Đinh Viết D tham gia tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 2-12-2019, bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 670,2m² (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H, diện tích 667,1m²) có nguồn gốc là do 2 vợ chồng ông khai phá, tuy vậy ngày 10-4-2000 khi Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông thì ghi tên một mình ông nhưng tài sản này là của ông và vợ là Lê Thị H. Phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 189,75m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ruộng có chiều dài 22m, phía Tây giáp đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều dài 22m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H1 có chiều dài 8,85m, phía Bắc giáp đất ông Đinh Tây N có chiều dài 8,4m không phải đất của vợ chồng ông mà là đất của chị ông là bà Nguyễn Thị H mua của người đồng bào, đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất 670,2m² tại Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy

ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho vợ chồng ông, diện tích 667,1m²): Không có sự việc ông bán phần đất này cho ông T như ông T trình bày. Năm 2005, ông Nguyễn Đắc T từ ngoài Bắc chuyển vào tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai sinh sống. Ban đầu do ông T mới vào chưa có chỗ ở. Lúc đó do có quen biết với gia đình ông và biết gia đình ông có phần đất 670,2m² tại tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất này hiện nay ở đối diện nhà ông đang ở), trên đất có sẵn một cái nhà tạm bằng gỗ diện tích khoảng 15m² nên ông T có xin ở nhờ trên cái nhà và đất nói trên của gia đình ông, lúc đó vì lòng thương người nên vợ chồng ông cũng đồng ý cho ông T ở nhờ. Đến năm 2010 thì bà T và các con vào ở cùng với ông T. Ông T, bà T sinh sống trên đất của ông bà (ông T ở từ năm 2005, bà T và các con ở từ năm 2010) nhưng không biết ơn mà còn nảy sinh lòng tham muốn chiếm luôn đất của vợ chồng ông, vợ chồng ông nhiều lần đuổi ông T, bà T đi để lấy lại đất nhưng họ không đi mà còn phá căn nhà tạm bằng gỗ của vợ chồng ông để xây nhà kiên cố và công trình phụ trên đất. Ông bà chỉ cho nguyên đơn mượn đất chứ không bán đất cho nguyên đơn và cũng không nhận tiền của nguyên đơn như nguyên đơn đã trình bày. Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do ông bận đi làm, nuôi con, bản thân ông cũng bị ốm nên không lên tham gia tố tụng, không có thời gian để gửi ý kiến và đến Tòa tham gia tố tụng. Diện tích 670,2m² đất nêu trên đang do ông Nguyễn Đắc T quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay, đến năm 2010 bà T và các con mới chuyển vào ở cùng.

Ông có biết sự việc ông Nguyễn Đắc T sử dụng đất từ năm 2005 đến nay và đã làm nhà và công trình phụ trên đất vì diện tích 670,2m² đất do ông T, bà T đang sử dụng nói trên đối diện với căn nhà vợ chồng ông đang ở. Nhưng do ông phải đi làm xa, lúc về ông và vợ có xuống để đòi đất và ngăn cản việc xây nhà nhưng vợ chồng ông T không nghe. Từ năm 2005 đến nay ông có nhiều lần có đến nhà ông T đòi lại đất nhưng ông T không trả đất vợ chồng ông.

Do ông không biết chữ nên cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì lên các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông trả nợ xong và đã giải chấp đối với quyền sử dụng 670,2m² theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 01-12-2014 với Ngân hàng X Việt Nam – chi nhánh C.

Hiện nay ông bà không thể chấp quyền sử dụng đất nói trên cho ai và chưa sang nhượng 670,2m² đất nói trên cho ai, đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà. Chữ viết ghi tên “HÀ” dưới mục “Bên A” trong Giấy sang nhượng đất ngày 05-10-2005 không phải là chữ viết của ông. Ông cũng không biết ai đã viết như vậy vào tài liệu này. Chữ ký, chữ viết ghi tên “Nguyễn Văn H” dưới mục “Bên sang nhượng” trong Giấy sang nhượng đất ngày 05-02-2006 không phải là

chữ ký, chữ viết của ông. Ông cũng không biết ai đã ký và viết như vậy vào tài liệu này. Ông đã có yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và chữ viết trong Giấy sang nhượng đất ngày 05-10-2005 và Giấy sang nhượng đất ngày 05-02-2006. Bản thân ông không biết đọc và biết viết nên ông không thể cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có chữ ký, chữ viết của ông có đóng dấu xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền vào thời điểm các năm 2004, 2005, 2006, 2007.

Ngày 23-12-2019, người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Đinh Viết D có đơn xin rút yêu cầu giám định.

Tại biên bản lấy lời khai cùng ngày 2-12-2019, bà Lê Thị H trình bày về nguồn gốc đất chuyển nhượng tranh chấp giống với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H. Ngoài ra, bà H trình bày: Ông bà chỉ cho Nguyên đơn mượn đất chứ không bán đất cho Nguyên đơn và cũng không nhận tiền của Nguyên đơn như Nguyên đơn đã trình bày. Vì vậy, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng gồm thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà để bà biết và tham gia tố tụng nhưng do bà bận đi làm thuê, nuôi con và chăm sóc chồng bị ốm nên không lên tham gia tố tụng, không có thời gian đề gửi ý kiến cho Tòa. Diện tích 670,2m² đất tại tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H, diện tích 667,1m²) do ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Bà biết sự việc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T sử dụng đất vì diện tích 670,2m² đất do ông T, bà T đang sử dụng có vị trí đối diện với căn nhà vợ chồng bà đang ở. Từ năm 2005 đến nay vợ chồng bà có nhiều lần có đến nhà ông T đòi lại đất nhưng ông T không trả đất cho ông bà. Ông bà không có ý kiến hay khiếu nại gì lên các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Trình tự giải quyết hồ sơ tách thửa cho ông H, bà H được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Khi tách thửa cho ông H, bà H, Ủy ban nhân dân huyện C có xác định lại nguồn gốc đất, hiện trạng thửa đất, đo đạc, chỉnh lý; cụ thể những công việc này do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện (vì tại thời điểm trước ngày 24-4-2015 thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vẫn trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện C).

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H là đúng trình tự, quy định của pháp luật. Vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP X (X) ông Nguyễn Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 29-3-20147, ông H1 trình bày: Ông khẳng định cán bộ tín dụng của Ngân hàng có xuống xác minh và ông Nguyễn Văn H đã chỉ lô đất thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23-10-2014 trong khi đó ông Nguyễn Đắc T đi vắng. Nguyễn Văn H có nói với cán bộ tín dụng rằng ông H cho ông T ở nhờ trên lô đất trên. Sau khi xác minh tài sản, cán bộ tín dụng đã thực hiện các thủ tục cho ông H, bà H vay số tiền 250.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

Tại Văn bản số 46/2019/PDG-CS ngày 28-9-2019, ông H1 trình bày: Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X. Vì vậy Ngân hàng không còn liên quan đến tranh chấp giữa ông Nguyễn Đắc T, Lê Thị T với ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23-10-2014. Do đó Ngân hàng X đề nghị xét xử vắng mặt Ngân hàng đối với vụ án nói trên.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 130, Điều 131, Điều 133, Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 132, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5-2-2005 giữa ông Nguyễn Đắc T với ông Nguyễn Văn H đối với 859,95m² đất tại tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T được quyền sử dụng 859,95m² đất tại tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ruộng lúa có chiều dài 22m, phía Tây giáp đường hiện trạng rộng 3,5m có chiều dài 21,6m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H1 có chiều dài 39,7m, phía Bắc giáp đất ông Đinh Tây N có chiều dài 40,2m; trong đó, phần

đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 670,2m² (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H, diện tích 667,1m² - sai số phù hợp) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía Tây giáp đường hiện trạng rộng 3,5m có chiều dài 21,6m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H1 có chiều dài 30,85m, phía Bắc giáp đất ông Đinh Tây N có chiều dài 31,8m; phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 189,75m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ruộng có chiều dài 22m, phía Tây giáp đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều dài 22m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H1 có chiều dài 8,85m, phía Bắc giáp đất ông Đinh Tây N có chiều dài 8,4m.

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 153/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cho đến khi bản án có hiệu lực thì hủy bỏ.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 1-12-2014 được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H với Ngân hàng X

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

Trong thời hạn luật định,

Ngày 20/01/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/10/2005 đối với quyền sử dụng 859,95 m² đất tại Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là 01 tài liệu có tiêu đề: “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 5/10/2005 (BL 06) và 01 tài liệu có tiêu đề: “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 5/2/2006 (BL 07). Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H đều cho rằng mình không chuyển nhượng đất, không nhận tiền của ông T mà chỉ cho nguyên đơn mượn đất để ở nhờ. Hiện nay đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn H, Lê Thị H nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét:

[1.1] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01682QSD/16/2000/QĐ-UB (H) ngày 27/10/2000 (BL 17), Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai Chứng nhận ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62, diện tích 5.774,2 m²; mục đích sử dụng đất: CF tọa lạc tại Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Tại mặt sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện: ngày 31/12/2010, ông H chuyển nhượng cho ông Đinh Tây N, bà Đỗ Thị P diện tích 1.108 m². Ngày 10/02/2010, chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân T diện tích 436,5 m²; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị T diện tích 415 m²; chuyển nhượng cho ông Phi S V, bà Nguyễn Hoàng K diện tích 561,8 m². Ngày 27/6/2011, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Thị Kim T diện tích 775 m². Ngày 06/6/2013, ông H chuyển nhượng cho Hoàng Đức Hoàng H diện tích 327 m²; chuyển nhượng cho ông Thái Ngọc H, bà Tạ Thị P 257,6 m². Ngày 20/9/2013, ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị L diện tích 471 m².

Tổng diện tích đất ông H đã chuyển nhượng cho nhiều người đã được đăng ký biến động sang tên của những người trên với tổng diện tích là 4.351,9 m².

[1.2] Tại *Giấy sang nhượng đất* ghi ngày 5/10/2005 (Bl 7), thể hiện: *Tôi tên Nguyễn Văn H có sang nhượng miếng đất Đông giáp ruộng, Tây giáp đường, Nam giáp anh Đ, Bắc giáp anh H .. ngang 21m5 dài 46m5 cho ông Nguyễn Đắc T với số tiền 30.000.000 đồng.* Tại *Giấy sang nhượng đất* ghi ngày 5/2/2006 (BL 8), được Ban thôn dân phố 10 xác nhận ngày 05/02/2006, thể hiện: ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đắc T một thửa đất có diện

tích 1.000 m², **chiều rộng 22 m, chiều dài 45,5 m**; có tứ cận Đông giáp ruộng, Tây giáp đường, Nam giáp anh Đ, Bắc giáp anh H; với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Tại giấy này, có chữ ký của người làm chứng là Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Ngọc Đ. Hai giấy sang nhượng đất nêu trên không được công chứng, chứng thực hợp pháp.

[1.3] Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thể hiện: trước khi khởi kiện, ông Nguyễn Đắc T có đơn tố cáo ông Nguyễn Văn H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tại *Kết luận về việc giải quyết đơn tố cáo số 01/KL-VKS-KT ngày 24/5/2016 (BL 299)*, xác định: “*Tại buổi làm việc với ông Nguyễn Văn H có khai rằng : “ lô đất mà ông Nguyễn Đắc T đang ở là do ông H cho ở nhờ nhà chứ không có sang nhượng cho ông T”.*

Tại buổi làm việc với ông Nguyễn Văn S là tổ trưởng Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C. Ngoài việc chứng kiến việc ký kết hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Đắc T đồng thời ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất khai rằng: “ Chữ ký trong giấy sang nhượng đất ngày 05/2/2006 là chữ ký của ông, ông xác nhận có chứng kiến của các bên ký kết hợp đồng sang nhượng đất. Lúc ông xác nhận vào giấy sang nhượng đất có mặt của các bên và những nhân chứng khác như ông Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Văn T. Ông được biết nhiều lần ông T đến nhà ông H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng ông H không thực hiện mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền”.

Lời khai của ông Nguyễn Văn T khai rằng: “chữ ký trong giấy sang nhượng đất là của ông nhưng ông cho rằng ông không biết giấy tờ đó là giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H do ông không đọc kỹ nên đã ký vào”.

Thế nhưng tại Biên bản đối chất ngày 26/11/2015 đối chất giữa ông Nguyễn Đắc T, Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn T: ông Nguyễn Văn T thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng đất ngày 05/2/2006 là của ông và thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Đắc T tại buổi đối chất như đơn tố cáo ông H là đúng.

Lời khai của ông Nguyễn Ngọc Đ khai rằng: ông sinh sống tại Tổ dân phố 10, thị trấn C, Gia Lai từ năm 1992 đến năm 2002 xây dựng gia đình, nhà ông Đ cách nhà ông Nguyễn Đắc T một hàng rào. Ông thường xuyên nghe thấy ông T đến nhà ông H yêu cầu ông H làm giấy tờ đất đai gì đó nhưng ông không rõ. Việc ông T đang ở hiện tại là đất cho, hay mua ông Đ không biết. Ông cho rằng ông không ký vào giấy tờ gì cả”.

Tuy nhiên, tại *Bản kết luận điều tra số 17/KLĐT ngày 29/12/2016 (BL 283)*, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xác định sau khi điều tra, xác minh có đủ tài liệu, chứng cứ kết luận: “... *Tại Cơ quan*

cảnh sát điều tra Công an huyện C ông Nguyễn Văn H trình bày không có việc sang nhượng đất cho ông Nguyễn Đắc T. Ông Nguyễn Ngọc Đ và Nguyễn Văn T không thừa nhận về việc mình đã ký làm chứng vào giấy sang nhượng đất ngày 5/02/2006 cho ông Nguyễn Đắc T. Ông Nguyễn Văn S, nguyên Tổ trưởng Tổ dân phố 10 trình bày vào ngày 5/02/2006, ông H cầm giấy viết tay sang nhượng quyền sử dụng đất đã có chữ ký của ông Nguyễn Đắc T, Nguyễn Văn H, Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn Thu đến nhà để ông S ký xác nhận vào bên dưới, nên chữ ký trong giấy viết tay sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 5/02/2006 là chữ ký của ông... ”.

Như vậy, lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Đ, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn S khai mỗi lúc một khác nhau, lời khai chính họ có sự mâu thuẫn với nhau.

Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập tài liệu, chứng cứ về lời khai của những người làm chứng nêu trên tại Viện kiểm sát nhân dân huyện C nhưng không thu thập được vì Viện kiểm sát nhân dân huyện C cho rằng đây là tài liệu mật nên không cung cấp. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng này để xác định những người này có trực tiếp chứng kiến và ký vào giấy sang nhượng ngày 05/02/2006 hay không, đồng thời xét lời khai của những người làm chứng nêu trên khai mỗi lúc một khác nhau, khai mâu thuẫn nhau, mâu thuẫn với lời khai của Nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm phải ra quyết định đối chất giữa Nguyên đơn, Bị đơn và những Người làm chứng nêu trên để làm rõ các tình tiết khách quan của vụ án theo Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến đối chất mà chỉ căn cứ vào nội dung Bản Kết luận về việc giải quyết đơn tố cáo số 01/KL-VKS-KT ngày 24/5/2016 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C để cho rằng ông H có chuyển nhượng đất cho ông T được ông Đ, ông T và ông S làm chứng ký xác nhận tại Giấy sang nhượng ngày 05/02/2006 là chưa có đủ căn cứ vững chắc.

[1.4] Quá trình giải quyết tranh chấp từ khi cơ quan điều tra thụ lý, giải quyết Đơn tố cáo đến khi Tòa án giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Văn H đều trình bày ông không sang nhượng đất cho ông Nguyễn Đắc T, không nhận tiền sang nhượng đất của ông T và tố cáo chứng cứ là 02 Giấy sang nhượng đất mà ông T cung cấp là chứng cứ giả mạo, ông T giả mạo chữ ký của ông, ông không biết chữ và đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại 02 Giấy sang nhượng đất này. Sau đó, tại Đơn đề nghị ngày 23/12/2019 (BL 485), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đinh Viết D có Đơn xin rút yêu cầu giám định và đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là Hồ sơ giám định ngày 11/11/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai để xem xét chữ ký của ông H. Tại Kết luận giám định như thế nào để giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 396/CVGD ngày 11/11/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai, xác định: **Chữ ký, chữ viết họ tên “Nguyễn Văn H”, “Nguyễn Văn T” và “Nguyễn Ngọc Đ” trên tài liệu cần giám định khác dạng, không ổn định; thời điểm ký, viết trên tài liệu cần giám định với các tài liệu mẫu so sánh cung cấp cách xa nhau.** Do đó Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai không đủ cơ sở để tiến hành giám định kết luận... **đề nghị CQĐT Công an huyện C, tỉnh Gia Lai thu thập thêm mẫu chữ ký, chữ viết họ tên tự nhiên của Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn T và Nguyễn Ngọc Đ ở thời điểm trước trong và sau khi xảy ra vụ việc (năm 2006) để tiếp tục giám định.** Nhưng tại hồ sơ vụ án thể hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện C chưa thu thập tài liệu chứng cứ để tiếp tục trưng cầu giám định như yêu cầu của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai và kết quả giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn H tại 02 Giấy sang nhượng đất nêu trên chưa được làm rõ.

Như vậy, chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn H tại 02 Giấy sang nhượng đất nêu trên chưa được làm rõ; đồng thời, lời khai của những người làm chứng ký tại Giấy Sang nhượng đất ngày 05/02/2006 khai không thống nhất, khai mâu thuẫn nhau nên trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn H tại 02 giấy sang nhượng đất mới đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn H tại 02 giấy này là vi phạm Điều 102, 103 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ xác định chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn H tại 02 giấy sang nhượng đất có phải do ông H ký, viết hay không nhưng đã xác định ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là chưa đủ cơ sở.

[1.5] Ngày 11/9/2014, ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa được Phòng tài nguyên môi trường huyện C đồng ý cho tách thửa và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cấp trích lục 2 thửa đất, cụ thể: thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, diện tích 470,7 m², mục đích sử dụng đất: đất nông nghiệp, **thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62, diện tích 667,1 m², mục đích sử dụng đất: đất nông nghiệp. Ngày 23/10/2014, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00838, chứng nhận ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Lệ được quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62, diện tích **667,1 m²**; mục đích sử dụng đất đất trồng cây lâu năm.

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

5/10/2005 đối với quyền sử dụng đất diện tích 859,95 m² đất tại Tổ dân phố 10, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đồng thời, cung cấp cho Tòa án 01 tài liệu có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 5/10/2005 (bl 06) và 01 tài liệu có tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 5/2/2006 (bl 07)

Xét: Tại *Giấy Sang nhượng đất* ngày 05/10/2005, thể hiện: tổng diện tích đất chuyển nhượng **1.000 m²**, ngang 21m5, dài 46m5, có giới cận: Đông giáp ruộng, Tây giáp đường mòn, **Nam giáp nhà anh Đ, Bắc giáp nhà anh H.** Tại *Giấy Sang nhượng đất* ngày 05/02/2006, thể hiện: tổng diện tích đất chuyển nhượng 1.000 m², rộng 22 m, dài 45,5 m, có giới cận: Đông giáp ruộng, Tây giáp đường mòn, **Nam giáp nhà anh Đ, Bắc giáp nhà anh H.**

Tại *Bản kết luận điều tra số 17/KLĐT* ngày 29/12/2016 (bl 283), Cơ quan Cảnh sát điều tra kết luận điều tra xác định: vào tháng 10/2005, ông Nguyễn Văn H có chuyển nhượng thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62, diện tích **667,1 m²** nhưng quan hệ tranh chấp là quan hệ dân sự nên không khởi tố vụ án hình sự.

Tại *Biên bản định giá tài sản* ngày 22/11/2017 (bl 216), thể hiện: tổng diện tích đất tranh chấp là ; trong đó đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 670,2 m²; đất nằm ngoài Giấy chứng nhận và chưa được cấp giấy là 189,75 m². Tại *Sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp* ngày 22/11/2017 (bl 218) kèm theo Biên bản định giá tài sản thể hiện: giới cận, chiều dài các cạnh thửa đất tranh chấp cụ thể là: Đông giáp đất ruộng chiều dài cạnh là 22m, Tây giáp đường chiều dài cạnh 21,6 m, **Nam giáp đất ông H1 chiều dài cạnh 39,7 m; Bắc giáp đất ông Nguyễn chiều dài cạnh 40,2 m.**

Như vậy, Căn cứ 02 giấy sang nhượng đất thì diện tích đất chuyển nhượng là 1.000 m², trong khi đó tại kết luận điều tra xác định diện tích đất chuyển nhượng là 667,1 m², còn đo đạc thực tế xác định 859,95 m²; đồng thời, đối chiếu tài liệu chứng cứ nêu trên thì tứ cận thể hiện trong Giấy sang nhượng đất với đo đạc thực tế khác xa nhau, cụ thể: tứ cận phía Nam thửa đất tranh chấp không còn giáp nhà anh Đ mà Nam giáp đất ông H1, Phía Bắc thửa đất tranh chấp không còn giáp nhà anh H mà giáp đất ông Nguyễn và chiều dài các cạnh đã thay đổi.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ tại cơ quan chuyên môn để xác định cụ thể tại sao tứ cận có sự thay đổi như trên, đồng thời nếu có cơ sở xác định Bị đơn chuyển nhượng đất cho Nguyên đơn thì cần phải xác định cụ thể diện tích đất các bên chuyển nhượng là bao nhiêu, chiều dài các cạnh như thế nào để từ đó giải quyết vụ án chính xác, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án mà đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/2/2005 và công nhận ông T, bà T được quyền sử dụng diện tích đất 859,95 m² là chưa đủ cơ sở.

[1.6]. Tại Biên bản ghi lời ngày ngày 14/8/2019 (bl 393), bà Siu D, xác định: nguồn gốc đất này là năm 1980 bà khai hoang diện tích đất khoảng 200 m² và trồng cây ngắn ngày. Năm 2005, bà viết giấy tay bán cho ông H diện tích đất này với số tiền 3.000.000 đồng. ông H đã nhận đất và giao đủ tiền cho bà. Nay các bên tranh chấp bà không có ý kiến gì, vì đất này bà đã bán cho ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H có một phần được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 667,1 m², còn phần diện tích đất 189,75 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận. Thực tế, phần diện tích đất 189,75 m² gia đình ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn ông T biết gia đình ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận mà vẫn nhận chuyển nhượng như vậy các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận là vi phạm điều cấm của Luật. Về nguyên tắc khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại Quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/2/2005 giữa ông T và ông H đối với diện tích đất 859,95 m², trong đó có phần đất 189,75 m² là không đúng; ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Căn cứ các phân tích tại các luận điểm từ [1.1] đến [1.6] Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H nên hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. **Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số BU 632493 ngày 23/10/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết sau khi giải quyết lại vụ án.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H, giữ nguyên án sơ thẩm. Đề nghị này không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (được hoàn trả lại).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về vụ án: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T với bị đơn ông Nguyễn Văn H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007984 ngày 22/01/2020 (đối với ông H) và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007985 ngày 22/01/2020 (đối với bà H) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bản án dân sự 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 Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Long