

Số 125/2021/DS-PT

Ngày 17/11/2021

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Phạm Văn Tuyền.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 9399/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Thế Kh, sinh năm 1955; địa chỉ: xóm Ph, xã Kim Th, huyện Vụ B, tỉnh Nam Định; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Đức Gi, sinh năm 1953; Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1955; đều trú tại: khu đô thị Nam Châu Gi1, tổ 26 (nay là số nhà 18, DD2, khu đô thị Nam Châu Gi1, tổ 12), phường Trần Hưng Đ1, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam; bà Đ ủy quyền cho ông Gi; ông Gi có mặt, bà Đ vắng mặt.

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

1. Ông Lữ Văn H, sinh năm 1960 và bà Đặng Thị D, sinh năm 1962; đều trú tại: thôn Mễ Nội, phường Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam; đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị Ngoãn, sinh năm 1958; trú tại: xóm Ph, xã Kim Th, huyện Vụ B, tỉnh Nam Định; có mặt.

3. UBND thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Dũng - Phó Chủ tịch;
có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Điệp - Chủ tịch; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trần Thế Kh trình bày:***

Năm 2008, vợ chồng ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đức Gi mảnh đất 78m² tách ra từ thửa đất của gia đình ông H đang ở, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 ngày 30/9/2010, diện tích 779m² (có 410m² đất ở ONT) tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 7, diện tích 779m², xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 08/10/2010 tại Văn phòng công chứng Phủ L. Thời điểm đó vợ chồng ông H bà D còn chuyển nhượng cho anh Vũ Hải Gi2 diện tích 70m² và chị Trần Thị Th1 diện tích 100m² cùng trên thửa đất nêu trên.

Ngày 21/3/2011, vợ chồng ông Trần Đức Gi và bà Bùi Thị Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 78m² trên (mảnh đất này đã được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453033 ngày 22/11/2010 mang tên ông Trần Đức Gi) cho ông Trần Thế Kh thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Gi, bà Đ với ông Trần Thế Kh, được chứng thực ngày 21/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phủ L. Sau đó được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 ngày 16/4/2012, diện tích 78m² (ONT) mang tên ông Trần Thế Kh tại thửa số 611, tờ bản đồ số 7, xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam.

Do ở xa và khi đó chưa có điều kiện xây nhà nên ông Trần Thế Kh giữ nguyên mảnh đất. Đến khoảng đầu năm 2016, do có nhu cầu, ông Kh làm thủ tục xây dựng nhà ở, khi xác định mốc giới đất mới phát hiện diện tích 78m² đất tại thửa số 611, tờ bản đồ số 7 mà ông Trần Đức Gi đã chuyển nhượng cho ông không đúng vị trí thửa đất đã chuyển nhượng, thửa đất này là đất ủy ban; còn thửa đất 78m² tại thửa số 611 mang tên ông trong giấy chứng nhận thì hiện gia đình ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D đang sử dụng, xây dựng nhà ở.

Vì vậy, ông Trần Thế Kh làm đơn khởi kiện ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ, yêu cầu Tòa án: (1) hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông và vợ chồng ông Gi, bà Đ (được chứng thực ngày 21/3/2011); (2) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 ngày 16/4/2011 mang tên ông Trần Thế Kh; (3) giải quyết hậu quả, buộc ông Gi, bà Đ phải trả lại cho ông số tiền

495.600.000 đồng (gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 483.600.000 đồng và 12.000.000 đồng là tiền đã chuyển ông Gi để làm thủ tục sang tên trước bạ), bồi thường cho ông số tiền 376.308.200 đồng tính theo lãi suất 9,8%/năm.

*** Bị đơn ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ trình bày:**

Năm 2008, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất có diện tích 78m² tách ra từ khuôn viên đất của gia đình ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D đang ở thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan công chứng chứng thực. Sau đó mảnh đất này đã được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453033 ngày 22/11/2010 mang tên ông Trần Đức Gi. Thời điểm đó ông D, bà H còn chuyển nhượng đất của gia đình bà cho anh Vũ Hải Gi2 và chị Trần Thị Th1. Đến năm 2010, sau khi làm xong trích lục đất thì gia đình ông H, bà D giao giấy tờ và đo đất cho ông tại thực địa là khu đất giữa diện tích đất hiện nay anh Gi2 và chị Th1 đã xây nhà kiên cố để ở.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 21/3/2011, ông Gi, bà Đ đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông Trần Thế Kh, được chứng thực ngày 21/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phủ L.

Đến năm 2016, gia đình ông Trần Thế Kh làm thủ tục xây nhà ở thì phát hiện vị trí thửa đất ông chuyển nhượng cho ông Kh không đúng vị trí so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Phủ L đã cấp cho ông Kh; ban đầu gia đình ông Kh đã kiện ông H, bà D đòi trả đúng vị trí đất; sau đó ông Kh khởi kiện tôi đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng giữa ông và ông Kh, đồng thời đòi bồi thường thiệt hại cho ông.

Ông Trần Đức Gi cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H và bà D, ông là người ngay tình, do tin tưởng nên không kiểm tra; khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên thì ông Kh đã xem kỹ lô đất trên nên quan điểm của ông không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Kh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Kh; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Kh, ông Gi cho rằng ông không nhận số tiền 12.000.000 đồng của ông Kh để làm thủ tục sang tên trước bạ nên ông không đồng ý trả lại cũng như không chấp nhận việc bồi thường theo khởi kiện của ông Trần Thế Kh.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Đặng Thị Ngoãn trình bày: bà là vợ ông Trần Thế Kh, tại thời điểm ông Kh giao dịch, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Gi, bà Đ bà không tham gia ký kết, tuy nhiên khoản tiền ông Kh trả để nhận chuyển nhượng lô đất trên là tài sản chung của hai vợ chồng; bà có đồng quan điểm, ý kiến như ông Kh đã trình bày, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Kh và vợ chồng ông Gi, bà Đ và hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 ngày 16/4/2011 mang tên ông Trần Thế Kh. Đồng thời giải quyết trả lại cho ông Kh số tiền 495.600.000 đồng (gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 483.600.000 đồng và 12.000.000 đồng ông đã chuyển ông Gi để làm thủ tục sang tên trước bạ) và bồi thường số tiền 376.308.200 đồng như ông Kh đã trình bày.

- Bà Đặng Thị D và ông Lữ Văn H (ông H ủy quyền cho bà D) trình bày: Thời điểm cuối năm 2008, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà đã gặp cán bộ địa chính phường Liêm Ch, thành phố Phủ L để đề nghị chuyển nhượng 03 lô đất tại vị trí trong khuôn viên đất của gia đình và tại vị trí hiện nay anh Vũ Hải Gi2, chị Trần Thị Th1 và khu đất chuyển nhượng cho ông Trần Đức Gi (ông Gi sau đó chuyển nhượng cho ông Kh) nằm xen kẹp giữa. Sau khi được chính quyền đồng ý, bà đã chuyển nhượng cả ba lô đất, cụ thể: cho anh Vũ Hải Gi2 diện tích 70m², chị Trần Thị Th1 diện tích 100m² và ông Trần Đức Gi diện tích 78m² tại thửa số 611, tờ bản đồ số 7, xã Liêm Ch, thành phố Phủ L; cả ba lô đất trên sau đó đều đã được UBND thành phố Phủ L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân bà còn mở một con đường đi xuống vị trí 03 lô đất trên.

Bà Đặng Thị D cho rằng việc bà chuyển nhượng 03 lô đất trên đã được chính quyền chấp nhận, mặt khác bà cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất cho ông Trần Đức Gi ở vị trí ao, phía cuối thửa đất của gia đình chứ không phải vị trí hợp đồng chuyển nhượng; khi thực hiện chuyển nhượng đất tại vị trí trên thì cả ông Kh, ông Gi cùng anh Gi2 đều đến tận nơi xem vị trí đất và đều nhất trí chuyển nhượng thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan công chứng chứng thực. Sau khi chuyển nhượng, nhận sổ đỏ, ông Kh và ông Gi còn vào nhà bà để cùng đo đất; năm 2014 bà còn điện thoại cho ông Gi báo cho ông Kh đến đo cụ thể một lần nữa để chị Th1 làm nhà, khi đó ông Kh cho con trai là anh Hà đến để nhận, chia ra được mặt là 4,9m, anh Hà còn xin thêm bà mấy cm để tránh con số 49 nên bà đo thêm cho anh thành 4,97m; anh Hà sau đó còn đưa cho bà D 1.350.000 đồng để mua ống nước thuê người lấp ngầm trong đường bê tông. Đến năm 2016 anh Hà mới đến nói lô đất mua của ông Gi không trùng khớp vị trí trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình. Bà D đã làm nhiều đơn gửi chính quyền địa phương đề nghị giải quyết chuyển đổi vị trí lô đất và hòa giải nhưng không thành.

Đến nay, ông Kh có đơn khởi kiện vợ chồng ông Gi, bà D, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Kh và vợ chồng ông Gi, bà D và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 ngày 16/4/2011 mang tên ông Trần Thế Kh bà không nhất trí vì khi chuyển nhượng các bên nhận chuyển nhượng đã đến kiểm tra và biết vị trí lô đất mới đồng ý mua.

- UBND thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam có quan điểm tại Văn bản số 345/UBND-TNMT ngày 30/3/2018 xác định: Nguồn gốc thửa đất 382, tờ bản đồ

số 7, diện tích 779m², đo đạc năm 2001, chỉnh lý năm 2010 là của vợ chồng ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 ngày 30/9/2010, diện tích 779m² (trong đó có 410m² đất ở); đất do UBND phường Liêm Chính quản lý là 369m².

Ngày 07/10/2010, ông Lữ Văn H có đơn xin tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất trên cho ông Trần Đức Gi, chị Trần Thị Th1 và anh Vũ Hải Gi2; sơ đồ, vị trí, kích thước và diện tích đất chuyển nhượng có chữ ký đầy đủ của các bên; vị trí này nằm trên diện tích 410m² đất ở của gia đình ông H, bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 08/10/2010, ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D đã chuyển nhượng 70m² đất ở cho anh Vũ Hải Gi2 theo Hợp đồng số 868, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; chuyển nhượng 78m² đất ở cho ông Trần Đức Gi theo Hợp đồng số 867, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và 100m² đất ở cho chị Trần Thị Th1 theo Hợp đồng số 866, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, sau được Văn phòng công chứng Phủ L chứng thực.

Căn cứ hồ sơ trên, ngày 22/11/2010 UBND thành phố Phủ L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho: anh Vũ Hải Gi2 tại tờ bản đồ số 7, thửa đất 610, diện tích 70m²; cho ông Trần Đức Gi tại tờ bản đồ số 7, thửa đất 611, diện tích 78m² và chị Trần Thị Th1 tại tờ bản đồ số 7, thửa đất 612, diện tích 100m² đều là đất ở, được đo đạc năm 2001, chỉnh lý 2010. Ngày 21/3/2011, ông Trần Đức Gi tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 78m² nêu trên cho ông Trần Thế Kh theo Hợp đồng số 281, quyền số 01 TO/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Phủ L chứng thực và sau đó, ngày 16/4/2011 được UBND thành phố Phủ L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 7, thửa đất số 611, diện tích 78m² đất ở.

Quan điểm của UBND thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam cho rằng hồ sơ chuyển nhượng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phủ L lập tại thời điểm chuyển nhượng cụ thể đã có đầy đủ chữ ký của các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, được UBND phường Liêm Ch xác nhận; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập, chứng thực theo đúng quy định; việc UBND thành phố Phủ L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đúng quy định và đồng bộ với hệ thống hồ sơ địa chính đang quản lý. UBND thành phố Phủ L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- *UBND phường Liêm Ch tại Báo cáo số 67/BC-UBND ngày 01/11/2016 xác định:* Qua kiểm tra bản đồ và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 7, diện tích 779m², đo đạc năm 2001, chỉnh lý năm 2010 là của ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D, được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 ngày 30/9/2010, diện tích 779m² (trong đó có 410m² đất ở); đất do UBND quản lý là 369m². Quá trình sử dụng, gia đình bà D đã chuyển nhượng 03 lô đất cho 03 gia đình, trong

đó có gia đình ông Trần Đức Gi với diện tích 78m² (trong phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 410m²), sau đó gia đình ông Gi lại chuyển nhượng lô đất cho ông Trần Thế Kh. Đến năm 2016 khi làm thủ tục xây nhà, gia đình ông Kh phát hiện vị trí lô đất không đúng vị trí lô đất đã chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận.

UBND phường Liêm Ch cho rằng diện tích đất hợp pháp của gia đình ông H, bà D là 410m², sau đó ông H làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho các gia đình tại vị trí không đúng với vị trí theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên chuyển nhượng cho nhau.

** Những người làm chứng trình bày:*

- *Anh Vũ Hải Gi2, chị Trần Thị Th1 xác định:* Khoảng tháng 3/2008, xuất phát từ quan hệ quen biết nên biết ông H, bà D có chuyển nhượng một phần đất ở nên anh chị đã hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất tại thửa đất ở của vợ chồng bà D, ông H và bà D là người đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng các lô đất trên cho anh chị; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh chị đã xây nhà trên đất; anh chị đều cho rằng việc chuyển nhượng là đúng trình tự pháp luật, chuyển nhượng do thỏa thuận và tin tưởng nhau; đến nay vị trí lô đất không đúng là do chủ đất là bà D và ông H.

- *Anh Trần Thế Hà* tại văn bản ý kiến và tại phiên tòa đồng tình với quan điểm và đề nghị của nguyên đơn, xác định giữa năm 2016 khi chuẩn bị làm nhà mới phát hiện lô đất không đúng vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Kh đã nhận chuyển nhượng từ ông Gi, bà D.

- *Ông Trần Đức Thu* xác định: việc ông đứng ra nhận chuyển nhượng lô đất 100m² từ vợ chồng ông H, bà D cho con gái là chị Trần Thị Th1; đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông Kh và vợ chồng ông Gi, bà D ông không được chứng kiến.

Ngày 17/5/2018, Tòa án nhân dân thành phố Phủ L đã tiến hành việc thẩm định tại chỗ, kết quả xác định: phần đất hộ ông H, bà D chuyển nhượng cho ông Trần Đức Gi vào năm 2008 sau đó ông Gi chuyển nhượng cho ông Kh có vị trí như sau: phía đông giáp ngõ đi chung nhà anh Gi2, ông Kh, nhà cháu Th1 và bà D có kích thước 4,9m; phía tây giáp phần đất nhà anh Nguyễn Văn Hà dài 4,95m; phía nam giáp nhà cháu Trần Thị Th1 dài 16m; phía bắc giáp nhà anh Gi2 dài 15,85m. Trên đất không có công trình, vật kiến trúc gì và cũng không có cây lưu niên. Đối với vị trí đất được xác định đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thế Kh đối chiếu với thực trạng sử dụng đất của chủ sử dụng đất là bà D, ông H cung cấp thì thửa đất số 611, tờ bản đồ số 7, diện tích 78m², diện do bà D, ông H có kích thước như sau: phía Đông giáp ngõ đi chung của bốn hộ trên là 4,27m; phía Tây giáp nhà anh Hùng dài 4,29m; phía Nam giáp nhà bà D dài 18,18m; phía Bắc giáp phần đất nhà bà H có nhà cấp 4 dài 18,24m; trên đất có 01 phần nhà cấp 4, công trình phụ, bể nước mưa, trên nóc công trình phụ có bể nước máy và khoảng 20m² trong nhà

mái bằng diện tích tổng thể 76m² nhà 01 tầng và 01 cầu thang lên trần nhà mái bằng; 01 sân bê tông khoảng 20m².

Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với Văn phòng công chứng Phủ L, tuy nhiên đến nay Văn phòng công chứng Phủ L đã chấm dứt hoạt động, đại diện Văn phòng công chứng Phủ L thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý kiến xác định việc công chứng, chứng thực dựa trên hồ sơ chuyển nhượng hợp pháp, có đầy đủ chữ ký các bên nên cho rằng việc chứng thực đảm bảo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã quyết định: Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; điểm đ Điều 12, Điều 21 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Gi, bà Đ với ông Trần Thế Kh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam đã cấp cho ông Trần Thế Kh và yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 78m² tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 7, phường Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam, đã ký giữa ông Trần Thế Kh và ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ được Văn phòng công chứng Phủ L chứng thực ngày 21/3/2011.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 do UBND thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam cấp ngày 16/4/2011 mang tên ông Trần Thế Kh tại vị trí thửa số 611, tờ bản đồ số 7, xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam.

3. Buộc ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ phải hoàn trả ông Kh số tiền 483.600.000 đồng chuyển quyền sử dụng đất; tiền bồi thường thiệt hại là 41.191.200 đồng. Tổng cộng ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ phải trả lại cho ông Trần Thế Kh số tiền 524.791.200 đồng (làm tròn là 524.791.000 đồng).

Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc ông Trần Thế Kh phải giao lại cho ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ diện tích đất 78m² tại vị trí: phía Đông giáp ngõ đi chung nhà anh Gi2, ông Kh, nhà cháu Th1 và bà D có kích thước 4,9m; phía Tây giáp phần đất nhà anh Nguyễn Văn Hà dài 4,95m; phía Nam giáp nhà cháu Trần Thị Th1 dài 16m; phía Bắc giáp nhà anh Gi2 dài 15,85m; trên đất không có công trình, vật kiến trúc gì và cũng không có cây lưu niên (vị trí đất xen kẹp giữa vị trí lô đất hiện tại của gia đình anh Vũ Hải Gi2 và chị Trần Thị Th1).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 05/4/2019, bị đơn ông Trần Đức Gi kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 78m² tại thửa 611, tờ bản đồ số 7 nêu trên và không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Thế Kh; buộc vợ chồng ông H bà D phải hoán đổi lô đất 78m² gia đình bà đang sử dụng cho ông Gi để ông trả lại cho ông Kh; bác yêu cầu của nguyên đơn trả lại số tiền 521.791.000 đồng.

Ngày 08/4/2019, nguyên đơn ông Trần Thế Kh kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị: Tính giá trị lô đất đang tranh chấp theo giá thị trường để buộc ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ phải bồi thường giá trị lô đất cho ông và buộc ông Gi, bà Đ phải bồi thường cho ông 376.308.200 đồng tính theo lãi suất 9,8%/năm;

Ngày 08/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D kháng cáo không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Gi và ông Kh; không nhất trí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Kh, đề nghị chuyển một phần đất thổ cư trả về lô đất cho ông Gi bán cho ông Kh.

Ngày 09/4/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam có Quyết định kháng nghị số 687/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại để tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ vụ án đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam giải quyết trước theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn ông Trần Thế Kh đề nghị được nhận phần đất nếu phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị giải quyết theo pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Bị đơn ông Trần Đức Gi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình và đề nghị đưa ông H, bà D vào để giải quyết mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam về nội dung cho rằng hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng 78m² đất UB của ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D cho ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ tiếp đến ông Gi, bà Đ chuyển nhượng cho ông Trần Thế Kh có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự; đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; ngày 30/5/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam thụ lý, giải quyết vụ án theo Quyết định chuyển vụ án số 01/2018/QĐST-TCDS ngày 27/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện: vụ việc nguyên đơn xác định năm 2016 phát hiện quyền lợi của mình bị xâm phạm, đến ngày 19/11/2017 có đơn khởi kiện nên vụ án còn thời hiệu theo quy định tại Điều 623 Bộ luật dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam đảm bảo về hình thức và trong hạn luật định nên được chấp nhận để xét.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam, thấy:

Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, các bên đương sự, đại diện UBND thành phố Phủ L, UBND phường Liêm Ch đều xác định nguồn gốc thửa đất diện tích 78m² xuất phát từ việc ông Trần Đức Gi nhận chuyển nhượng của ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D, đây là diện tích đất tách thửa từ thửa đất của gia đình ông H, bà D đang ở, được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 ngày 30/9/2010 có tổng diện tích 779m² (410m² đất ở ONT) tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 7 tại xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam; thời điểm đó có anh Vũ Hải Gi2 và chị Trần Thị Th1 cùng nhận chuyển nhượng đất thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 08/10/2010 tại Văn phòng công chứng Phủ L.

Sau đó, ngày 21/3/2011, ông Trần Thế Kh đã nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 78m² trên của ông Trần Đức Gi và bà Bùi Thị Đ (mảnh đất này đã được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Đức Gi) thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Gi, bà Đ với ông Trần Thế Kh, được chứng thực ngày 21/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phủ L. Diện tích đất này, ngày 16/4/2011 đã được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 mang tên ông Trần Thế Kh tại thửa số 611, tờ bản đồ số 7, xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam.

Quá trình chuyển nhượng lô đất đang có tranh chấp trên các bên thực hiện đúng thủ tục, vị trí của diện tích 78m² thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng và

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều là đất ở (ONT), cụ thể: (1) thời điểm ông Trần Đức Gi chuyển nhượng cho ông Trần Thế Kh tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức Gi, bà Bùi Thị Đ với ông Trần Thế Kh được Văn phòng công chứng Phủ L chứng thực ngày 21/3/2011 xác định lô đất 78m² tại thửa số 611, tờ bản đồ số 7, tại xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam ghi rõ mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn (ONT-Theo quy định tại Thông tư số 25/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên môi trường quy định về bản đồ địa chính); (2) tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D với ông Trần Đức Gi được lập và chứng thực của Văn phòng công chứng Phủ L ngày 08/10/2010 cũng xác định trong tổng diện tích 779m² tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 7 tại xã Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam có 410m² đất ONT và bên bà D, ông H (bên A) cũng chuyển nhượng cho bên ông Trần Đức Gi (bên B) 78m² đất ONT tại thửa đất trên; (3) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 do UBND thành phố Phủ L cấp ngày 30/9/2010 cho ông Lữ Văn H và bà Đặng Thị D cũng xác định ông bà được cấp giấy chứng nhận đối với tổng diện tích 779m², trong đó có 410 m² đất là ONT, UBND xác nhận cho phép hộ ông H được chuyển nhượng diện tích 78m²... là đất ở cho ông Trần Đức Gi; (4) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Phủ L cấp cho ông Trần Đức Gi ngày 22/11/2010 cũng xác định diện tích đất 78m² thuộc loại đất ONT; (5) tại sơ đồ vị trí kích thước thửa đất tại thửa số 383, tờ bản đồ số 7 năm 2010 cũng xác định vị trí lô đất của ông Gi là đất ONT, bản đồ địa chính sơ đồ kích thước thửa đất ghi rõ diện tích đất 78m² tại thửa số 611 của ông Gi nhận chuyển nhượng của bà D là đất ONT và trích lục bản đồ địa chính năm 2017 thì vị trí lô đất 611, tờ bản đồ số 7 mang tên ông Kh vẫn thể hiện diện tích 78m² các bên chuyển nhượng là đất ODT (do xã Liêm Ch đã chuyển phường Liêm Ch thuộc thành phố Phủ L).

Như vậy, có thể xác định trên thực địa, khi giao diện tích đất 78m² nêu trên khi ông Gi, bà Đ chuyển nhượng cho ông Trần Thế Kh đã có sai vị trí từ thời điểm bà D, ông H chuyển nhượng 78m² đất cho ông Trần Đức Gi. Ông Trần Thế Kh nhận chuyển nhượng sau cùng bị ảnh hưởng trực tiếp quyền lợi. Trong vụ án, Trần Đức Gi không có yêu cầu nên Tòa án chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức Gi và ông Trần Thế Kh được Cơ quan công chứng chứng thực ngày 21/3/2010.

Năm 1988 hộ ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D được UBND xã Liêm Ch (nay là phường Liêm Ch), thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam cấp 200m² đất ở tại thửa số 101, tờ bản đồ số 8 năm 1988. Năm 1994, ông H được UBND thị xã Hà Nam (nay là thành phố Phủ L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 200m² đất ở tại thửa đất nêu trên. Năm 2003, gia đình ông H kê khai xin đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Liêm Ch đã xây dựng phương án xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 330m² đất ở tại thửa đất số 163,

tờ bản đồ số 7 và được UBND thành phố Phủ L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Sau đó gia đình ông H mua 80m² đất ở của nhà ông Hồ liền kề. Ngày 30/9/2010, UBND thành phố Phủ L đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 453001 cho hộ ông H, thuộc thửa 382, tờ bản đồ số 7, diện tích 779m² (trong đó sử dụng riêng 410m² đất ở; 369m² đất UB) tại phường Liêm Ch, thành phố Phủ L, tỉnh Hà Nam.

Năm 2008, (trước khi được UBND thành phố Phủ L cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2010) ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ONT cho ba gia đình, gồm: chị Trần Thị Th1 100m² với giá 200.000.000 đồng; ông Trần Đức Gi 78m² với giá 171.600.000 đồng; anh Vũ Hải Gi2 70m² với giá 161.000.000 đồng. Vị trí đất ông H, bà D rao bán cho 3 hộ nằm liền kề nhau trong thửa đất số 382, tờ bản đồ số 7, ở phía sau phần đất hộ gia đình ông bà đang ở. Các bên mua bán chỉ viết giấy giao nhận tiền đặt cọc, đồng thời tiến hành giao nhận đất tại thực địa và thỏa thuận ông H, bà D nhận trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ sẽ thanh toán nốt tiền. Tháng 4/2010 anh Vũ Hải Gi2 làm nhà kiên cố 3 tầng trên phần đất đã mua trong khi vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ phía ông H, bà D. Đến cuối năm 2010 cả 3 hộ mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 hộ gia đình chị Trần Thị Th1 làm nhà 3 tầng kiên cố; hộ ông Trần Đức Gi ở giữa hai nhà để đất trống, đến năm 2011 thì chuyển nhượng lại cho ông Trần Thế Kh với giá 483.600.000 đồng. Ngày 21/3/2011, ông Kh và vợ chồng ông Gi ra Văn phòng công chứng Phủ L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng. Ngày 16/4/2011, ông Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 540027 đối với thửa đất ONT số 611, tờ bản đồ số 7, diện tích 78m², tại xã Liêm Ch, thành phố Phủ L.

Năm 2016, gia đình ông Trần Thế Kh có nhu cầu xây dựng nhà ở, ông Kh đến UBND phường Liêm Ch để làm thủ tục xây dựng và xác định mốc giới đất thì phát hiện vị trí thửa đất trên thực địa ông mua của ông Trần Đức Gi không đúng với vị trí thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể vị trí đất trên thực địa thuộc diện tích đất của UB quản lý, còn diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên mua bán là đất ở của gia đình ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D vẫn đang sử dụng. Lúc này hộ anh Vũ Hải Gi2 và hộ chị Trần Thị Th1 cũng kiểm tra hiện trạng thì mới phát hiện đã xây dựng nhà trên diện tích đất UB (nằm trong thửa số 382, tờ bản đồ số 7) và đều không đúng với vị trí đất ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ.

Tòa án sơ thẩm nhận định các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhầm lẫn vị trí lô đất, tuy nhiên, người chuyển nhượng vợ chồng ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D thực địa tại vị trí trong diện tích 369m² (có ký hiệu UB) đã cấp quyền sử dụng đất cho bà vợ chồng ông H, bà D. UBND thành phố Phủ L cho

rằng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự là đúng quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp đất cho các bên sau khi đã chuyển nhượng, chính quyền địa phương có xác định thực địa, xác định mốc giới giữa các hộ liền kề dẫn đến nhầm lẫn vị trí lô đất chuyển nhượng, cũng như xác minh làm rõ diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ban đầu cho ông H, bà Diên có 369m² UB (vợ chồng ông H, bà D đã chuyển nhượng) là đất do nhà nước quản lý hay thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà D, trong đó toàn bộ diện tích 369m² này đã chuyển nhượng cho 3 hộ gia đình chị Th1, anh Gi2, ông Gi.

Bản án sơ thẩm buộc ông Trần Thế Kh giao lại diện tích đất 78m² cho ông Trần Thế Gi, bà Bùi Thị Đ do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Gi, bà Đ với ông Kh vô hiệu và buộc ông Gi phải trả lại cho ông Kh 524.791.000 đồng gồm cả tiền gốc và tiền lãi là không đúng khi xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam về nội dung này.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích rõ cho ông Gi, bà Đ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H, bà D với ông Gi, bà Đ trong khi ông Gi, bà Đ có yêu cầu xem xét về nội dung này là thiếu sót, không giải quyết triệt để vụ án.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam cho rằng ông Lữ Văn H, bà Đặng Thị D biết rõ diện tích đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp (đối với 410m² đất ở; 369m² đất do UB quản lý) nhưng vẫn chuyển nhượng là hành vi gian dối có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã rút phần nội dung kháng nghị này nên Hội đồng xét xử không xét.

Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Kh, bị đơn ông Trần Đức Gi, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam để hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thế Kh, bị đơn ông Trần Đức Gi và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D; chấp nhận một phần Kháng nghị số 687/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/4/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thế Kh, ông Trần Đức Gi và bà Đặng Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả bà Đặng Thị D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2015/0003974 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hà Nam.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Cục THADS tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, PHCTP.

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

Ngô Tự Học