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: 183/2024/DS-PT
Ngày 29 - 5 - 2024
V/v "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng 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 toạ phiên tòa:	Ông Đinh Phước Hoà
Các Thẩm phán:	Ông Nguyễn Chí Công
	Ông Nguyễn Cường

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án của 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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 902/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1942 và bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1947. Địa chỉ: Thôn K, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà C: Anh Đinh Hữu Q, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 28/10/2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn K, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn T: Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn T: Luật sư Vũ Ngọc V - Công ty L1, Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q. Địa chỉ trụ sở: Số A đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 - Quyền Giám đốc. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ trụ sở: Xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã T. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1974. Địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- Ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: B Stafford St Coquitlam BC V 5Z4, thành phố V, tỉnh British Columbia, Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc H1: Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023). Vắng mặt.

- Bà Võ Thị T2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn K, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Võ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/6/2022, văn bản trình bày ý kiến, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, anh Đinh Hữu Q *là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông* Phạm Thanh S1*, bà* Trần Thị Kim C *trình bày:*

Nguyên thửa đất ông S1, bà C đang sử dụng là do gia đình khai hoang từ trước năm 1980 và sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Năm 1987 gia đình ông S1, bà C xây nhà và sinh sống tại đây, ngoài chỗ ở này ra ông S1, bà C không còn chỗ ở hay căn nhà nào khác tại địa phương. Ngày 27/12/2006, UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02240, số phát hành AG 107552, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (trong đó 400m^2 ONT, 467m^2 đất BHK), mang tên hộ bà: Trần Thị Kim C và ông Phạm Ngọc S. Thời điểm cấp đất năm 2006, hộ gia đình ông S, bà C gồm 04 người: Ông Phạm Ngọc S, bà Trần Thị Kim C, bà Phạm Thị Ngọc N và ông Phạm Quốc H1 theo giấy xin xác nhận ngày 21/02/2022 của Công an thành phố Q.

Tháng 02/2018, vợ chồng ông S, bà C đề nghị tách thửa đất số 03 nêu trên, thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 06 thửa đất từ Nam sang Bắc như sau:

1. Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 08, diện tích 77,4m^2 (trong đó 50m^2 đất ONT và 27,4m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03835, số phát hành CN 041940.

2. Thửa đất số 375, tờ bản đồ số 08, diện tích 102,5m^2 (trong đó 60m^2 đất ONT và 42,5m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03834, số phát hành CN 041941.

3. Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 08, diện tích 105,5m^2 (trong đó 60m^2 đất ONT và 45,5m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03833, số phát hành CN 041942.

4. Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 (trong đó 100m^2 đất ONT và 219m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03832, số phát hành CN 041943.

5. Thửa đất số 378, tờ bản đồ số 08, diện tích 97,4m^2 (trong đó 60m^2 đất ONT và 37,7m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03831, số phát hành CN 041944.

6. Thửa đất số 379, tờ bản đồ số 08, diện tích 119,8m^2 (trong đó 70m^2 đất ONT và 49,8m^2 đất BHK), số vào sổ CS 03830, số phát hành CN 041945.

Tất cả các giấy chứng nhận đều được cấp ngày 26/03/2018 mang tên hộ bà: Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S. Trong đó thửa 377 có tài sản là căn nhà cấp 4 ông S, bà C đang sử dụng. Vì tuổi già, sức yếu không thể lao động để tạo thu nhập nên vợ chồng ông S, bà C muốn chuyển nhượng một số thửa đất để có tiền chữa bệnh, đồng thời gửi tiết kiệm tại Ngân hàng, có tiền lãi làm chi phí sinh hoạt. Biết được nhu cầu như trên của vợ chồng ông S, bà C nên ông Trần Đình H2 có dẫn ông Trần Đình C1 và ông Võ Văn T đến để giới thiệu mua đất. Lúc thoả thuận, xem đất, ngoài những người này còn có ông Dương T3 là bạn thời hồi đi lính của ông S có ghé chơi. Thời điểm bàn bạc, đặt vấn đề thì ông S có dẫn tất cả những người này đi xem đất, các bên chỉ nhìn bằng mắt, chỉ bằng tay vị trí đất chứ không đo đạc thực tế.

Tháng 12/2020, giữa ông Trần Đình C1 và ông S, bà C xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 379 tờ bản đồ số 15, diện tích 119,8m^2. Toàn bộ quá trình thoả thuận, chuyển nhượng, các bên đều không đo đạc. Ngày 11/01/2021 vợ chồng ông S, bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, đo vẽ năm 2016, diện tích 319,7m^2 (trong đó 100m^2 đất ONT, 219,7m^2 đất BHK), do UBND xã T ký chứng thực tại số D, quyển số 01/2021- SCT/HĐ-GD. Ngày 03/02/2021, ông Võ Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7 m^2 (trong đó 100m^2 đất ONT, 219,7m^2 đất BHK), số vào sổ cấp GCN CS 05008, số phát hành DA 984931. Toàn bộ quá trình mua bán, chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận đều không đo đạc thực tế, chỉ dựa trên giấy chứng nhận đã cấp.

Sau khi hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông S, bà C đã bàn giao đất cho ông T và ông C1. Ông C1 đã xây một phần tường gạch, còn ông T chưa có nhu cầu sử dụng.

Đầu tháng 01/2022 qua kiểm tra các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S, bà C phát hiện căn nhà mình đang ở tại thửa đất số 377 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T thì có thông báo ông T về sự nhầm lẫn và đề nghị hoán đổi lại các giấy chứng nhận nhưng ông T không đồng ý. Nên các bên xảy ra tranh chấp, ý chí tại thời điểm chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà C là các thửa đất trống chứ không phải căn nhà ông bà đang ở. Bởi các cơ sở sau: Căn nhà tại thửa đất số 377 diện tích xây dựng 121,9m^2 là chỗ ở duy nhất của ông S, bà C tại địa phương. Ngoài chỗ ở này ra, ông S, bà C không còn nơi ở nào khác. Năm nay ông bà đã hơn 80 tuổi, sức khoẻ yếu lại sống một mình. Vì vậy, nếu chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên đất thì ông bà không còn chỗ ở nào khác. Từ khi hoàn tất các thủ tục việc chuyển nhượng cho ông Võ Văn T và ông Trần Đình C1, thực tế ông S, bà C đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã bán và ông C1 đã xây tường rào, ranh giới. Còn căn nhà đang tranh chấp trên thửa đất số 377 đã hơn 02 năm qua ông S, bà C vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng mà ông T không hề có ý kiến cho đến thời điểm phát hiện ra sự nhầm lẫn. Ông S, bà C chỉ có ý chí bán đất chứ không có bất kỳ thoả thuận nào về việc chuyển nhượng đối với tài sản căn nhà đang ở. Điều này được chính ông T thừa nhận tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 17/02/2022 *"V/c tôi (ông* T*) có mua đất của ông* S*, bà* C *lúc bán bà* C *chỉ đưa sổ và tôi đồng ý mua diện tích 317,9 m^2, lúc mua tôi không biết có nhà trên đó…"*. Mặt khác, khi hoà giải tại UBND xã T lần 2 theo đơn yêu cầu của ông Võ Văn T vào ngày 30/03/2022 thì ông Võ Văn T cũng không có bất kỳ yêu cầu nào đề nghị bà C, ông S giao tài sản là căn nhà mà chỉ có yêu cầu giao đủ 319,7m^2 để ông xây nhà. Bản thân vợ chồng ông S, bà C không quen biết ông Võ Văn T, ông T mua được đất là thông qua ông Trần Đình H2 giới thiệu. Quá trình tham gia, mua bán còn có ông Trần Đình C1. Nên việc chuyển nhượng này diễn ra công khai, có người làm chứng và bản thân ông Trần Đình C1 đã có văn bản trình bày cụ thể toàn bộ sự việc.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S với ông Võ Văn T đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực tại số D, quyển số 01/2021-SCT/HĐGD ngày 11/01/2021. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tuyên bố hợp đồng trên bị vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DA 984931, số vào sổ CS 05008 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Võ Văn T ngày 03/02/2021, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Sau khi thực hiện hợp đồng, do vợ chồng nguyên đơn chưa bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất tranh chấp cho ông Võ Văn T và phía bị đơn đã trả 600.000.000 đồng theo thoả thuận giá chuyển nhượng cho nguyên đơn (tại các văn bản trước đây đều trình bày 100.000.000 đồng, nay đính chính khẳng định lại là 600.000.000 đồng). Vì vậy, sau khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Toà án giải

quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và tuyên các vấn đề liên quan kèm theo để ông S, bà C có thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện ngày 25/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2022, bản trình bày ý kiến ngày 15/9/2022, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn T *trình bày:*

Giao dịch dân sự giữa ông với bà Trần Thị Kim C và ông Phạm Ngọc S được xác lập bằng văn bản hợp đồng và được chứng thực ngày 11/01/2021. Đây là loại hợp đồng có chứng thực, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 118, khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 275, khoản 2 Điều 279 Bộ luật dân sự 2015. Giao dịch này không vi phạm Điều 12, phù hợp với quy định tại Điều 95, Điều 98 Luật đất đai năm 2013. Giao dịch đã phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên và theo quy định tại Điều 2, Điều 3 Bộ luật dân sự 2015 được công nhận, tôn trọng và bảo đảm theo Hiến pháp, pháp luật. Pháp luật bắt buộc các bên phải thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã xác lập và cam kết. Phần nghĩa vụ của ông theo hợp đồng thì ông đã thực hiện xong. Ông đã giao đủ tiền theo thỏa thuận, ông S, bà C đã nhận đủ tiền và thừa nhận trong đơn khởi kiện ngày 14/6/2022. Các nghĩa vụ đối với Nhà nước phát sinh từ giao dịch này ông đã thực hiện đầy đủ, đúng theo cam kết và theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 268, khoản 3 Điều 271, Điều 273, Điều 2, Điều 3 Bộ luật dân sự 2015, ông có quyền sở hữu đối với đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 03/02/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2 tại xã T cho ông. Theo quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 272, Điều 273 Bộ luật dân sự năm 2015 thì quyền bề mặt trên toàn bộ diện tích thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, xã T đối với ông S, bà C đã chấm dứt kể từ ngày 03/02/2021 (ngày Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông). Về mặt pháp lý thì ông S, bà C không còn quyền lợi đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất này, nhưng ông S, bà C không bàn giao thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, xã T cho ông là vi phạm pháp luật.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà C; buộc ông S, bà C phải giao toàn bộ diện tích thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, xã T và căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất này cho ông; đồng thời buộc ông Phạm Ngọc S và bà Trần Thị Kim C chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại đơn trình bày ngày 19/8/2022, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N *trình bày:*

Cha mẹ bà là ông Phạm Ngọc S và bà Trần Thị Kim C có tất cả 03 người con gồm: Bà, bà Phạm Thị Ngọc L và ông Phạm Quốc H1. Nguồn gốc thửa đất cha, mẹ bà đang sử dụng là do khai hoang từ trước năm 1980 mà có được, đến

năm 1987 thì xây dựng nhà ở (hiện trạng căn nhà đến nay vẫn giữ nguyên). Từ nhỏ đến lớn, tất cả thành viên gia đình đều sống ở đây. Năm 2006 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02240, số phát hành AG 107552, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (trong đó 400m^2 ONT, 467m^2 đất BHK), mang tên hộ bà Trần Thị Kim C và ông Phạm Ngọc S. Bản thân bà ở với cha, mẹ từ nhỏ đến lớn, đến năm 2007 thì đi lấy chồng và năm 2009 thì cắt hộ khẩu ở xã T để chuyển về nhà chồng xã T. Chị gái Phạm Thị Ngọc L thì đã định cư ở Canada từ năm 2004 và em trai Phạm Quốc H1 đến năm 2009 theo chị L qua Canada sinh sống.

Từ khi chị em bà đi xa lập nghiệp thì thửa đất trên chỉ có cha, mẹ bà sinh sống, cải tạo. Việc cha, mẹ bà yêu cầu các cơ quan chức năng có thẩm quyền tách thửa, sau đó chuyển nhượng cho ông Võ Văn T thì bà không biết và không ký vào bất kỳ giấy tờ nào. Bản thân bà cũng không có văn bản từ chối nhận tài sản hoặc uỷ quyền cho một cá nhân nào khác để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 20/07/2022, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 27/2022/TLST-DS, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là cha, mẹ bà với bị đơn ông Võ Văn T thì bà hoàn toàn đồng ý và đề nghị Toà án xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Lý do cha, mẹ bà hiện nay đã lớn tuổi, không có khả năng lao động và căn nhà đang tranh chấp là tài sản, chỗ ở duy nhất của cha mẹ bà. Nếu bán căn nhà này thì cha mẹ bà không còn chỗ ở. Mặt khác, việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 319,7m^2 và căn nhà với giá 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) năm 2021 là điều không đúng thực tế. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật vì tài sản trên, cơ quan nhà nước cấp cho hộ bà Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S chứ không phải cá nhân bà C, ông S. Vì vậy, cha mẹ bà tự ý định đoạt tài sản là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân bà.

Tại đơn trình bày ngày 27/10/2022, các tài liệu có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc H1 *trình bày như đơn trình bày của bà* Phạm Thị Ngọc N.

Tại công văn số 222/UBND ngày 19/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi *trình bày:*

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (400m^2 đất ONT, 467m^2 BHK), xã T, được UBND huyện S cấp cho hộ ông Phạm Ngọc S vào ngày 09/9/2002. Thửa đất này không phải là thửa đất được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Phạm Ngọc S.

Tại công văn số 1301/CNTPQN ngày 02/8/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, Chi nhánh thành phố Q *trình bày:*

Thực hiện ý kiến Chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q tại Công văn số 3761/STNMT-TTr ngày 27/7/2022 và Thông báo số 27/TB-TLVA ngày 20/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất" đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Kim C,

ông Phạm Ngọc S với ông Võ Văn T, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2, xã T, thành phố Q.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S với ông Võ Văn T, xã T hiện đang lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh T, cụ thể như sau:

- Ngày 09/9/2002, hộ ông Phạm Ngọc S được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành U 848986, số vào sổ 01356/QSDĐ/1273/QĐ-UB, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (400m^2 ONT và 467m^2 BHK), xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi. (Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận năm 2002 chỉ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất).

- Ngày 25/4/2005, ông Phạm Ngọc S và bà Trần Thị C lập Giấy cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc N được UBND xã T chứng thực ngày 27/4/2005.

- Ngày 20/5/2005, bà Phạm Thị Ngọc N nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 và được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc N, số phát hành AC 194207, số vào sổ 01356, cấp ngày 27/5/2005, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (400m^2 ONT và 467m^2 BHK), xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

- Ngày 29/6/2006, bà Phạm Thị Ngọc N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị C, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 được UBND xã T chứng thực ngày 25/7/2006; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S xác nhận ngày 31/8/2006; UBND huyện S ký ngày 31/8/2006 và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị C và ông Phạm Ngọc S, số phát hành AG 107552, số vào sổ H 02240, cấp ngày 27/12/2006, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, diện tích 867m^2 (300m^2 ONT và 467m^2 BHK), xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

- Tháng 7/2015, bà Phạm Thị C2 xin đính chính lại tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành tên đúng là bà Trần Thị Kim C và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q chỉnh lý trên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2015.

- Ngày 28/02/2018, hộ bà Trần Thị Kim C nộp hồ sơ tách thửa đề nghị tách thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 thành 06 thửa như sau:

+ Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 08, diện tích 77,4m^2 (50m^2 ONT và 27,4m^2 BHK), số phát hành CN 041940, số vào sổ CS 03835, cấp ngày 26/3/2018.

+ Thửa đất số 375, tờ bản đồ số 08, diện tích 102,5m^2 (60m^2 ONT và 42,5m^2 BHK), số phát hành CN 041941, số vào sổ CS 03834, cấp ngày 26/3/2018.

+ Thửa đất số 376, tờ bản đồ số 08, diện tích 105,5m^2 (60m^2 ONT và 45,5m^2 BHK), số phát hành CN 041942, số vào sổ CS 03833, cấp ngày 26/3/2018.

+ Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 (100m^2 ONT và 219,7m^2 BHK), số phát hành CN 041943, số vào sổ CS 03832, cấp ngày 26/3/2018.

+ Thửa đất số 378, tờ bản đồ số 08, diện tích 97,7m^2 (60m^2 ONT và 37,7m^2 BHK), số phát hành CN 041944, số vào sổ CS 03831, cấp ngày 26/3/2018.

+ Thửa đất số 379, tờ bản đồ số 08, diện tích 119,8m^2 (70m^2 ONT và 49,8m^2 BHK), số phát hành CN 041945, số vào sổ CS 03830, cấp ngày 26/3/2018.

Ngày 28/12/2020, bà Trần Thị Kim C và ông Phạm Ngọc S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình C1 và bà Phạm Thị O, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 08, diện tích 119,8m^2 (70m^2 ONT và 49,8m^2 BHK), số phát hành CN 041945, số vào sổ CS 03830, cấp ngày 26/3/2018 được UBND xã T chứng thực theo hợp đồng số 124, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GD và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý trên trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2021.

- Ngày 11/01/2021, bà Trần Thị Kim C và ông Phạm Ngọc S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 (100m^2 ONT và 219,7m^2 BHK), số phát hành CN 041943, số vào sổ CS 03832, cấp ngày 26/3/2018 được UBND xã T chứng thực theo hợp đồng số 04, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T, số phát hành DA 984931, số vào sổ CS 05008, cấp ngày 03/02/2021, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 (100m^2 ONT và 219,7m^2 BHK), xã T, thành phố Q.

- Ngày 01/4/2021, ông Trần Đình C1 nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 08 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình C1 và bà Phạm Thị O, số phát hành DA 815768, số vào sổ CS 05067, cấp ngày 07/4/2021, thửa đất số 379, tờ bản đồ số 08, diện tích 119,8m^2 (70m^2 ONT và 49,8m^2 BHK), xã T, thành phố Q.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/8/2023 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 *đồng ý theo lời trình bày của ông* Võ Văn T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

"*Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 74, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 124, 131, 398, 407 và*

Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 12, 14 và 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc S *và bà* Trần Thị Kim C.

- *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà* Trần Thị Kim C*, ông* Phạm Ngọc S *với ông* Võ Văn T *đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2 tại* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi *được* UBND xã T *chứng thực số 04, quyển số 01/2021-SCT/HĐGD ngày 11/01/2021 vô hiệu.*

- *Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 984931, số vào sổ CS 05008 do* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q *cấp cho ông* Võ Văn T *ngày 03/02/2021 đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2 tại* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Ngọc S *và bà* Trần Thị Kim C *hoàn trả lại cho ông* Võ Văn T*, bà* Võ Thị T2 *số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).*

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Võ Văn T *về việc:*

- *Buộc ông* Phạm Ngọc S*, bà* Trần Thị Kim C *phải giao toàn bộ thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi *và căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất này cho ông và bà* Võ Thị T2.

- *Buộc ông* Phạm Ngọc S *và bà* Trần Thị Kim C *chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8 diện tích 319,7m2 tại* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.*"*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng; về quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2023, ông Võ Văn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc S và buộc ông Phạm Ngọc S, Võ Thị T2 phải giao toàn bộ thửa đất 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m^2 và căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Võ Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Vũ Ngọc V: Việc định giá nhà với giá trị hơn 400.000.000 đồng là không phù hợp, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì căn nhà đã xây hơn 20 năm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu,

chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện định giá theo giá nhà nước là không có căn cứ, lẽ ra cấp sơ thẩm phải định giá theo giá thị trường, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là sai lầm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, luật sư và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, những đương sự đều có lời trình bày trong hồ sơ, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Ngày 13/4/2022, ông Phạm Ngọc S, bà Trần Thị Kim C có đơn kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 984931, số vào sổ CS 05008, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 do Sở T cấp ngày 03/02/2021 cho ông Võ Văn T.

Sau đó, ông Võ Văn T cũng có "*Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung*" đề ngày 01/6/2022, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8 xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 319,7m^2, Về tài sản là ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất vợ chồng bà Trần Thị Kim C, ông Phạm Ngọc S đã chuyển nhượng cùng với thửa đất nên thuộc quyền sở hữu của ông T. Ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí (BL143).

Do ông Phạm Ngọc S và ông Võ Văn T đều có đơn khởi kiện, nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/9/2022 để nhập 2 yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc S, Trần Thị Kim C và ông Võ Văn T để giải quyết trong cùng một vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim S2, bà Trần Thị Kim C:

Tại "*Bản trình bày*" đề ngày 08/3/2023, ông Đinh Hữu Q - đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc S, bà Trần Thị Kim C, trình bày:

"*Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu sau:*

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Trần Thị Kim C*, ông* Phạm Ngọc S *với ông* Võ Văn T *đối với thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2,* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, *do* Ủy ban nhân dân xã T *chứng thực tại* số D*, quyển số 01/2021-SCT/HĐGD ngày 11/01/2021.*

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 984931, số vào sổ CS 05008 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q *cấp cho ông* Võ Văn T

ngày 03/02/2021, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 08, diện tích 319,7m^2 xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Sau khi thực hiện hợp đồng, do vợ chồng nguyên đơn chưa bàn giao đất, tài sản gắn liền với đất tranh chấp cho ông Võ Văn T *và phía bị đơn đã trả 100.000.000 (một trăm triệu đồng) theo hợp đồng ký kết cho nguyên đơn. Vì vậy, sau khhi tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kính đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu và tuyên các vấn đề liên quan kèm theo để nguyên đơn có thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*" (BL 219).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đinh Hữu Q tiếp tục đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết "*Sau khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và tuyên các vấn đề liên quan kèm theo để ông* S*, bà* C *có thể đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật*".

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định "*Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong vụ án này, nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 377, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m*^{2} *tại* xã T*; nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng*".

Như vậy, ông Phạm Ngọc S, bà Trần Thị Kim C có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[4] Tại mục 2 phần III Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, đã hướng dẫn:

"2. Tòa án giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp này, Tòa án có phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không?

Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba."

Đối chiếu hướng dẫn trên, thì tòa án không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp "*tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*", trong khi đó nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với bị đơn là sai lầm nghiêm trọng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Võ Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000125 ngày 18/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hoà