

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2018/DS-PT

Ngày: 20-11-2018

V/v tranh chấp đòi tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán:

Bà Lê Thúy Phượng

Bà Trần Thị Thanh Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Vũ Đức Thiệu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 20 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 9 năm 2018 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản"

Do Bản án sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2018/QĐ-PT ngày 17/10/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T. H - sinh năm 1969; nơi cư trú: Số 1 đường Đ, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1993; địa chỉ: Số 1 đường Đ, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2016); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Th - Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H. A - sinh năm: 1967; nơi cư trú: Thôn V c, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đ - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã N

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã N: Ông Mai H. H - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân thị xã N (văn bản ủy quyền số 1616/GUQ-UBND ngày 31/5/2017); vắng mặt.

2. Ông Nguyễn H. C - sinh năm: 1928; nơi cư trú: Thôn C, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Lê Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

3. Bà Trần Thị S - sinh năm: 1967; nơi cư trú: Thôn V, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn T. H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn T. H trình bày:

Thửa đất số 70 tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã Tr, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 697265, số vào sổ cấp GCN: CH 00593 ngày 25/6/2013. Nguồn gốc thửa đất nói trên là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn H. C. Ngày 07/5/2013, giữa ông và ông Nguyễn H. A có lập hợp đồng đất, theo đó, ông cho ông Nguyễn H. A mượn với thời hạn 01 năm kể từ ngày 07/5/2013 đến ngày 07/5/2014; đến hạn nói trên, ông A phải trả lại đất cho ông mà không đòi hỏi gì thêm. Khi đến hạn trả đất, ông A không chịu trả nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn H. A trả lại thửa đất số 70 tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² cho ông.

Theo bản tự khai, biên bản phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn H. A trình bày:

Năm 1988, do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên gia đình ông đến khu vực C, thôn Q, xã Tr, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Khánh Hòa khai hoang đất để canh tác. Khi khai hoang, cha ông là ông Nguyễn H. C đã hơn 60 tuổi, sức yếu không trực tiếp khai hoang được mà chủ yếu là ông khai hoang. Năm 1990, ông lập gia đình, sinh con nên đưa vợ con về tại đất khai hoang sinh sống. Năm 1992, cha ông xuất gia tu hành tại chùa P, xã T, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Khánh Hòa. Do đó, năm 1994 cha ông đã gọi các anh em ông về họp gia đình và lập văn bản giao cho ông sử dụng thửa đất này. Ông Nguyễn Trung H đã đi vào Vũng Tàu với chị gái ông từ năm 1981 không còn cư trú tại địa phương, ông H cũng được cha ông gọi về tham gia họp và có ký vào văn bản thống nhất giao đất cho ông. Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2013, ông H về tranh chấp, nói rằng toàn bộ đất ông đang ở và canh tác cha ông đã cho ông H và đuổi ông ra khỏi nhà. Do quá bất ngờ và không tìm ra văn bản giao đất năm 1994, để tránh tranh chấp xảy ra, ông đã tạm ký hợp đồng mượn đất để có thời gian tìm lại giấy giao đất và liên hệ anh em để làm rõ sự thật. Ông không ngờ ông H khởi kiện ra Tòa án. Ông

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H; ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn H. C và ông Nguyễn T. H, yêu cầu công nhận quyền sử dụng 6.490m² đất đang tranh chấp cho ông vì các lý do sau:

Thứ nhất: Thừa đất đang tranh chấp trước đây gia đình ông khai hoang nhưng chủ yếu là ông khai hoang.

Thứ hai: Năm 1992, cha ông là Nguyễn H. C xuất gia lên chùa P, xã T tu hành và đã giao lại toàn bộ đất cho ông. Năm 1994, để tránh tranh chấp về sau nên cha đã họp anh em trong gia đình, có mặt ông H, thống nhất lập văn bản giao cho ông toàn bộ đất khai hoang. Ông đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Thứ ba: Ông và vợ con ông đã sinh sống, xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định lâu dài trên thửa đất này hàng chục năm nhưng không hề thấy chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước hay tổ chức nào đo vẽ đất hay hỏi ý kiến của ông về quá trình sử dụng đất; đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, theo quy định của pháp luật thì chỉ cấp cho người trực tiếp sản xuất; trong khi đó, cha ông đã vào chùa tu hành từ năm 1992 đến nay nên việc Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C mà không phải là cấp cho ông là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H. C trình bày:

Năm 1989, ông khai hoang thửa đất mà các bên đang tranh chấp. Năm 1992, ông đi tu tại chùa P, xã T, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Khánh Hòa nên có tạm giao đất cho ông Nguyễn H. A quản lý, sử dụng. Đến năm 1994, ông họp gia đình, làm văn bản giao đất và tài sản cho ông Anh nhưng chỉ giao quản lý, sử dụng. Đến năm 1997, ông có lập đơn xin chuyển nhượng đất cho ông A nhưng là để ông A làm ăn, lo thuế vụ nhà nước thay ông lúc già yếu. Do ông A không làm tròn bổn phận làm con nên năm 2013, ông đi đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013. Ngày 21/5/2013, ông chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn H. A. Vợ chồng bà đã xây nhà, sinh sống làm ăn từ năm 1990 đến nay không ai có tranh chấp gì. Nay, ông H yêu cầu trả lại đất bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N trình bày tại Công văn số 2302/UBND ngày 18/7/2018: Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H. C và ông Nguyễn T. H, Ủy ban nhân dân thị xã N nhận thấy thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H. C và ông Nguyễn T. H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 228, 256 và 258 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều

27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn T. H về việc đòi lại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã Tr, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 cho ông Nguyễn T. H.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn H. A về việc hủy Giấy chứng nhận quyền đất số BN 668887, số vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013 cấp cho ông Nguyễn H. C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 cấp cho ông Nguyễn T. H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã Tr, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí do vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngày 07/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - người kháng cáo và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì các lý do sau: (1) Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ dựa vào các tài liệu là bản phô tô do bị đơn cung cấp; (2) vụ án có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện; (3) Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn T. H và ông Nguyễn H. C được công chứng nhưng không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng; (4) Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C bị tuyên vô hiệu, không giải quyết hậu của việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và đứng tên ông C làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự; (5) Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và ông A là một trong những yêu cầu phản tố của bị đơn là mâu thuẫn. Trong trường hợp Tòa án không hủy bản án sơ thẩm thì nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do ông C là người khai hoang đất, ông C chỉ tạm giao đất cho ông A, việc Ủy ban nhân dân thị xã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và ông C chuyển nhượng cho ông H là hợp pháp.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H. C thống nhất với đề nghị của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã thụ lý, đưa vụ án ra xét xử đúng qui định. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm sau: (1) Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C và đứng tên ông H, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn sau khi Tòa án đã tiến hành phiên công khai chứng cứ và hòa giải; Tòa án không giải quyết đơn theo đúng qui định tại Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 mà chỉ nhận định trong bản án việc không chấp nhận xem xét yêu cầu của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là không đúng; (2) Việc thu thập chứng cứ không đầy đủ: Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo đúng qui định, chỉ dựa vào những tài liệu cấp sổ là bản phô tô do bị đơn cung cấp; không thu thập chứng cứ để xác định có việc chuyển đổi từ đất lúa thành đất trồng cây hàng năm khác không, có việc Nhà nước thu hồi đất này không; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất tranh chấp là đất trồng cây hàng năm khác nhưng thực tế sử dụng là đất có nhà ở, trồng cây ăn trái, trồng màu, trồng lúa nhưng không được làm rõ sự mâu thuẫn này; (3) Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông C và ông H vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập hồ sơ kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn H. C và ông Nguyễn T. H đối với thửa đất số 70 tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² đều là bản phô tô do bị đơn cung cấp là không đúng với qui định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục, đã sao đầy đủ, toàn bộ hồ sơ trên từ Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh tại thị xã N.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập được, lời khai của các bên đương sự, của những người làm chứng, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông Nguyễn H. C và ông Nguyễn H. A cùng khai hoang từ năm 1988. Năm 1992, ông C xuất gia tu hành, trụ trì tại chùa P, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hộ khẩu thường trú về địa chỉ trên sing sống từ năm 1996 đến nay. Ngày 12/12/1994, ông C họp gia đình làm Giấy giao tài sản cho con (bút lục 08) giao đất ruộng và tài sản là công cụ sản xuất nông nghiệp cho ông Nguyễn H. A toàn quyền sử dụng, xây dựng làm ăn, phụng sự tổ đường, cha mẹ và để tránh việc tranh chấp sau này; ông Nguyễn H. A phải túc trực, thường xuyên chăm lo phần nghĩa vụ Nhà nước và không được bỏ hoang phế đất. Ông C, các con ông C là Nguyễn S, Nguyễn V, Nguyễn H, Nguyễn M, Nguyễn H. A và Nguyễn T. H cùng ký vào Giấy giao tài sản cho con. Ông C cho rằng ông lập giấy này là để tạm giao đất cho các con trai canh tác, lần lượt mỗi người con 03 năm (có lúc ông khai là 01 năm) nhưng không có gì chứng minh còn nội dung giấy giao đất không thể hiện việc này. Ngoài giấy giao đất cho con trên, nội dung Đơn xin chuyển nhượng trại và ruộng canh tác đề ngày 07/11/1997 của

ông Nguyễn H. C do ông C viết (bút lục 07) và Đơn xin chuyển hộ khẩu ngày 07/11/1997 của ông Nguyễn H. A (bút lục 39) do ông C viết giùm ông A (do ông A không biết chữ) thể hiện việc ông C đã giao đứt cho ông A ruộng canh tác và trại tại thôn Q, xã Tr, ông C không còn quyền gì đối với tài sản đã giao cho ông A. Trên thực tế, ông A trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng và ở trên đất từ đó đến khi có việc tranh chấp vào năm 2013 mà không có ai đến đòi đất.

[3] Về xác định loại đất: Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được từ Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh N, văn bản xác nhận của Chủ tịch UBND xã Tr, lời khai của ông Nguyễn H. C và thừa nhận của ông Nguyễn H. A thì năm 1994, ông Nguyễn H. C kê khai trong hồ sơ quản lý đất đai của xã là đất 1L (đất trồng lúa). Năm 1998, đất này được chuyển đổi thành đất HNK (đất trồng cây hàng năm khác) được ghi chú vào hồ sơ quản lý đất đai có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C năm 2013 cũng xác định là đất HNK (đất trồng cây hàng năm khác). Như vậy, về kê khai và hồ sơ quản lý đất đai của Nhà nước thì đây là đất trồng cây hàng năm khác dù người trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn H. A đồng thời làm nhà, trồng cây lâu năm, trồng màu và trồng lúa trên đất.

[4] Sau khi giao đất và trại cho con, ông C không có quyền gì đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp, ông cũng không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp như chính ông C thừa nhận và thực tế người sử dụng đất liên tục từ khi ông C viết giấy giao đất năm 1994 đến nay là ông Nguyễn H. A đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ nên việc Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013 cho ông Nguyễn H. C là không đúng qui định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, điểm c khoản 1 Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C là đúng.

[5] Do ông C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông H trên cơ sở hợp đồng này đều không hợp pháp. Bản thân ông H là người đã trực tiếp ký vào giấy giao tài sản cho con của ông C, biết việc ông C đã giao hẳn tài sản cho ông A, biết việc ông A đang sinh sống, trực tiếp sản xuất trên đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng đất từ ông C. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp cho ông H là đúng; ông H không được công nhận là chủ sử dụng đất.

[6] Ông H không phải là chủ sử dụng đất nên ông không có quyền yêu cầu ông A trả lại đất. Đối với Hợp đồng đất lập ngày 07/5/2013 có nội dung ông A mượn của ông H đất với thời hạn 01 năm, là một trong những căn cứ để ông H khởi kiện đòi lại đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: ông H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất từ ông C vào ngày 21/5/2013, nghĩa là khi lập Hợp đồng đất trên, ông

H không có quyền gì đối với thửa đất nên không thể căn cứ vào tài liệu này để đòi đất. Ngoài ra, lời khai của những người làm chứng cho thấy việc ông A ký vào hợp đồng này là không tự nguyện; sau đó, ông A đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Tr yêu cầu giải quyết.

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H bị Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu là do ông C không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng, không đương sự nào tranh chấp về thủ tục công chứng hợp đồng nên không cần đưa công chứng viên đã công chứng hợp đồng và văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng.

[8] Tuy nhiên, khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng này vô hiệu là không đúng.

[9] Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng vụ án có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vụ án dân sự được Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý ngày 28/5/2014, yêu cầu xem xét tính pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông C và ông H đã phát sinh trước ngày 01/7/2016 nên theo khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tổ tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân thị xã N có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nên khi giải quyết vụ án dân sự Tòa án có quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án dân sự theo qui định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc hủy giấy chứng nhận đứng tên ông C làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C vì ông C là người khai hoang đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản thân ông C không kháng cáo, Luật sư Th cũng không phải là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Tuy ông C có công sức trong việc khai hoang đất tranh chấp nhưng trong vụ án này, ông không có yêu cầu xem xét công sức; hơn nữa, ông C đã cho ông Nguyễn H. A toàn bộ đất khai hoang nên không còn quyền gì đối với đất này.

[11] Do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H vô hiệu nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[12] Ngoài ra, trên đất tranh chấp có cây nông nghiệp nhưng việc định giá tài sản không có sự tham gia của đại diện của cơ quan chức năng về lĩnh vực cây nông nghiệp là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Hoàn lại cho ông Nguyễn T. H 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004203 ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền