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: **250**/2019/DS-PT
Ngày: 25-11-2019
"V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 257 /2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 về việc *"Tranh chấp Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do Bản án số: 11/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1609/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ (Vắng mặt).

Địa chỉ: phường Q, Thành phố K, tỉnh Kom Tum.

Chỗ ở hiện nay: Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1986. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2019) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đ1 có luật sư: Nguyễn Văn T, hiện công tác tại VP luật sư Công Ty A. Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G – Sinh năm 1955. Địa chỉ: phường Q, Thành phố K, tỉnh Kom Tum (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1 – sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Tp. Hồ Chí Minh.

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

1.Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: TDP 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L: Ông Lê Văn L, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H và chị Nguyễn Thị Hồng D: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1986. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2019) (Có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1980.

5. Anh Nguyễn Thế A, sinh năm 1982.

6. Chị Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Tp. Hà Nội (Đều vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Thế P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 18 Trần Bình Trọng, phường Q, Thành phố K, tỉnh Kom Tum (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim P, anh Nguyễn Thế A, chị Nguyễn Thị Như Q, anh Nguyễn Thế P: Ông Nguyễn Văn H1 – sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: Tp. Hồ Chí Minh.

8.Ông Lê Viết B, sinh năm 1944 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

9. Ông Lê Quốc Đ, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

10. Ông Lê Quốc Đ1, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 3, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

11. Bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 3, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

12. Bà Lê Thị Trung T1, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

13. Ông Lê Quốc Đ2, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

14. Ông Lê Quốc Đ3, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP 3, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

15. Ông Lê Quốc Đ4, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế.

** Những người làm chứng:*

- Ông Đặng Huy C – sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: TDP 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Viết T3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: TDP 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Thành L (Vắng mặt).

Địa chỉ: TDP 3, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Ngô Thị C, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

Địa chỉ: TDP 4, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H trình bày:*

Năm 2004, ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng 02 thửa đất liền kề nhau tại TDP 3, thị trấn L, huyện L. Một là thửa đất số 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508, ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 trong đó có 300m^2 đất thổ cư được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628, ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Việc chuyển nhượng này ông Đ nhờ ông Đ1 đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng và gửi tiền cho ông Đ1 để chuyển cho những người chuyển nhượng. Do anh em tin tưởng nhau nên không lập văn bản. Năm 2008, do đi làm ăn kinh tế tại Tp. Hồ Chí Minh, sợ mất giấy tờ đất nên ông Đ gửi toàn bộ giấy tờ đất của 02 thửa đất trên cho anh trai là ông Nguyễn Thế Đ1 cất giữ giùm. Năm 2016 (sau khi ông Đ1 chết), do có nhu cầu cần sử dụng 02 thửa đất trên nên ông Đ có đến hỏi chị dâu là bà Nguyễn Thị G (vợ ông Đ1) để lấy lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà G không đồng ý với lý do 02 thửa đất trên là của ông Đ1 mua nhờ ông Đ đứng tên giúp nên đây là tài sản của gia đình bà G.

Do đó, ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Đ 02 thửa đất và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 và số AA310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Khoảng năm 2004, chồng bà G là ông Nguyễn Thế Đ1 (Đã chết năm 2015) có đầu tư nuôi bò và nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk: Thửa 01 nhận chuyển nhượng của ông Lê Thúc Đ2 là thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 (có 300m^2 đất thổ cư, còn lại là đất màu), trên đất có căn nhà cấp 4 cũ, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ; Thửa 02 nhận chuyển nhượng của ông Lê Viết B, thửa đất số 125A, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2, giá chuyển nhượng 24.000.000 đồng; đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

Khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ông Đ1 là người đi thương lượng với chủ đất về giá cả và cách thức thanh toán tiền, có ông Đặng Huy C là người tại địa phương làm chứng giúp làm giấy tờ chuyển nhượng cho đến khi được cấp sổ đỏ. Ngoài ra, việc thanh toán tiền ông Đ1 gửi tiền nhờ ông C thanh toán giúp cho bên bán khi ông Đ1 bận công tác không đến thanh toán trực tiếp được, chính ông C là người ký làm chứng trong các giao dịch này. Tại giấy chuyển nhượng viết tay ông Đ1 là người ký tên nhưng ký và ghi tên của ông Nguyễn Văn Đ. Do ông Đ1 thường xuyên đi công tác, việc làm giấy tờ mất nhiều thời gian nên có nhờ em trai là Nguyễn Văn Đ đứng tên giúp trên 02 thửa đất này, việc nhờ đứng tên chỉ nói miệng không lập văn bản gì. Sau khi 02 thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ông Đ1 mang về cùng với một số giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, giao nhận tiền giữa các bên cho bà G cất giữ từ đó cho đến nay. Sau đó, ông Đ1 nhờ ông Đặng Huy C quản lý và trông coi 02 thửa đất trên; khi xây hàng rào vẫn nhờ ông C quản lý giúp. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ buộc bà G phải trả lại cho ông Đ 02 thửa đất và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 và số AA 310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ thì bà G không đồng ý.

Phía bị đơn, bà G phản tố yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004, số X646508 ngày 20/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Thế Đ1; hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc Đ2 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 15/6/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết B và ông Nguyễn Văn Đ ngày 25/02/2004 bà G.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc đề nghị Tòa án công nhận

quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Thế Đ1. Và xin rút yêu cầu khởi kiện phản tố về việc hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004, số X646508 ngày 20/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc Đ2 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 15/6/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết B và ông Nguyễn Văn Đ ngày 25/02/2004.

Việc bà G nhờ ông C trông coi thì ông C cũng không tạo dựng gì trên đất, tiền thuế đất thì bà G cũng đã hoàn trả lại đầy đủ cho ông C. Vì vậy, ông C không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án này; ông C chỉ là người làm chứng.

** Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim P, anh Nguyễn Thế A, chị Nguyễn Thị Như Q, anh Nguyễn Thế P là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Chị Nguyễn Thị Kim P, anh Nguyễn Thế A, chị Nguyễn Thị Như Q, anh Nguyễn Thế P đồng ý với ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị G đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị G. Và đây là quan điểm của các con bà G đứng về phía bà G chứ không phải yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì cả.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày:* Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc Đ2, ông Lê Viết B và ông Nguyễn Văn Đ, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 và số AA310628 cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP; Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn mẫu các hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Từ những nội dung trên, UBND huyện L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hồ sơ, tài liệu có liên quan và quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết B trình bày:** Năm 2004, tôi có chuyển nhượng thửa đất số 125A tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2, địa chỉ thửa đất tại thị trấn L, huyện L việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Thế Đ1 hay ông Nguyễn Văn Đ thì tôi không biết. Tuy nhiên, ngày làm giấy tờ mua bán chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn Đ là người viết giấy tờ và là người đưa tiền cho tôi. Số tiền chuyển nhượng tôi đã nhận đủ và không liên quan tới vụ án nữa. Đề nghị tòa án không đưa tôi vào tham gia tố tụng nữa.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc Đ3 trình bày*: Năm 2003 bố tôi là ông Lê Thúc Đ2 có sang nhượng cho người khác thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn 03, thị trấn L, huyện L. Tuy nhiên tại thời điểm đó bản thân tôi ở xa nên không rõ các thủ tục giao dịch nhà đất, cũng như tiền đặt cọc mua nhà. Đến ngày 30/10/2003, tôi có chứng kiến và ký tên vào giấy nhận tiền sang nhượng nhà đất và sơ đồ đất vẽ bằng tay cùng với bố tôi, ông Đặng Huy C và ông Nguyễn Văn Đ. Sau khi chuyển nhượng đất thì bố tôi lên thành phố B sinh sống với gia đình anh Lê Quốc Đ đến năm 2007 thì mất. vì vậy việc tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn Đ thì tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc Đ trình bày:* Tôi là con ruột của ông Lê Thúc Đ2 hiện nay bố mẹ tôi đã chết. Bố mẹ tôi gồm có 07 người con là ông Lê Quốc Đ1, bà Lê Thị Mỹ C, bà Lê Thị Trung T1, ông Lê Quốc Đ2, ông Lê Quốc Đ3, ông Lê Quốc Đ4 và tôi là Lê Quốc Đ. Việc chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 (có 300m^2 đất thổ cư, còn lại là đất màu) của bố tôi là ông Lê Thúc Đ2 thì chúng tôi không biết và không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc Đ2, ông Lê Quốc Đ4, ông Lê Quốc Đ1, bà Lê Thị Trung T1, bà Lê Thị Mỹ C trình bày:* Việc chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 của bố tôi là ông Lê Thúc Đ2 thì chúng tôi không biết và không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng ông Đặng Huy C trình bày:* Vào năm 2004, do có mối quan hệ quen biết nên ông Nguyễn Thế Đ1 có nhờ tôi mua đất tại thị trấn L, huyện L. Sau đó, tôi có đi hỏi và mua được 03 thửa đất. Thửa 01 mua của ông Dừng ở TDP 4, TT. L, huyện L, sau đó mấy năm thì ông Đ1 bán lại cho người khác. Thửa 02 là mua của ông Lê Thúc Đ2 và thửa 03 mua của ông Lê Viết B, 02 thửa đất trên đều ở TDP 3, TT L, huyện L hiện nay vẫn còn và đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn Đ. Theo tôi chứng kiến thì khi các giao dịch mua bán ông Đ1 là người trực tiếp giao dịch, sau đó tôi là người viết giấy tờ mua bán. Khi tôi viết giấy thì ông Đ1 có nói với tôi là *"viết tên thằng em anh vào tên là Nguyễn Văn Đ",* còn tiền thì tôi thấy ông Đ1 là người giao trực tiếp cho người bán và khi ký vào giấy mua bán thì ông Đ1 trực tiếp ký tên vào bên mua, nhưng ký và ghi tên của ông Nguyễn Văn Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ trực tiếp đi làm. Còn tiền nộp thuế là do ông Đ1 đưa cho tôi đưa lại cho ông Đ nộp thuế, lệ phí các loại để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên chữ ký Nguyễn Văn Đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông Đ ký và viết tên. Đến lúc nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi trực tiếp nhận từ

cán bộ địa chính thị trấn L và đưa lại cho ông Nguyễn Thế Đ1. Sau đó, ông Đ1 có nhờ tôi trông coi, quản lý 02 thửa đất trên, cũng như việc xây hàng rào thì do ông Đ1 bỏ tiền ra để tôi gọi vật liệu xây dựng và cách thức để xây dựng hàng rào. Hiện nay, bà G là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Đ và bà G đang có tranh chấp với 02 thửa đất trên thì quan điểm của tôi là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau này Tòa án quyết định đất đó của ai thì tôi sẽ giao trả cho người đó và không có yêu cầu gì đối với việc trông coi đất và các tài sản hình thành trên đất. Bản thân tôi chỉ trông coi chứ không tạo dựng tài sản gì trên đất cả, tiền thuế tôi đóng thì bà G cũng đã hoàn trả lại cho tôi. Vì vậy, tôi không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này.

**Ông Lê Viết T3 trình bày:* Mặc dù bà G có yêu cầu tôi là người làm chứng vụ án, nhưng thực tế tôi không biết bà G là ai, cũng như việc mua bán đất giữa các bên và cũng không có thông tin gì cung cấp cho Tòa án. Và đề nghị Tòa án không gọi tôi làm chứng nữa, vì tôi làm ăn ở xa không có thời gian đến Tòa, tôi không trình bày gì thêm và cam đoan khai đúng sự thật.

** Ông Nguyễn Thành L trình bày:* Việc chuyển nhượng đất giữa các bên thì tôi không biết và không chứng kiến. Tuy nhiên, theo tôi biết (tôi là người địa phương) thì người đứng ra giao dịch và bỏ tiền ra mua là ông Nguyễn Thế Đ1, còn người đứng tên trong hợp đồng là ông Nguyễn Văn Đ. Đây là những thông tin tôi nắm bắt tại địa phương và không có chứng cứ gì chứng minh. Còn phần đất tranh chấp này là của ai thì tôi không biết. Tôi khẳng định đây là lời khai đầy đủ, chính xác, rõ ràng nhất của tôi. Tôi xin giữ nguyên lời khai này và xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Do điều kiện ở xa nên tôi xin từ chối tham gia tố tụng, các buổi làm việc, đối chất và các phiên tòa xét xử.

**Bà Ngô Thị C trình bày:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 125A, tờ bản đồ 13, diện tích 2000m^2 của chồng tôi Lê Viết B thì tôi không liên quan. Tôi xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên tại bản án số: 11/2019/DS-ST Ngày: 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã Quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính

- Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[1] *Tuyên xử:* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại 02 thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đối với: Thửa đất 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.000m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 , được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628, ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và cả 02 lô đất đều tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc công nhận: Thửa đất 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2 (trên đất có 06 cây dừa, 41 trụ bê tông, 408m dây rào kẽm gai) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 (trên đất có 03 cây xoài, 01 cây Mận, 02 cây Dừa, 01 nhà tắm, 01 hồ chứa nước, 01 giếng nước, 01 cổng sắt và tường rào bao quanh) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và cả 02 lô đất đều tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk là của vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị G.

Bà Nguyễn Thị G có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại chủ sử dụng đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc Đ2 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 15/6/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết B và ông Nguyễn Văn Đ ngày 25/02/2004 và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004, số X646508 ngày 20/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 8 năm 2019 Ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm. Tại phiên tòa hôm nay, Người đại diện theo pháp luật và người bảo vệ cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Đ, sửa án sơ thẩm công nhận hai lô đất đã cấp GCNQSDĐ đất đứng tên Nguyễn Văn Đ và toàn bộ tài sản trên đất là quyền sở hữu của Ông Nguyễn Văn Đ. Buộc bà G phải giao trả.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự và của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk- *Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện L* và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như nhân chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ về yêu cầu bà Nguyễn Thị G phải trả lại tài sản trên đất cùng với 02 thửa đất và GCNQSDĐ .

Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lời khai nhân chứng và tại phiên tòa hôm nay thì thấy; Năm 2004, thông qua em trai là Nguyễn Thế Đ1 và Đặng Huy C, Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng 02 thửa đất liền kề nhau tại TDP 3, thị trấn L, huyện L. Một là thửa đất số 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2 nhận chuyển nhượng của ông Lê Viết B với giá 2.000.000 đồng; nhưng thực tế là 24.000.000 đồng Ông là người trực tiếp giao tiền cho Bứa đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số X646508, ngày 20/4/2004. Thửa đất thứ hai, số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 trong đó có 300m^2 đất thổ cư nhận chuyển nhượng của ông Lê Thúc Đ2 với giá là 30.000.000 đồng; nhưng thực tế là 90.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628, ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Đối với lô đất này ông Đ1 đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng và giao tiền cho ông Đề. Việc giao dịch mua bán chuyển nhượng Ông Đ chỉ là người giúp ông đứng ra trao đổi nhận chuyển nhượng và giao tiền cho người bán Lê Thúc Đ2 bằng giấy viết tay. Vì vậy các giấy tờ viết tay, khi ký viết tên người mua ông Đ1 viết và ký Nguyễn Văn Đ, có xác nhận nhân chứng Đặng Huy C. Theo đó, ngày 15/10/2014 ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thúc Đ2 và ngày 26/2/2014 ký hợp đồng với Ông Lê Viết B, các hợp đồng trên đều có ký xác nhận đóng dấu của cơ quan thẩm quyền theo đúng trình tự qui định pháp luật. Sau đó Ông Đào trực tiếp đi làm ký xác nhận vào các thủ tục liên quan và

đóng các khoản thuế để được cấp GCNQSDĐ. Do bận làm ăn tại Tp Hồ Chí Minh nên Ông Đặng Huy C đi nhận hai giấy CNQSDĐ về giao cho ông Nguyễn Thế Đ1. Nay Nguyễn Thế Đ1 (Đã chết năm 2015) hiện Bà G cất giữ GCNQSDĐ không giao trả nên ông Đ đòi lại tài sản hợp pháp của mình.

[2.1] Nhân chứng Đặng Huy C khai: Khi tôi viết giấy mua bán thì ông Đ1 có nói với tôi là...*"viết tên thằng em anh vào tên là Nguyễn Văn Đ",* còn tiền thì tôi thấy ông Đ1 là người giao trực tiếp cho người bán và khi ký vào giấy mua bán thì ông Đ1 trực tiếp ký tên vào bên mua, nhưng ký và ghi tên của ông Nguyễn Văn Đ. Ông Đào trực tiếp đi làm GCNQSDĐ và nộp thuế, lệ phí các loại để được cấp GCNQSDĐ nên chữ ký trong hai hợp đồng chuyển nhượng đều do ông Đ ký và viết tên. Đến lúc nhận GCNQSDĐ thì tôi trực tiếp nhận từ cán bộ địa chính thị trấn L và đưa lại cho ông Nguyễn Thế Đ1.

[2.2] Người bán đất Ông Lê Viết B khai: Năm 2004, tôi chuyển nhượng thửa đất số 125A tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2, địa chỉ thửa đất tại thị trấn L, huyện L. Ông Nguyễn Văn Đ là người viết, ký giấy tờ và là người đưa tiền. Tiền chuyển nhượng tôi đã nhận đủ và không liên quan tới vụ án nữa.

[2.3] Cũng như khẳng định của UBND huyện L, căn cứ hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Thúc Đ2, ông Lê Viết B với ông Nguyễn Văn Đ, UBND huyện L cấp giấy CNQSDĐ số X646508 và số AA310628 cho bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ theo đúng quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP; Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng Cục địa chính.

[3] Như đã phân tích phần trên thì thấy: Nguồn tiền để mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là của Nguyễn Văn Đ. Ông Đ chỉ giúp Ông Đào đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng và giao tiền cho Bứa, vì anh em tin tưởng nhau nên không lập văn bản. Giấy tờ đất của 02 thửa đất giao cho anh Nguyễn Thế Đ1 cất giữ giùm. Nay ông Đ1 chết, ông Đ yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại 02 thửa đất và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004 và số X646508 ngày 20/4/2004 có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án.

[4] Đối yêu cầu của Bà Nguyễn Thị G, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và những người có nghĩa vụ liên quan cho rằng; chồng Bà Nguyễn Thế Đ1 mua 02 lô đất trên nhưng thường xuyên đi công tác, việc làm giấy tờ mất nhiều thời gian nên nhờ em trai là Nguyễn Văn Đ đứng tên giúp 02 thửa đất này, Sau khi 02 thửa đất có GCNQSDĐ ông Đ1 mang về cùng với một số giấy tờ liên quan đến giao nhận tiền giữa các bên cho bà G cất giữ cho đến nay. Vì vậy, ông Đ chỉ là

người đứng tên giúp cho vợ chồng bà, nên bà yêu cầu công nhận: Thửa đất 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2 (trên đất có 06 cây dừa, 41 trụ bê tông, 408m dây rào kẽm gai được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 (trên đất có 03 cây xoài, 01 cây Mận, 02 cây Dừa, 01 nhà tắm, 01 hồ chứa nước, 01 giếng nước, 01 cổng sắt và tường rào bao quanh) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ là của vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị G.

[4.1] Xét yêu cầu của bà G là không có căn cứ. Bởi lẽ; Ngay từ khi trao đổi mua bán đất bằng giấy viết tay, Ông Đ yêu cầu Đặng Huy C là người quen biết của Đạt "*viết tên thằng em anh vào, tên là Nguyễn Văn Đ"* Đạt trực tiếp viết ký tên Nguyễn Văn Đ phía người mua đất. Như vậy; do không phải là tài sản của mình nên Nguyễn Thế Đ1 đã từ chối đứng tên. Việc ký và lập hợp đồng mua bán chính thức và đóng các khoản lệ phí đều do Ông Đào nộp. Khi được cấp GCNQSDĐ đứng tên Ông Đào, Bà G cất giữ từ năm 2004 đến nay nhưng vợ chồng Đạt - Gương và những thành viên trong hộ cũng không ai phản đối. Mặt khác; theo luật Hôn nhân và Gia đình năm 2001 tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là bất động sản phải đăng ký tên vợ chồng nhưng trong GCNQSDĐ không có tên vợ chồng Bà G. Do đó, đối với đất tường rào cổng ngõ và các tài sản hình thành trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc Đ2 và ông Nguyễn Văn Đ ngày 15/6/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết B và ông Nguyễn Văn Đ ngày 25/02/2004 và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA310628 ngày 08/12/2004, số X646508 ngày 20/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, Bà G rút yêu cầu, Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử nên cấp phúc thẩm không xét.

[6] Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, thiếu chính xác dẫn đến chấp nhận đơn phản tố của Bà G là không có cơ sở. kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ là có căn cứ nên cần chấp nhận nên phải sửa án sơ thẩm cho phù hợp với pháp luật. Do đó chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Nguyễn Thị G phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền 1.000.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản Bà G đã nộp và đã chi. Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm phải điều chỉnh lại cho phù hợp theo qui định Điều 147 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự 2015; Điều 26, 27 NQ-QH/326;

Yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí phản tố theo biên lai số AA/2016/0001610 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Bà G còn phải nộp 300.000 đồng án phí DS-PT Bà G chưa nộp nay phải tiếp tục nộp.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 158,166,189 Điều 223 và 224 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, sửa bản án dân sự thẩm số: 11/2019/DS-ST Ngày: 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk .

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc bà Nguyễn Thị G trả lại toàn bộ tài sản có trên 02 thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đối với: Thửa đất 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.000m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 , được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628, ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và cả 02 lô đất đều tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu công nhận: Thửa đất 125a, tờ bản đồ số 13, diện tích 2000m^2 (trên đất có 06 cây dừa, 41 trụ bê tông, 408m dây rào kẽm gai) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X646508 ngày 20/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ. Và thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 1025m^2 (trên đất có 03 cây xoài, 01 cây Mận, 02 cây Dừa, 01 nhà tắm, 01 hồ chứa nước, 01 giếng nước, 01 cổng sắt và tường rào bao quanh) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 310628 ngày 08/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ và cả 02 lô đất đều tọa lạc tại thị trấn L,

huyện L, tỉnh Đắk Lắk là của vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị G.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Nguyễn Thị G phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền 1.000.000đ Bà G đã nộp và đã chi. Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu.

4. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự 2015; Điều 26, 27 NQ-QH/326;

5. Bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phản tố theo biên lai số AA/2016/0001610 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Bà G còn phải nộp 300.000 đồng án phí DS-PT Bà G chưa nộp nay phải tiếp tục nộp.

6. Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng ông Đ đã nộp, theo biên lai thu tiền số AA/2016/0001552 ngày 24/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Các Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án ./.

Nơi nhận:
- *TAND tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;*
- *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)

Phạm Tồn