

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2020/DS-PT

Ngày 05/5/2020

*“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký 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 Quách Đức Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 Tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 02/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa có kháng cáo, kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 524/2020/QĐ-PT ngày 20/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn T; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn D; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn D: Bà Nguyễn Thị Kiều D; địa chỉ: Đội 2, thôn P, xã P, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; nội dung ủy quyền thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn D ngày 14/5/2019. Có đơn yêu cầu xử vắng mặt.

2. Ông Đinh Trường S; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Bà Trần Thị L; địa chỉ: Thôn P 2, xã P, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L: Ông Đinh Trường S; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020). Có mặt.

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

1. Bà Vũ Thị T; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bà Lưu Thị Thu D, ông Lưu Hoàng H; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T, bà Lưu Thị Thu D và ông Lưu Hoàng H: Ông Lưu Văn T; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; theo giấy ủy quyền lập ngày 06/12/2018. Có mặt.

3. Cháu Lưu An Hiền P, sinh năm 2006; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của cháu Lưu An Hiền P: Ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

4. Ông Nguyễn Trọng D; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng D: Bà Nguyễn Thị Kiều D; địa chỉ: Đội 2, thôn P, xã P, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; nội dung ủy quyền thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Trọng D ngày 14/5/2019. Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kiều D; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kiều D: Bà Nguyễn Thị Kiều D; theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2019. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Kiều D; địa chỉ: Đội 2, thôn P, xã P, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Trọng D; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Kiều D; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kiều D: Bà Nguyễn Thị Kiều D; theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Trọng D; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện D

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện D: Ông Huỳnh Hữu H - Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chi nhánh tại D. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

11. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T - Trưởng Văn phòng Công

chứng: ông Đỗ Hữu T; địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn yêu cầu xét xử mặt.

Ông P - Công chứng viên Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn yêu cầu xét xử mặt.

12. Bà Lữ Thị Xuân K; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Huy T, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông Vũ Huy Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 2, xã Diên Đồng, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Lưu Văn T đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Vũ Thị T, ông Lưu Hoàng H, bà Lưu Thị Thu D và cháu Lưu An Hiền P trình bày:

Ngày 10/5/1995, vợ chồng ông Nguyễn D, bà Huỳnh Thị G đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông 10.000m² đất tại thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa với số tiền 2.500.000đ. Hai bên lập giấy sang nhượng đất viết tay do hai người chồng đại diện kí tên, bên bán là ông Nguyễn D, bên mua là ông Lưu Văn T. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông sinh sống xây dựng nhà cửa, chuồng trại chăn nuôi và trồng cây cối trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông có kê khai và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Nay, theo kết quả đo vẽ thực tế, phần diện tích ông nhận chuyển nhượng là 7.776,9m², ông yêu cầu giải quyết theo kết quả đo vẽ thực tế này. Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất 5% của xã (phần gạch ca rô trên Trích đo địa chính thửa đất) do vợ chồng ông thuê của xã, ông không tranh chấp.

Gia đình ông sử dụng toàn bộ diện tích đất trên ổn định từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp. Cho đến ngày 21/03/2017, ông D gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã D yêu cầu vợ chồng ông trả lại đất với lý do đất ông D cho thuê, Ủy ban nhân dân xã D hòa giải không thành, ông D khởi kiện ông ra Tòa án nhân dân huyện D đòi lại đất. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện D giải quyết, ông mới biết hộ gia đình ông Nguyễn D và bà Huỳnh Thị G đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00320 QSDĐ/DT-DK ngày 17/11/1997, trong đó có phần đất mà vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông vào năm 1995.

Ngày 04/6/2018, khi Tòa án nhân dân huyện D đang giải quyết vụ án thì ông Đình

Trường S đến nhà ông nói là ông S đã mua mảnh đất mà vợ chồng ông đang canh tác. Ngày 06/06/2018, ông đã trình bày trước Tòa án nhân dân huyện D về việc sang nhượng giữa ông D, ông S và bà L. Ngày 28/06/2018, Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì ông được Tòa án thông báo là ông D đã rút toàn bộ đơn kiện và Tòa án nhân dân huyện D đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 03/07/2018, ông đã gửi đơn khởi kiện ông Nguyễn D đến Tòa án nhân dân huyện D đòi quyền sử dụng 7.776,9m² đất mà ông D đã sang nhượng cho vợ chồng ông vào năm 1995 thuộc thửa số 07 tờ bản đồ số 5 tại xã D. Ngày 09/07/2018, Tòa án trả lại đơn kiện và hướng dẫn ông về Ủy ban nhân dân xã D khiếu nại vụ việc để được hòa giải. Ngày 08/08/2018, Ủy ban nhân dân xã hòa giải không thành. Trong khi hòa giải, ông được biết ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02727 ngày 04/7/2018 đối với thửa số 07 tờ bản đồ số 05 thôn C xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, trong đó có diện tích 7.776,9m² mà ông D đã sang nhượng cho vợ chồng ông vào năm 1995. Phần đất ngoài diện tích 7.776,9m² đã đo vẽ ông không tranh chấp.

Việc ông Nguyễn D sang nhượng cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phần đất mà ông Nguyễn D đã sang nhượng cho vợ chồng ông vào năm 1995 là không đúng, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của gia đình ông. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án:

- Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đối với 7.776,9m² đất tại thôn C, xã D, huyện D.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02727 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 04/7/2018 cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L.

- Buộc ông Đinh Trường S, bà Trần Thị L bồi thường thiệt hại 438.295.000đ do ông S, bà L đã thuê máy móc san ủi các cây trồng và vật kiến trúc trên đất của gia đình ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lưu Văn T rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông Đinh Trường S, bà Trần Thị L bồi thường thiệt hại đối với số cây cối bị san ủi là 09 cây mít, 16 cây xoài, 64 cây măng cầu, 03 cây táo, 42 cây bưởi, 42 cây cam sành, 20 cây dừa xiêm theo đơn giá của Hội đồng định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn D đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:

Ngày 16/5/1995, ông Nguyễn D và ông Lưu Văn T có ký giấy sang nhượng đất với thời hạn là 20 năm để ông T trồng cây ngắn ngày. Giấy sang nhượng không ghi giá bán, ông T có đưa cho ông D 2.500.000đ coi như tiền thuê đất 20 năm. Nội dung giấy tờ ghi là sang nhượng đất 20 năm nhưng thực chất là cho thuê 20 năm. Năm 1997, gia đình ông D được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất 07 tờ bản đồ 05 này. Trong thời gian thuê đất, ông T trồng cây ngắn ngày như chuối, rau... Năm 2015, khi hết thời hạn cho thuê đất, ông T trả lại đất cho gia đình ông D nhưng vì lúc này gia đình ông D không có người làm nên ông T xin cho trồng thêm một vụ bắp. Sau đó, ông T không trồng bắp mà trồng cây lâu năm như hiện nay có trên đất nên ông D không đồng ý và yêu cầu ông T trả lại đất. Do ông T không trả đất nên ông D đã khiếu nại ông T ra Ủy ban nhân dân xã D nhưng không giải quyết được, sau đó, ông D khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu ông T trả đất. Trong quá trình Tòa án huyện D giải quyết vụ án, vì lý do sức khỏe, ông D đã xin rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 23/5/2018, ông Nguyễn D và các con của ông D và bà Huỳnh Thị G (bà G chết năm 2000) lập Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế, theo đó, ông Nguyễn D được nhận toàn bộ thửa đất. Ngày 30/5/2018, ông D bán đất cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L với giá 400.000.000đ, việc mua bán được lập thành hợp đồng có công chứng, các bên đã thực hiện việc giao nhận đất và tiền; ông S, bà L đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Giấy tờ ghi bán đất nhưng các bên thỏa thuận là bán cả cây trái và nhà tạm trên đất. Đất và tài sản trên đất là của ông S và bà L. Ông Nguyễn D đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn bà Trần Thị L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Trường S trình bày:

Ngày 30/5/2018, bà và ông Đinh Trường S nhận chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05, tại thôn C, xã D, huyện D của ông Nguyễn D với giá thực tế là 400.000.000đ bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất. Việc mua bán được lập hợp đồng và được Văn phòng công chứng P chứng thực số 418, quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD ngày 30/5/2018. Sau đó, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02727 ngày 04/7/2018.

Việc mua bán giữa ông bà với ông Nguyễn D được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn D; ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất và tài sản trên đất là của ông bà nên ông bà có toàn quyền sử dụng đất.

Hiện nay, ông T đang chiếm giữ 7.776,9m² theo kết quả đo đạc thực tế trong tổng số 12.800m² đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn D.

Vì vậy, ông, bà yêu cầu ông T phải trả lại 7.776,9m² đất chiếm giữ trái phép và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:

Ông Nguyễn D và bà Huỳnh Thị G được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00320 QSDĐ/DT-DK ngày 17/11/1997, trong đó có thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05, diện tích: 12.800m²; nguồn gốc đất: Khai hoang năm 1985, sau đó, được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định số 64. Tại thời điểm cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp.

Ngày 04/8/2000, bà Huỳnh Thị G chết. Ngày 23/5/2018, gia đình ông Nguyễn D làm thủ tục phân chia tài sản thừa kế, theo đó, ông Nguyễn D được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 30/5/2018, ông Nguyễn D chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Cùng ngày, ông S và bà L nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02727 ngày 04/7/2018 cho ông S và bà L.

Theo tài liệu ông T cung cấp thì trong diện tích đất của thửa số 07, tờ bản đồ số 05 mà Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D và bà Huỳnh Thị G có 10.000m² đất đã bán cho ông Lưu Văn T bằng giấy viết tay ghi ngày 16/5/1995. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D và bà Huỳnh Thị G, ông Lưu Văn T không cung cấp giấy mua bán viết tay này và không có tranh chấp nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D và bà Huỳnh Thị G là đúng quy định pháp luật. Việc phân chia tài sản thừa kế và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn D cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L đều được lập thành văn bản và công chứng. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện D không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Văn T về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện của Văn phòng Công chứng P trình bà:

Công chứng viên P thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 05 tại thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa tuân thủ theo đúng qui định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu hủy Hợp đồng trên đối với diện tích đất 7.776,9m² theo qui định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 133, 166, 500, 501, 502, 503 và 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và 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 và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T đối với bị đơn ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L về bồi thường 414.615.000d thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T về

việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02727 ngày 04/7/2018 do ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L; về việc công nhận cho ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T quyền sử dụng 7.776,9m² đất trồng cây hàng năm khác, trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 193,3m², diện tích còn lại là 7.583,6m² thuộc thửa đất số 07 tờ bản đồ 05 bộ bản đồ địa chính xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và về việc yêu cầu ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L bồi thường 23.680.000đ thiệt hại về cây trái.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L. Buộc vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T phải giao cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L 7.776,9m² đất trồng cây hàng năm khác, trong đó: Diện tích qui hoạch giao thông là 193,3m², diện tích còn lại là 7.583,6m² thuộc thửa đất số 07 tờ bản đồ 05 bộ bản đồ địa chính xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và tài sản trên đất gồm: (1) nhà tạm 01 tầng, tường xây gạch không tô, không trần, mái lợp fibro xi măng, nền xi măng, không có hệ thống vệ sinh và điện nước, diện tích 16,6m² (theo mặt bằng đo vẽ hiện trạng kèm theo bản án); (2) các cây trái, gồm: 67 cây xoài, 112 cây măng cầu, 06 cây mít, 03 cây bơ, 29 cây bưởi da xanh, 19 cây cam, 11 cây quýt (tuổi từ 3 - 5 năm), 27 cây táo (loại C), 21 cây dừa và 13 cây sầu riêng (tuổi từ 01 - 3 năm).

4. Buộc ông Nguyễn D phải thanh toán cho vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T 87.752.700đ là giá trị cây trái và tài sản trên đất tranh chấp mà vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T đã trồng và xây dựng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L thực hiện nghĩa vụ thanh toán 87.752.700đ trên cho ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T thay cho ông Nguyễn D.

5. Án phí:

5.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn D.

5.2. Ông Lưu Văn T phải chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L, án phí 300.000đ đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng 7.776,9m² đất tranh chấp cho vợ chồng ông T và án phí 1.184.000đ đối với yêu cầu buộc ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L bồi thường thiệt hại về cây trái.

Án phí ông Lưu Văn T phải chịu được trừ vào 30.000.000đ và 5.350.000đ tạm ứng án phí ông đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000737 ngày 27/11/2018 và số AA/2016/0000760 ngày 11/01/2019 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, ông Lưu Văn T đã nộp đủ án phí và được nhận lại 33.566.000đ.

5.3. Hoàn lại cho ông Đinh Trường S 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000879 ngày 13/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

6. Chi phí tố tụng: Ông Lưu Văn T phải chịu chi phí do vẽ, định giá tài sản tranh chấp là 12.119.000đ và đã đóng đủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về việc chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2019 ông Lưu Văn T gửi đơn kháng cáo với nội dung: Quyết định tuyên xử của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là không đúng với các tình tiết khách quan của vụ án, không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông. Do đó, ông kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, cụ thể:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/5/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn D, bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Trường S, bà Trần Thị L được công chứng tại VPCC P;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02727 do UBND huyện D cấp ngày 04/7/2018 cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L;

- Công nhận QSDĐ đối với diện tích đất 7.776,9m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 5, thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng ông.

- Buộc ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 111.070.000đ do có hành vi thuê người và máy móc đến san ủi, phá hủy cây trồng của ông.

Ngày 03/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định kháng nghị số 314/QĐKNPT-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của TAND tỉnh Khánh Hòa với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lữ Thị Xuân K là vợ của ông Đinh Trường S; chưa xác minh các biên lai nộp thuế đất do ông T cung cấp thuộc thửa đất nào để xem xét giải quyết; đánh giá chứng cứ không toàn diện nên nhận định Giấy sang nhượng đất trong thời hạn 20 năm là thuê đất là không đúng; ông D chuyển nhượng đất cho ông S bà L trong lúc đất đang tranh chấp là trái pháp luật, nhưng không tuyên bố hợp đồng vô hiệu; ông T yêu cầu ông S bà L bồi thường thiệt hại tài sản do ông S bà L thuê xe ủi đến san ủi cây trồng vật kiến trúc, nhưng Tòa án sơ thẩm bác đơn là không đúng; mặc dù xử ông D bồi thường thiệt hại cho ông T nhưng buộc ông T chịu án phí là trái pháp luật. Do vậy đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lưu Văn T vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo, không chấp nhận phần tố của ông Đinh Trường S, đề nghị sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện VKSNDCC tại Đà Nẵng vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và có ý kiến: Về thủ tục tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm, trình tự thủ tục phiên tòa đã được HĐXX tuân thủ theo đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm TANDCC tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của nguyên đơn hủy án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và không đúng về nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp cho đương sự, ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đều vắng mặt, dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, theo đề nghị của những người có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa. Ông Lưu Văn T đề nghị HĐXX chấp nhận ông có cung cấp 03 người làm chứng mới là các ông Trần Huy T, Vũ Huy Đ và Nguyễn Văn V

[2] Xét kháng cáo của ông Lưu Văn T, về nguồn gốc đất đang tranh chấp thấy rằng: Năm 1985 ông Nguyễn D có khai hoang 12.800m² đất tại thôn S Thạnh (nay là C), xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa với mục đích sử dụng sản xuất hoa màu. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của ông D khai nguồn gốc do nhà nước cấp. Do không có nhu cầu sử dụng, nên ngày 16/5/1995 ông D viết “Giấy sang nhượng đất” có nội dung như sau: “*Tôi tên: Nguyễn D, thuộc Đội 5, D, D, Khánh Hòa có sang nhượng cho ông bà Lưu Văn T thuộc Đội 5, D, D, Khánh Hòa một số diện tích đất là 10.000m² mười ngàn mét vuông đất thuộc Vùng Soi trong thời gian là 20 năm. Khi nào Hợp tác xã thu hồi đất thì anh Thụ phải hoàn trả lại theo diện tích đất nói trên kể từ ngày nói trên ngày 16 tháng 5 năm 1995 là số đất thuộc quyền sở hữu của ông bà Lưu Văn T sử dụng. Người sang nhượng ký tên Nguyễn D, người nhận ký tên Lưu Văn T*”. Trong “Giấy sang nhượng đất” không ghi số tiền sang nhượng, nhưng nay ông D và ông T thừa nhận là ông D có nhận của ông T 2.500.000đ. Giải trình cho cụm từ “*thời gian là 20 năm*”, ông D cho rằng ông chỉ cho ông T thuê thời hạn là 20 năm; còn ông T cho rằng đất nông nghiệp thời điểm đó Hợp tác xã nông nghiệp chỉ giao trong 20 năm, cho nên sau 20 năm ông phải trả lại cho nhà nước, nhưng nhà nước không thu hồi thì ông vẫn tiếp tục sử

dụng.

[3] Sau khi nhận đất ông T đã tiến hành cải tạo đất làm nhà ở, chuồng trại, mua cây giống là 700 cây chanh của ông D và chuối, xoài, măng cầu... để trồng trọt và chăn nuôi bò heo từ đó đến nay, riêng nhà ở thì ông dời đi một phần vào năm 2009. Tại phiên tòa hôm nay những người làm chứng như các ông Trần Huy T, Vũ Huy Đ và Nguyễn Văn V cũng đều thừa nhận đúng như ông T trình bày. Tuy ông T không kê khai đăng ký nhưng có đến UBND xã D báo cáo sự việc. Ngoài ra ông T có cung cấp được 04 Biên lai thu thuế sử dụng đất của Chi cục thuế huyện D, bao gồm: Biên lai số 025379 ngày 28/5/2001 tên người nộp Lưu Văn T theo Thông báo số 713 với số tiền 7.200đ; biên lai số 025380 ngày 28/5/2001 tên người nộp Nguyễn D (Thụ) theo Thông báo số 470 với số tiền 336.000đ; biên lai số 002182 ngày 22/8/2002 tên người nộp Lưu Văn T theo Thông báo số 730 với số tiền 2.400đ; biên lai số 002183 ngày 22/8/2002 tên người nộp Nguyễn D (Thụ) theo Thông báo số 187 với số tiền 168.000đ. Giải trình cho việc có 02 Biên lai thuế ghi tên ông D, ông T cho rằng khi ông đi nộp thuế, cán bộ thuế ghi nhầm tên ông D, ông yêu cầu đính chính lại tên ông.

[4] Đối với ông D, tại hồ sơ thể hiện: Ngày 07/01/1997 ông D và vợ là bà Huỳnh Thị G có “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” diện tích 26.700m² tại tờ bản đồ số 05 bao gồm 03 thửa: Thửa số 22 có diện tích 5.100m² (200m² T và 4.900m² Q), nguồn gốc đất tự khai khẩn năm 1986; thửa số 07 có diện tích 12.800m² M, nguồn gốc đất khai hoang năm 1985 (*tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của ông D khai nguồn gốc do nhà nước cấp*); thửa số 18 có diện tích 8.800m² M, có nguồn gốc chia theo NĐ 64/CP, tuy nhiên Đơn chỉ có mỗi chữ ký bà G, không có chữ ký ông D. Cuối đơn có Hội đồng xét cấp giấy CNQSDĐ phê duyệt: “Đất không tranh chấp, phù hợp quy hoạch, đồng ý cấp 17.900m² (02 thửa T 5.100m², ĐM 12.800m²), không cấp 18/5, diện tích 8.800m². Thửa 64/CP” và được Chủ tịch Hội đồng ký đóng dấu ngày 17/9/1997. Cũng trong ngày 07/01/1997 (ngày bà G gửi Đơn đăng ký) ông Nguyễn Văn Đạt là cán bộ Tổ đo đạc số 02 thuộc Sở Địa chính tỉnh Khánh Hòa đã đo đạc xong thửa 22 và thửa 07 với diện tích 17.900m² và lập “Giấy giao nhận diện tích đo đạc” có chữ ký ông Đạt và chữ ký bà G, không có chữ ký ông D (dù mẫu Giấy này có ghi rõ là không ký thay ký thế). Ngày 17/11/1997 vợ chồng ông D bà G được UBND huyện D cấp Giấy CNQSDĐ số L424017 với diện tích 17.900m², trong đó có 12.800m² thửa số 07 tờ bản đồ số 05 mà đã “sang nhượng” cho ông T 10.000m². Như vậy, ông D không trực tiếp đăng ký kê khai, mà chỉ có mỗi mình bà G làm thủ tục này, nhưng thủ tục không theo trình tự thời gian, không có chữ ký tứ cận, không có biên bản kiểm tra thực tế, không bàn giao trên thực địa, không có niêm yết Thông báo tại địa phương theo quy định.

[5] Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về trình tự thủ tục chuyển nhượng đất từ ông D qua ông S bà L, HĐXX thấy rằng: Ngày 21/3/2017 ông

D gửi đơn đến UBND xã D khiếu nại ông T phải trả lại thửa đất, sau khi hòa giải không thành ông D gửi đơn khởi kiện, ngày 24/4/2017 Tòa án nhân dân huyện D thụ lý vụ án số 33/2017/TLST-DS. Trong lúc Tòa án đang thụ lý giải quyết đất tranh chấp thì ngày 30/5/2018 ông D bà G lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S bà L, vì hai bên che dấu việc đất đang có tranh chấp nên Văn phòng Công chứng P không biết và đã chứng thực hợp đồng. Do phát hiện đất đang tranh chấp mà ông D chuyển nhượng, nên ông T đã gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan chức năng yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng. Ngày 03/7/2018 UBND huyện D đã nhận được Đơn yêu cầu ngăn chặn và vào sổ Công văn đến số 353, nhưng ngày 04/7/2018 UBND huyện D ký ban hành Giấy CNQSDĐ số CH02727 cho ông S bà L là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Dân thừa nhận cha bà là ông D không những bán thửa đất đang tranh chấp mà còn bán luôn cả cây trồng và nhà cửa của ông T với giá 400.000.000đ cho ông S bà L mà không cho ông T biết. Việc chuyển nhượng tài sản của người khác là trái pháp luật, vi phạm các Điều 158, 163, 164, 221, 222, 223, 224, Bộ luật Dân sự. Như vậy, ông S bà L biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng thì không được xem là người thứ ba ngay tình để được pháp luật bảo vệ.

[6] Đối với kháng nghị về việc ông T yêu cầu ông S bà L bồi thường thiệt hại do hành vi san ủi tài sản, nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc ông D bồi thường và buộc ông T nộp án phí. HĐXX thấy rằng: Ngày 15/7/2018 ông T gửi đơn khiếu nại và được UBND xã D mời tất cả các bên có liên quan đến giải quyết vào ngày 08/8/2018 với kết quả hòa giải không thành và yêu cầu ông S bà L chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, ngày 22/11/2018 ông S bà L thuê xe máy xúc, xe tải đến xúc tài sản của ông T chở ra sông đổ, ông T báo cơ quan chức năng đến lập biên bản yêu cầu ông S bà L dừng lại chờ Tòa án giải quyết, ông S bà L không ký; qua ngày 23/11/2018 ông S bà L tiếp tục cho xe múc đến xúc tài sản ông T đưa ra sông đổ, UBND xã D lập biên bản xác nhận xe múc đã san ủi 2.812m² đất trên đó có tài sản của ông T. Tại biên bản định giá ngày 18/6/2019 không thể hiện số tài sản bị thiệt hại do ông S bà L san ủi, tuy nhiên tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 20/8/2019 ông T đã đề xuất lấy số tài sản được thể hiện trong biên bản định giá ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện D giải quyết vụ kiện “Đòi lại đất” của ông D trừ đi số tài sản còn lại tại biên bản định giá trong vụ án này sẽ biết số tài sản bị ông S bà L san ủi và nhân với đơn giá mà Hội đồng định giá đã định là 23.680.000đ. Thiệt hại trên do hành vi trái pháp luật của ông S bà L gây ra nên ông bà phải có trách nhiệm bồi thường và chịu án phí theo quy định.

[7] Đối với kháng nghị về việc không đưa bà Lữ Thị Xuân K là vợ của ông Đinh Trường S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ý kiến chưa làm rõ tình trạng hôn nhân của bà Trần Thị L của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2019 bà Kiều có gửi bản trình bày khẳng

định việc ông S chồng bà và bà L chung nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D nay có tranh chấp với ông T là không liên quan gì đến bà, bà yêu cầu không đưa bà tham gia tố tụng, nếu có triệu tập bà cũng vắng mặt (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân thị trấn D), tại phiên tòa hôm nay bà cũng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với việc Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình trạng hôn nhân của bà L, HĐXX thấy rằng tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thống nhất bà L đang sống độc thân, do vậy kháng nghị của VKS phần này là không được chấp nhận.

[8] Qua đánh giá phân tích các mục như trên, HĐXX thấy rằng về bản chất ông D đã “sang nhượng” thửa đất trên cho ông T. Ngay tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kiều D là người đại diện ủy quyền cho ông D đã trình bày “ Sau khi mua đất thì ông T xây nhà tạm, nhà bếp, nuôi heo và trồng cây... ”. Cũng chính xuất phát từ việc ông D đã ghi trong “Giấy sang nhượng đất” rằng “ ...ngày 16 tháng 5 năm 1995 là số đất thuộc quyền sở hữu của ông bà Lưu Văn T sử dụng ” do vậy mà sau này ông D không đi kê khai đăng ký, chỉ có bà G kê khai đăng ký. Tuy bà G không ký vào “Giấy sang nhượng”, nhưng lúc đó cũng như cả thời gian dài ông T sử dụng thửa đất trước nhà của bà mà bà không có ý kiến gì, số tiền chuyển nhượng đất 2.500.000đ ông D sử dụng vào mục đích chung gia đình trong đó có bà G và các con của bà. Theo quy định tại điểm b3, mục b, phần 2.3-2. II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về “Thừa kế và tranh chấp liên quan quyền sử dụng đất” thì “ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a. 4 và điểm a. 6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng ”. Như vậy, ông T đã giao đủ 100% tiền chuyển nhượng đất, đã sử dụng ổn định, lâu dài 25 năm qua, đã làm nhà ở và các vật kiến trúc khác như chuồng trại chăn nuôi bò, heo; đã trồng nhiều cây lâu năm trên đất như chanh, khế, mít, dừa, chuối, bơ, bưởi, cam, quýt, măng cầu, sầu riêng... nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T không bị coi là vô hiệu. Từ đó yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 7.776,9m² đất theo đo đạc thực tế tại thửa đất 07, tờ bản đồ số 05 thuộc thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là có cơ sở. Việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là không đúng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T, bà T.

[9] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, khách quan và toàn diện, do đó HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Khánh Hòa sửa án sơ thẩm. Việc giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu, do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn kiện nên chưa giải quyết, vì vậy HĐXX phúc thẩm không xem xét, các bên chủ thể hợp đồng có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu giữa ông D và ông S bà L không tự thỏa thuận được, có yêu cầu Tòa án sẽ giải quyết ở vụ án khác.

[10] Về án phí: Do án sơ thẩm bị sửa toàn bộ theo yêu cầu của ông Lưu Văn T nên ông T, bà T không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng; ông D, ông S và bà L phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do ông Nguyễn D tuổi cao nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lưu Văn T được nhận lại các khoản tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm, cụ thể: 30.000.000đ, 5.350.000đ và 300.000đ ông đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 737 ngày 27/11/2018, số 760 ngày 11/01/2019 và số 980 ngày 04/9/2019 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ đối với yêu cầu của ông T được chấp nhận; 300.000 đ về việc buộc vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T phải giao đất và tài sản trên đất không được chấp nhận và 1.184.000đ là 5% đối với số tiền 23.680.000đ thiệt hại tài sản của ông T bà T mà ông S bà L phải bồi thường. Ông Đinh Trường S đã tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 879 ngày 13/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, nên ông S bà L còn phải nộp 1.484.000đ.

[11] Về chi phí tố tụng: Ông Lưu Văn T được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nên ông Nguyễn D, ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải chịu chi phí do vẽ, định giá tài sản tranh chấp là 12.119.000đ. Ông Lưu Văn T đã chi phí số tiền trên, do vậy ông D phải thanh toán lại cho ông T 6.059.500đ; ông S bà L phải thanh toán lại cho ông T 6.059.500đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lưu Văn T và một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, sửa bản án sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2/ Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 131, 158, 163, 164, 221, 222, 223, 224, và 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27, 28 và 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:

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T đối với bị đơn ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L về bồi thường 414.615.000đ

thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L vô hiệu; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02727 ngày 04/7/2018 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L; về việc công nhận cho ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T quyền sử dụng 7.776,9m² đất trồng cây hàng năm khác, trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 193,3m², diện tích còn lại là 7.583,6m² thuộc thửa đất số 07 tờ bản đồ 05 bộ bản đồ địa chính xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và về việc yêu cầu ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L bồi thường 23.680.000đ thiệt hại về cây trái.

2.2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa ông Nguyễn D với ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L vô hiệu;

2.2.2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02727 ngày 04/7/2018 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L;

2.2.3. Công nhận cho ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T quyền sử dụng 7.776,9m² đất trồng cây hàng năm khác, trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 193,3m², diện tích còn lại là 7.583,6m² thuộc thửa đất số 07 tờ bản đồ 05 bộ bản đồ địa chính xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Ông T bà T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định.

(Kèm theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 31/5/2019 của Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ và Dịch vụ Thương mại Chiến Thắng) .

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L về việc buộc vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T phải giao cho ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L 7.776,9m² đất trồng cây hàng năm khác, trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 193,3m², diện tích còn lại là 7.583,6m² thuộc thửa đất số 07 tờ bản đồ 05 bộ bản đồ địa chính xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và tài sản trên đất gồm: (1) nhà tạm 01 tầng, tường xây gạch không tô, không trần, mái lợp fibro xi măng, nền xi măng, không có hệ thống vệ sinh và điện nước, diện tích 16,6m² (theo mặt bằng đo vẽ hiện trạng kèm theo bản án); (2) các cây trái, gồm: 67 cây xoài, 112 cây măng cầu, 06 cây mít, 03 cây bơ, 29 cây bưởi da xanh, 19 cây cam, 11 cây quýt (tuổi từ 3 - 5 năm), 27 cây táo (loại C), 21 cây dừa và 13 cây sầu riêng (tuổi từ 01 - 3 năm).

2.4. Buộc ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải thanh toán cho vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T 23.680.000đ là giá trị cây trái và tài sản trên đất ông Lưu Văn T và bà Vũ Thị T mà ông S bà L đã gây thiệt hại.

2.5. Án phí:

2.5.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn D.

2.5.2. Ông Lưu Văn T không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm; hoàn lại cho ông Lưu Văn T 35.650.000đ tạm ứng án phí ông đã nộp theo các biên lai số 737 ngày 27/11/2018, số 760 ngày 11/01/2019 và số 980 ngày 04/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

2.5.3. Ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải chịu án phí sơ thẩm 1.784.000đ. Ông S, bà L đã tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 879 ngày 13/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông S bà L còn phải nộp 1.484.000đ.

2.6. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn D, ông Đinh Trường S và bà Trần Thị L phải chịu 12.119.000đ. Ông Lưu Văn T đã chi phí số tiền trên, ông D phải thanh toán lại cho ông T 6.059.500đ; ông S bà L phải thanh toán lại cho ông T 6.059.500đ.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/5/2020)

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

Nơi nhận:

-TANDTC;
-VKSNDCC tại Đà Nẵng;
-TAND tỉnh Khánh Hòa;
-VKSND tỉnh Khánh Hòa;
-Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

Nguyễn Tấn Trường