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: **87**/2019/DS – PT

Ngày: 12-7-2019

V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Văn Tào**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Nguyễn Xuân Điền**

- 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 tham gia phiên tòa: Ông **Thái Văn Đoàn**, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, 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 65/2019/TLPT-DS ngày 17/01/2019 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 679/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà **Võ Thị S**; cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị S: Ông **Nguyễn Tuấn V**; Trú tại:, huyện H1, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017). Có mặt.

**** Bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị T**; cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông **Nguyễn Văn Y**; trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Phúc T1** - Luật sư Công ty luật TNHH MTV M, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1. Bà **Phạm Thị X**;

2. Ông **Hồ Văn K**;

3. Anh **Hồ Anh T2**;

4. Anh **Hồ Thanh N**;

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định;

5. Bà **Huỳnh Thị B**; cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định.

Người đại diện ủy quyền của các ông, bà: X, K, T2, N, B: Ông **Nguyễn Tuấn V**; trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019). Có mặt.

6. Ông **Nguyễn Văn Y**; cư trú tại: Thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định. Có mặt.

7. **Ủy ban nhân dân xã H**. Vắng mặt.

8. **Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh Bình Định.** Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn - bà Nguyễn Thị T và nguyên đơn - bà Võ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X, bà Huỳnh Thị B, Hồ Anh T2, Hồ Văn K, Hồ Thanh N do anh Nguyễn Tuấn V đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2003, bà Võ Thị S có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất 447, tờ bản đồ số 8 cho bà Nguyễn Thị T ở thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định, có giới cận: Chiều ngang theo mặt đường bê tông tính từ phía Bắc trở vào phía Nam là 14 m, chiều sâu cạnh phía Bắc 24,5 m, cạnh phía Nam là 34 m với giá tiền 8.000.000 đồng. Hợp đồng này được bà Phạm Thị X, vợ chồng bà Phạm Thị S1 và ông Hồ Văn K ký tên có UBND xã xác nhận. Sau khi ký hợp đồng tại UBND xã, bà S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định. Đến khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong bà T có giao lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bà S, được UBND huyện H1 cấp vào sổ số 01841/QSDĐ H3 cấp ngày 09/01/2004. Do tin tưởng bà T nên bà S không kiểm tra lại các thửa đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S cất giữ vào tủ. Nhưng thửa đất bà S chuyển nhượng cho bà T sử dụng một phần, phần còn lại bà S sử dụng ổn định. Năm 2017 bà S có ý định chuyển nhượng phần đất còn lại cho người khác, bà S đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại, cán bộ địa chính trả lời đất bà S muốn chuyển nhượng đã nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nên không chuyển được. Bà S kiểm tra lại thấy thửa đất 447, tờ bản đồ số 8 diện tích đất còn lại không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S. Bà T lợi dụng lòng tin của bà S tự ý dựng lên hợp đồng chuyển nhượng khác giả mạo chữ ký của bà X, không có chữ ký của vợ chồng bà S và ông K, bà T đã chuyển toàn bộ diện tích thửa 447, tờ bản đồ số 8 và được UBND huyện cấp cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 832 m^2. Như vậy, bà T đã chiếm đoạt tài sản 400 m^2 đất của bà S. Nay tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2003 và hủy giấy chứng nhận đất đứng tên bà T.

Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Y do Hồ Thị Kim P đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 16/11/2001, bà Phạm Thị X có lập một bản viết tay đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị D là mẹ chồng của bà Nguyễn Thị T thửa đất tại thôn A, có giới cận thửa đất Tây giáp H, Bắc giáp lô cư Trần C, Đông giáp nghĩa địa, Nam giáp đường H, Bắc giáp lô cư Hồ Văn K, diện tích chuyển nhượng là 832 m^2, khi đó có bà Phạm Thị X, bà Võ Thị S và chồng bà S là ông Hồ Văn K ký vào giấy. Đến ngày 03/11/2003, bà X mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Ủy ban nhân dân xã H cho bà T, bà T đã giao tiền, sau đó bà T tách khẩu mới làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất màu sang đất ở đối với thửa đất nói trên. Bà S cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần đất tại thửa số 447, tờ bản đồ số 8 là không đúng và trong giấy viết tay tuy không ghi diện tích nhưng giới cận thửa đất ghi trong hợp đồng đúng như vị trí thửa đất như hiện nay Nhà nước đã cấp cho hộ bà T. Nay bà S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2003 và hủy giấy chứng nhận đất đứng tên bà T. Bà T không đồng ý vì đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất màu cho bà T hợp pháp.

Ủy ban nhân dân xã H trình bày:

Thửa đất chuyển nhượng cho bà T được cân đối giao quyền cho hộ gia đình bà X gồm: Bà X, bà B, bà S, ông K, anh T và anh N theo Nghị định 64/1993/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Nay đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện H1 trình bày:

Căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2001 được UBND xã H chứng nhận. Nay đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Áp dụng các Điều 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710 Bộ luật Dân sự năm 1995; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2001 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03545 QSDĐ/A3 cấp ngày 29/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện H1.

2. Giao cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Y được quyền sử dụng 673,46 m^2 tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (Có sơ đồ kèm theo).

3. Giao cho hộ bà Phạm Thị X được quyền sử dụng 595,2 m^2 tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn A, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng, về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 28/11/2018 bà Nguyễn Thị T là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2001;

+ Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 447, tờ bản đồ số 8, diện tích 832m^2 của gia đình bà;

+ Buộc các bên thực hiện nghĩa vụ đã giao kết.

- Ngày 12/12/2018, bà Nguyễn Thị Sáu là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử:

+ Tuyên giao phần diện tích 102,2 m^2 đất giáp ranh thửa đất của hộ bà Võ Thị S và gia đình bà Nguyễn Thị T cho hộ bà Võ Thị S được quyền quản lý và sử dụng.

+ Hủy phần giao 321,4 m^2 phần diện tích đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận sử dụng đất nằm ngoài thửa đất 447, tờ bản đồ số 8 cho gia đình bà Nguyễn Thị T của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Sáu; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn xuất trình một giấy viết tay "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất", do bà Phạm Thị X xin sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị D (mẹ chồng bà Nguyễn Thị T), có điểm chỉ của bà X và chữ ký viết tên của bà Võ Thị S, ông Hồ Văn K đề ngày 16/11/2001 (bản gốc); phía nguyên đơn cho rằng đây là tài liệu giả mạo. Xét thấy đây là tài liệu quan trọng, thể hiện ý chí ban đầu của nguyên đơn trong việc chuyển nhượng diện tích đất cho bị đơn để làm cơ sở giải quyết vụ án được đúng pháp luật; Tuy nhiên đây là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn phúc thẩm, trường hợp cấp phúc thẩm tiến hành giám định tài liệu, xem xét giải quyết ngay sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[2] Ngoài ra khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ thêm các nội dung sau, để giải quyết vụ án được toàn diện:

- Về tài sản hiện có trên đất tranh chấp: Theo biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 17/10/2018 (BL 144) có ghi nhận trên thửa đất có 13 cây dừa, nhưng

chưa xác định rõ do nguyên đơn hay bị đơn trồng, nằm trên phần diện tích đất nào và hiện tại ai là người quản lý, khai thác.

- Về diện tích đo đạt thực tế tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03545 ngày 29/01/2004, diện tích đất thửa số 447, tờ bản đồ số 08 là 832m^2; tuy nhiên theo đo đạt thực tế ngày 26/11/2018 thì tổng diện tích thửa đất nêu trên là 1.286,4m^2 (BL 149). Cần xác minh làm rõ diện tích đất tăng thêm này có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T hay thuộc quyền quản lý của nhà nước.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị S.

***** *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T.

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

- Bà Phạm Thị X;
- Ông Hồ Văn K;
- Anh Hồ Anh T2;
- Anh Hồ Thanh N;
- Bà Huỳnh Thị B;
- Ông Nguyễn Văn Y;
- Ủy ban nhân dân xã H;
- Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh Bình Định.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Võ Thị S và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị S tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003577 ngày 17/12/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (do ông Nguyễn Tuấn V nộp thay).

- Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T tại

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003569 ngày 17/12/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định .

3. Bản án dân sự 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 Bình Định;*
- *VKSND tỉnh Bình Định;*
- *Cục THADS tỉnh Bình Định;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*
- *Lưu án văn, Phòng HCTP.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào