

Bản án số: 81/2022/DS-PT
Ngày 15 tháng 12 năm 2022
V/v: 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 Võ Thị Trâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Phương

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 và 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về “Đòi tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1966; địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị Thu N; sinh năm: 2001, địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn D – Luật sư Công ty Luật TNHH Việt – Hàn thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Văn Ngọc H; sinh năm: 1965; địa chỉ: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Ngọc H là bà Phan Thị Kim O; sinh năm: 1986, địa chỉ: số nhà 145/2, tổ 18, T, phường V, thành phố N, tỉnh K. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị S; sinh năm: 1970; Địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K.
2. Bà Nguyễn Thị L; sinh năm: 1990; Địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K.
3. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm: 1992; Địa chỉ: tổ 7, thôn T, xã S, huyện D, tỉnh K.
4. Bà Nguyễn Thị Thu N – Sinh năm: 2001 Địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà S, L, T là bà Nguyễn Thị Thu N; địa chỉ: thôn D, xã S, huyện C, tỉnh K. Vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị Tiên H; sinh năm: 1970; địa chỉ: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Thu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2018; biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn T ngày 05/6/2018, ngày 01/8/2018; biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị S ngày 05/6/2018; biên bản đối chất ngày 19/10/2018; bản trình bày ngày 19/02/2021 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn C là đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thu N trình bày: Năm 1997, gia đình ông T gặp khó khăn nên thiếu nợ Hợp tác xã nông nghiệp xã S, vì vậy vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S có cho ông Văn Ngọc H thuê hai thửa ruộng thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 07 có diện tích là 1715 m² (Nay là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 14, diện tích 1707,3 m²) và thửa đất số 45 tờ bản đồ số 07 có diện tích là 955 m² (Nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 14, diện tích 908,3m²) tọa lạc tại thôn C, xã S với số tiền 3.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ và chữa bệnh cho ông T. Hai thửa đất này được Nhà nước cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S theo Nghị định 64/CP và được UBND huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Việc cho thuê đất có lập hợp đồng nhưng chỉ lập 01 bản do ông Văn Ngọc H giữ. Thời hạn cho thuê là 20 năm từ năm 1997 đến năm 2017. Hết hạn thuê đất nhưng ông H không trả lại đất cho vợ chồng ông T, bà S. Nay đại diện cho ông T, bà S, bà L, bà T, bà N, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Ngọc H trả lại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 14, diện tích 1707,3 m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 14, diện tích 908,3 m² cho gia đình ông Nguyễn Văn T.

Trong đơn phản tố đề ngày 15/01/2021, văn bản trình bày ý kiến ngày 26/3/2018, biên bản lấy lời khai ông Văn Ngọc H ngày 27/6/2018, biên bản đối chất ngày 19/10/2018 và tại phiên tòa, bà Phan Thị Kim O là đại diện theo ủy quyền của ông Văn Ngọc H trình bày: Vào năm 1997, vợ chồng ông Văn Ngọc H, bà Đặng Thị Tiên H có sang nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S 02 thửa đất ruộng có tổng diện tích là 2.800 m² tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C với số tiền 3.000.000 đồng. Đó là thửa đất số 14 tờ bản đồ số 07 có diện tích là 1715 m² (Nay là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.707,3 m²) và thửa đất số 45 tờ bản đồ số 07 có diện tích là 955 m² (Nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 14, diện tích 908,3 m²). Vào thời điểm sang nhượng, hộ ông T, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập giấy hợp đồng sang nhượng ruộng viết tay đề ngày 21/6/1997 có chữ ký của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S. Vợ chồng ông H, bà H đã đưa đủ tiền cho ông T, bà S. Vợ chồng ông H đã sử dụng hai thửa đất này ổn định từ năm 1997 đến năm 2017 thì vợ chồng ông T tranh chấp yêu cầu ông H trả lại đất. Hiện nay, gia đình ông T, bà S không còn quyền gì đối với hai thửa đất này nữa. Vì vậy, nay đại diện cho ông Văn Ngọc H, bà O yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/1997 có hiệu lực và đồng thời công nhận thửa đất số 76, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.707,3m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 14, diện tích 908,3 m² tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K thuộc toàn quyền sử dụng của ông Văn Ngọc H và bà Đặng Thị Tiên H.

Trong đơn trình bày ngày 15/01/2021, bà Đặng Thị Tiên H trình bày: Năm 1997, bà H có biết việc ông Văn Ngọc H là chồng bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất ruộng có diện tích 2.800m² tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S với số tiền là 3.000.000 đồng. Bà H thống nhất với ý kiến của ông Văn Ngọc H là yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/1997 có hiệu lực và đồng thời công nhận thửa đất số 76, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.707,3 m² và thửa đất số 84, tờ bản đồ số 14, diện tích 908,3m² tọa lạc thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K thuộc toàn quyền sử dụng của vợ chồng bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL; Án lệ số 33/2020/AL; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Văn Ngọc H trả lại cho ông Tg thửa đất số 76 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 1.707,3 m² (Trước đây là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.715 m²) và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 908,3 m² (Trước đây là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, diện tích 955 m²) tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Văn Ngọc H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 21/6/1997 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Văn Ngọc H là có hiệu lực. Ông Văn Ngọc H và bà Đặng Thị Tiên H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 14 diện tích là 1.707,3 m² (Trước đây là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.715 m²) và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 908,3 m² (Trước đây là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, diện tích 955 m²) tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K, có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định chữ ký, định giá, thẩm định tại chỗ, án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/6/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 08/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Thu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T buộc ông Văn Ngọc H phải trả lại thửa đất số 76 tờ bản đồ số 14 diện tích là 1.707,3 m² (Trước đây là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.715 m²) và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 908,3 m² (Trước đây là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, diện tích 955 m²) tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K; Bác yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 21/6/1997 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Văn Ngọc H là vô hiệu vì các căn cứ sau: Cấp sơ thẩm thiếu sót trong quá trình xem xét vì nguyên đơn không

thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ cho thuê hai thửa đất ruộng và nhận tiền thuê đất. Giả sử nếu có việc chuyển nhượng theo nội dung giấy hợp đồng sang nhượng ngày 21/6/1997 thì cũng không đảm bảo hình thức theo Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và nội dung không thể hiện phương thức thanh toán nên theo Điều 131, 133, 136, 139 và 691 Bộ luật dân sự năm 1995 là vô hiệu. Hơn nữa ông H cho rằng hai thửa đất ruộng do ông chuyển nhượng nhưng tại sao năm 1998 hộ ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2011 cấp đổi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng nếu có việc mua bán, tại sao ông H không có ý kiến khiếu nại hay tranh chấp. Điều đó cho thấy ông H thừa nhận việc thuê đất mà không phải chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm cũng thiếu sót nghiêm trọng trong việc không lấy khung giá đất năm 1997 để làm cơ sở xem xét có đúng không vì nếu lấy khung giá đất do Nhà nước quy định năm 1997 thì giá hai thửa ruộng nếu chuyển nhượng phải có giá trị hơn 12 triệu đồng, là lớn hơn nhiều so với giá chuyển nhượng 3.000.000đồng theo bị đơn trình bày. Giấy năm 1997 cũng thể hiện giao cho ông H canh tác theo Nghị định 64/CP tức là 20 năm. Đến hạn 21/6/2017, đương nhiên đất thuộc quyền của ông T, bà S. Theo kết luận giám định thì chữ ký chữ viết trong giấy sang nhượng cũng không phải do bà Sính ghi và ký. Cấp sơ thẩm sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, cụ thể áp dụng án lệ số 33/2020 để giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng năm 1997 ông T, bà S cho ông Văn Ngọc H thuê hai đám ruộng có lập hợp đồng do ông Nguyễn T (cha ông T) viết nhưng hợp đồng thuê ông H giữ. Bà S, bà N, L, T cũng cho rằng ông Hà thuê đất mà không bán nhưng lại không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Trong khi đó, ông H có cung cấp 01 giấy sang nhượng ruộng ngày 21/6/1997, theo kết luận giám định số 269 ngày 23/11/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an thì đúng là chữ ký của ông Nguyễn Văn T. Như vậy giấy sang nhượng ngày 21/6/1997 là có thật. Bà S là người ở tại địa phương phải biết việc ông T sang nhượng đất cho bị đơn. Hai thửa đất ruộng này cấp cho hộ gia đình ông Tùng (ông Tùng là chủ hộ), các con của ông T, bà S còn nhỏ, ông T đã sang nhượng đất để trả nợ thuế cho Hợp tác xã. Theo Nghị quyết số 02/2004 thì Hợp đồng chỉ vi phạm về hình thức nhưng các bên đã

giao tiền giao đất nên Hợp đồng này có hiệu lực. Như vậy, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 23/11/1998 là trái pháp luật, không đúng người sử dụng đất. Do vậy, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại ngày 09/9/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S đối với hai thửa đất tranh chấp cũng trái pháp luật nên cần phải hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Do đó, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thu N là người kháng cáo và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Đặng Thị Hoa T vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà N, bà T.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Thu N còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Theo ông Nguyễn Văn C (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Thu N, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị L tại cấp sơ thẩm xác nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 76 tờ bản đồ số 14 diện tích là 1.707,3 m² (Trước đây là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.715 m²) và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 14 có diện tích là 908,3 m² (Trước đây là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, diện tích 955 m²) tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh K trước đây là của hộ ông Nguyễn Văn T được cấp theo Nghị định 64/CP vào năm 1997. Sau khi được cấp hai thửa đất số 14 và số 45 (cũ) hộ ông T có cho ông Văn Ngọc H thuê lại 2 thửa đất ruộng này vào năm 1997, tiền thuê là 3 triệu, thời hạn thuê là theo Nghị định 64/CP (20 năm) có giấy tờ thuê đất do ông Nguyễn T (cha ông T) viết hiện ông H giữ. Ông T có nhận đủ tiền thuê đất của ông H trả nợ thuế hợp tác xã và chi tiêu trong gia đình, và có giao đất cho ông H canh tác. Việc cho thuê đất bà Sính có biết. Đến năm 1998, ông có làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00663 QSDĐ/ ST-DK ngày 23/11/1998 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị S đối với hai thửa đất số 14, diện tích 1715m², thửa số 45, diện tích 955m². Đến năm 2011, ông có đơn đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap nên ngày 09/9/2011 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 918107 đối với thửa đất số 76, diện tích 1707,3m²; số BG 918861 đối với thửa đất số 84, diện tích 908,3m² đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S. Bà S và bà N cũng xác nhận chỉ cho thuê đất không có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cho thuê đất.

Bị đơn ông Văn Ngọc H có xuất trình 01 giấy hợp đồng sang nhượng đất ngày 21/6/1997 với nội dung vợ chồng ông Nguyễn Văn T có sang nhượng số ruộng tọa lạc tại vùng Bà Đông gồm hai đám 1715m² và 1085m² có tổng diện tích 2800m² cho ông Văn Ngọc H canh tác theo thời gian Nghị định 64/CP quy định với số tiền 3.000.000đồng. Hai bên ưng thuận hợp đồng trọn quyền sử dụng kể từ vụ 8/97 chịu trách nhiệm thủ tục nghĩa vụ thuế + phí thủy lợi cũng kể từ 8/97 trở đi bên a không còn trách nhiệm. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông T không thừa nhận ký giấy hợp đồng sang nhượng ruộng nhưng theo kết luận giám định số 269/KL-KTHS ngày 23/11/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an thì chữ ký đứng tên Nguyễn Văn Tùng dưới bên có ruộng so với chữ ký Nguyễn Văn Tùng trên các mẫu so sánh do một người ký ra. Như vậy, có căn cứ xác định ông Tùng là người ký giấy hợp đồng sang nhượng ruộng ngày 21/6/1997 đối với hai thửa ruộng số 14 và số 45 (đất tranh chấp). Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của ông H, người viết giấy hợp đồng sang nhượng ruộng là ông T (cha ông T), ông T là người ký tên dưới bên có ruộng. Đối với chữ ký bà Sính, theo kết luận giám định chữ ký Nguyễn Thị Sính trong giấy sang nhượng ruộng không đủ cơ sở kết luận do bà Sính ký. Nhưng tại thời điểm năm 1997, ông Nguyễn Văn T là đại diện hộ gia đình đứng ra ký bán đất, các con của bà S, ông T còn nhỏ, bà S sinh sống tại địa phương nên phải biết việc sang nhượng ruộng của ông T. Số tiền bán ruộng 3 triệu đồng được ông T sử dụng chi trả tiền thuế đất cho hợp tác xã và chi tiêu cho hộ gia đình là vì lợi ích chung của hộ gia đình. Do đó, theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995 thì giấy hợp đồng sang nhượng ruộng ngày 21/6/1997 phát sinh quyền và nghĩa vụ của cả hộ gia đình. Mặc dù giấy sang nhượng ngày 21/6/1997 không đảm bảo hình thức nhưng thực tế các bên đã giao đất, giao tiền và bên mua đã sử dụng ổn định, liên tục 20 năm nên theo điểm b.2 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-

HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 thì “giấy hợp đồng sang nhượng ruộng ngày 21/6/1997” là có hiệu lực.

Do đó, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 918107 đối với thửa đất số 76, diện tích 1707,3m², số BG 918861 đối với thửa đất số 84, diện tích 908,3m² đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S được Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 09/9/2011. Nhận thấy năm 1997, hộ ông T đã chuyển nhượng cho ông Văn Ngọc H hai thửa đất ruộng số 14 và 45 (nay là thửa 76 và 84), ông Hà là người quản lý, sử dụng canh tác trên thực tế nên việc Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00663 QSDĐ/ST-DK ngày 23/11/1998 cho hộ ông T bà S là không đúng người sử dụng đất. Ngày 09/9/2011, Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 918107 đối với thửa đất số 76, diện tích 1707,3m², số BG 918861 đối với thửa đất số 84, diện tích 908,3m² đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S trái pháp luật, không đúng người sử dụng đất theo quy định Luật đất đai năm 2003. Như vậy, có căn cứ hủy hai giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 918107 đối với thửa đất số 76 và số BG 918861 đối với thửa 84, cấp sơ thẩm cần phải chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để giải quyết sơ thẩm theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng giám định: Ông Nguyễn Văn T phải nộp 17.550.000đồng. Ông T đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 ; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm .

2. Về án phí:

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2021/0008795 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị S 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2021/0008797 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu N 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2021/0008798 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm