

Bản án số 110/2019/DS-PT

Ngày 24/7/2019

Về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Thông, ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên – 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 Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 130/TBTL-TA ngày 28/02/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 07/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 761/2019/QĐ-PT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đinh Xuân H, có mặt;

Trú tại: Tổ dân phố số 7, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Văn T, có mặt;

2.2. Bà Đặng Thị R (vợ Ông T), có mặt;

Ông T, bà R cùng trú tại: Tổ dân phố số 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đinh Thanh D (cha anh H), vắng mặt;

3.2. Chị Đinh Thị T, vắng mặt;

3.3. Chị Đinh Thị N, vắng mặt;

3.4. Anh Đinh Hồng Q, vắng mặt;

Cùng trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền của ông D, chị T, chị N, anh Q là anh Đinh Xuân H (là nguyên đơn trong vụ án), anh H có mặt.

3.5. Bà Đỗ Thị T1; trú tại: Khối 9, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum, có mặt.

3.6. Ông Lê Bá L; trú tại: Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Bà Tăng Thị T2 (còn gọi là Tăng Thị N1); trú tại: thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; vắng mặt.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện N; địa chỉ: Thôn 6, thị trấn P, huyện N. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện N là ông Nguyễn Đức X (Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N), ông X có mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N. Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân P (Chủ tịch UBND thị trấn P), có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.10. Ngân hàng V - Chi nhánh tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Quốc V (Trưởng phòng Phòng giao dịch huyện N, Chi nhánh tỉnh Kon Tum), có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Những người làm chứng (cấp phúc thẩm không triệu tập):

4.1. Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hồng P cùng trú tại: Tổ dân phố 3, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

4.2. Bà Nguyễn Thị L1; Trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

4.3. Ông Lương Văn T3; trú tại: tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

4.4. Ông Nguyễn Ngọc H1; trú tại: Thôn 1, xã Tân Cảnh, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

4.5. Ông Nguyễn Quốc V và bà Võ Thị Quỳnh H2; cùng trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

4.6. Ông Lương Văn K; trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

4.7. Ông Ngô Đình Đ; trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện (không đề ngày), Đơn Sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là anh Đinh Xuân H yêu cầu: Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết: (1). Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 228/CT-HĐ ngày 17/12/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 269/CT-HĐ ngày 27/8/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Thanh D (cha anh H) với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R; (2). Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 501466 ngày 11/01/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 350842 ngày 09/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R và giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng theo quy định của pháp luật với lý do diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của “hộ bà Đinh Thị H3” gồm các thành viên: Bà Đinh Thị H3 và chồng là ông Đinh Thanh D cùng các con chung của hai Ông Bà, nhưng mình ông D tự ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng Ông T, bà R.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đinh Thanh D, anh Đinh Hồng Q, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông D còn trình bày Ông có ký tên trong *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* xác lập giữa bà Tăng Thị T2 (còn gọi là Tăng Thị N1 là vợ kế của ông D) với vợ chồng Ông T về chuyển nhượng diện tích 376m² đất, đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008; nhưng ông D cho rằng Ông không được nhận tiền của vợ chồng Ông T.

- Bị đơn là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: (1). Đối với diện tích 250m² đất được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 thì đây là đất do Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Bá L vào năm 2007 với giá 42.000.000 đồng, đã giao đủ tiền. Trước đó, lô đất này, ông L nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đinh Thanh D, thể hiện tại *Giấy chuyển nhượng* do chính anh H viết, bà H3 ký tên và khi giao đất có ông D, anh H cùng đo và giao đất cho ông L. Do khi ông L chuyển nhượng lại lô đất cho Ông Bà thì lô đất vẫn đứng tên “*hộ bà Đinh Thị H3*” nên cuối năm 2007, Ông Bà nhờ ông D ký lại *Hợp đồng chuyển nhượng* trực tiếp cho Ông Bà, *hợp đồng* được UBND thị trấn P chứng thực ngày 17/12/2007. Sau khi được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Ông Bà chuyển mục đích sử dụng 150m² đất nông nghiệp sang đất thổ cư rồi xây dựng nhà ở kiên cố trên đất cho đến nay. Ngày 16/5/2016, Ông Bà thế chấp quyền sử dụng lô đất trên tại Phòng giao dịch Ngân hàng V – Chi nhánh huyện N, Kon Tum vay 1.200.000.000 đồng hiện vẫn còn nợ; (2). Đối với diện tích 376m² đất Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 thì đây là đất Ông Bà nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Thanh D theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực ngày 27/8/2008 với giá 40.000.000 đồng. Khi ông D chuyển nhượng đất cho Ông Bà thì các con ông D đều biết nhưng không phản đối. Sau khi được cấp *giấy chứng nhận*, vào năm 2009 Ông Bà đã chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Thị T1 với giá 50.000.000 đồng, nhưng lúc đó hai bên mới lập *giấy chuyển nhượng* viết tay nên đến tháng 9/2017 hai bên tiến hành ký lại *hợp đồng* theo mẫu và được Phòng Công chứng Việt Hoàng công chứng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Bá L: Thống nhất với trình bày của vợ chồng Ông T về diện tích đất 250m² mà vợ chồng Ông T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008. Nguyên diện tích đất này Ông nhận chuyển nhượng từ gia đình ông D năm 2002; *hợp đồng* do anh H viết, bà H3 ký tên, còn khi giao đất trên thực địa thì có cả ông D, anh H cùng đo và giao; việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; do đó, đề nghị Tòa án công nhận *Hợp đồng chuyển nhượng* giữa ông D với vợ chồng Ông T đối với diện tích 250m² đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị T1: Thống nhất với trình bày của vợ chồng Ông T, bà R đối với diện tích đất 376m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện N. Việc bà nhận chuyển nhượng lô đất trên là hoàn toàn ngay tình, đúng pháp luật vì tại thời điểm giao dịch lô đất trên vợ chồng Ông T, bà R đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng lô đất trên, Bà xây móng phân định ranh giới lô đất và sử dụng ổn định đến nay, nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn nên Bà chưa thể hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định; vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tăng Thị T2 (còn gọi là Tăng Thị N1) trình bày:* Bà là vợ kế của ông Đinh Thanh D, Bà không thống nhất với trình bày của ông D cho rằng diện tích 376m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện N là do Bà chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T vì việc chuyển nhượng này Bà không biết, Bà không nhận tiền.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện cho Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:* Việc nguyên đơn (anh H) yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 cấp cho vợ chồng Ông T, bà R thì Ủy ban không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa các bên diễn ra đã hơn 10 năm không có ai tranh chấp, khiếu nại. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng Ông T đã chuyển đổi mục đích sử dụng một phần trong diện tích 250m² đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư rồi xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay. Đối với 376m² đất còn lại thì vợ chồng Ông T cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Việc UBND thị trấn P chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vào thời điểm năm 2007, 2008 là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật lúc đó.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N trình bày:* Khi Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện; việc Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực thời điểm đó là đúng thẩm quyền nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng này của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng V – Chi nhánh Kon Tum trình bày:* Vợ chồng Ông T, bà R đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho vợ chồng Ông T tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 để vay tiền Ngân hàng. Việc vợ chồng Ông T thế chấp quyền sử dụng lô đất nêu trên vay tiền Ngân hàng là đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 07/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, điểm a khoản 3 Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Xuân H về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Thanh D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

bên chuyển nhượng là ông Đinh Thanh D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R đã được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 269/CT-HD ngày 27/8/2008; yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 501466 ngày 11/01/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 350842 ngày 09/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản; các khoản tiền này anh Đinh Xuân H đã nộp đủ.

3. Về chi phí giám định: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định, số tiền này ông Trương Văn T đã nộp tạm ứng nên anh Đinh Xuân H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Văn T 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trương Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Đinh Xuân H không trả đủ số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) anh H đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000476 ngày 07/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum nên anh H đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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.

- Ngày 20/01/2019, nguyên đơn (anh Đinh Xuân H) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do mình cha anh là ông Đinh Thanh D tự ý đứng tên chuyển nhượng đất của “hộ gia đình” cho vợ chồng Ông T, bà R và hủy các Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho Ông T, bà R; anh H còn trình bày bổ sung lý do Anh đề nghị Tòa án hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì Ông T, bà R không giao tiền cho cha Anh, ngoài ra, anh H còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vi phạm thủ tục tố tụng, Văn phòng công chứng Việt Hoàng công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 376m² đất giữa vợ chồng Ông T với bà T1 khi đang có tranh chấp là trái pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Nguyên đơn (anh H) giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn là vợ chồng Ông T, bà R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị T1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì 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 thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 02 *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007 và số 269/CT-HD ngày 27/8/2008, được ký giữa ông Đinh Thanh D với vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R; yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho vợ chồng Ông T và yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng; do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015. Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không đúng vì đây là vụ án dân sự, không phải là việc dân sự nên cấp phúc thẩm sửa lại cho đúng quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[2]. Nguồn gốc diện tích 376m² đất, tại thửa số 17n (10a) tờ bản đồ số 06 (56) và nguồn gốc diện tích 250m² đất, tại thửa số 17b2, tờ bản đồ số 06 là một phần trong tổng diện tích 97.972,5m² đất mà “*hộ bà Đinh Thị H3*” được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri G164833 (số vào sổ cấp GCN 00147) ngày 27/12/1995. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri G164833 (số vào sổ cấp GCN 00147) ngày 27/12/1995 thì “*hộ bà Đinh Thị H3*” có các thành viên gồm bà H3, ông D, anh H, anh Q, chị N và chị T nên những người này có chung quyền sử dụng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

[3]. Xét lý do anh H đưa ra để yêu cầu Tòa án hủy 02 *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký giữa ông Đinh Thanh D với vợ chồng Ông T, bà R được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007 và số 269/CT-HD ngày 27/8/2008 vì quyền sử dụng diện tích đất mà ông D chuyển nhượng tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng thuộc hộ gia đình, nhưng mình ông D ký chuyển nhượng, thì Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Đối với diện tích 250m² đất, tại thửa số 17b2, tờ bản đồ số 06 mà Ông T, bà R được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 thì thấy vợ chồng Ông T khai thống nhất với ông Lê Bá L (được ông Đinh Thanh D thừa nhận, không phản đối) rằng năm 2002 bà Đinh Thị H3 ký giấy chuyển nhượng cho ông Lê Bá L 500m² đất. Do ông L chưa tiến hành làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng 500m² đất nhận chuyển nhượng từ bà H3 nên sau đó khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng Ông T 250m² đất thì hai bên chỉ viết giấy tay. Sau này, bà H3 chết thì vợ chồng Ông T có đến nhờ ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng sang tên luôn cho vợ chồng Ông T, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007. Xét thấy, tại **Kết luận giám định** số 41/GĐTP-2018 ngày 30/3/2018 (bút lục 267), Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Kon Tum kết luận chữ viết tại *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (Giấy viết tay - bl67) giữa bà Đinh Thị H3 với ông Lê Bá L là chữ do anh Đinh Xuân H viết rồi đưa cho bà Đinh Thị H3 ký tên vào mục bên chuyển nhượng. Xét, anh H lúc đầu không thừa nhận chữ viết của mình tại Giấy viết tay *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*; nhưng sau khi có kết luận giám định và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì thừa nhận là chữ viết của mình, tuy nhiên lại khai nại rằng chỉ là giấy viết nháp và ông L không trả tiền; như vậy, lời khai của anh H không trung thực nên không có giá trị chứng minh. Hơn nữa, xét thực tế là sau khi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AK 501466 ngày 11/01/2008 thì vợ chồng Ông T đã chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất nông nghiệp sang đất ở) rồi xây dựng nhà kiên cố, sử dụng ổn định; trong khi ông D, anh Q, chị N, chị T và anh H từ trước đến nay sinh sống, có hộ khẩu thường trú tại thị trấn P nhưng không tranh chấp cho mãi đến năm 2017 anh H mới khởi kiện.

[3.2]. Đối với diện tích 376m² đất tại thửa số 17n (10a) tờ bản đồ 06 (56) mà ông Tám, bà R đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 thì thấy: Ông Dậu thừa nhận chữ ký trong *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 269/CT-HD ngày 27/8/2008 là do Ông ký, nhưng cho rằng bà Tăng Thị T2 (còn gọi là Tăng Thị N1 là vợ kế của Ông) đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất và nhận tiền của vợ chồng Ông T nên không công nhận giá trị pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên, lời khai của ông D không phù hợp với lời khai của các con ông D là mình ông D tự ý ký chuyển nhượng, các anh chị không hay biết; còn bà Tăng Thị T2 thì trước sau đều khẳng định Bà không biết, không liên quan đến việc chuyển nhượng lô đất này. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AN 350842 ngày 09/10/2008 đối với thửa đất số 17n (10a), tờ bản đồ 06 (56), diện tích 376m² đất thì ngày 06/6/2009 Ông T, bà R đã viết *Giấy sang nhượng đất* (bl 163) chuyển nhượng thửa đất lại cho bà Đỗ Thị T1, bà T1 đã xây tường bao quanh thửa đất và trồng hoa màu, nhưng ông D và các con không tranh chấp; đến ngày 01/9/2017 tại Văn phòng công chứng Việt Hoàng Ông T, bà R ký lại *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* (bl 99-102) chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất số 17n (10a), tờ bản đồ 06 (56), diện tích 376m² đất nêu trên.

[3.3]. Tại ***Biên bản làm việc*** ngày 05/11/2018 giữa Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N (b1 39) thể hiện: Diện tích đất mà “*hộ bà Đinh Thị H3*” được UBND huyện N cấp quyền sử dụng tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri G164833 (số vào sổ cấp GCN 00147) ngày 27/12/1995 là 97.972,5 m². Năm 1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum thu hồi 20.206 m² đất và năm 2003 Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi 3.600m² đất đã cấp cho “*hộ bà Đinh Thị H3*” nên diện tích đất hộ bà H3 còn quyền sử dụng là 74.166,5 m² (tại phiên tòa sơ thẩm anh H thừa nhận diện tích đất còn lại của hộ gia đình Anh là đúng). Hộ gia đình bà H3 có 06 thành viên gồm bà H3, ông D, anh H, anh Q, chị T và chị N nên chia bình quân thì mỗi thành viên có quyền sử dụng 12.361m² đất. Theo thống kê thì đến năm 2008 đất của hộ gia đình bà Đinh Thị H3 đã chuyển nhượng cho 13 trường hợp (tính cả 02 thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T) với tổng diện tích 2.738,5 m² đất. Ông D khai đối với 13 Hợp đồng chuyển nhượng thì Ông biết rõ và trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng cho 05 trường hợp, còn 07 trường hợp thì Ông có ký vào Hợp đồng, nhưng không biết cụ thể. Đa phần các trường hợp nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông D khai khi họ nhận chuyển nhượng có cả ông D và bà H3, anh H thì tham gia đo, giao đất; chỉ 02 trường hợp khai nhận chuyển nhượng đất từ một mình ông D. Như vậy, căn cứ lời khai của những người nhận chuyển nhượng đất; căn cứ các Hợp đồng chuyển nhượng đất đều có chữ ký của ông D, được UBND thị trấn P chứng thực; căn cứ tổng diện tích đất đã chuyển nhượng cho 13 trường hợp thì thấy có việc ông D tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng cho 13 trường hợp và tổng diện tích đất chuyển nhượng chưa vượt quá diện tích bình quân 01 thành viên có quyền sử dụng.

Từ [3.1], [3.2], [3.3] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng tuy chỉ mình ông D ký tên trong 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất của “*hộ bà Đinh Thị H3*” cho Ông T, bà R; nhưng tổng diện tích đất ông D ký tên chuyển nhượng trong 13 Hợp đồng chưa vượt quá diện tích chia bình quân cho 01 thành viên mà ông D có quyền sử dụng; hơn nữa trước đó khi còn sống, bà H3 cũng đã ký giấy tay *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, chuyển nhượng cho ông L (ông L sau đó chuyển nhượng lại cho Ông T) 500m² đất và mặt khác, anh H và những thành viên khác trong hộ gia đình bà H3 biết, nhưng không phản đối và hiện nay những người nhận chuyển nhượng đất đều đã được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, xây dựng công trình kiên cố; vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H yêu cầu hủy 02 *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ký giữa ông Đinh Thanh D với vợ chồng Ông T, bà R được Ủy ban nhân dân thị trấn P chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007 và số 269/CT-HD ngày 27/8/2008 là có cơ sở, đúng pháp luật. Do 02 Hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh H yêu cầu hủy 02 *Giấy chứng nhận* mà UBND huyện N đã cấp cho vợ chồng Ông T, bà R là đúng pháp luật.

[4]. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh H có yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng Ông T, bà R trả *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số G 164833 mà Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho “*hộ bà Đinh Thị H3*” ngày 27/12/1995 và vợ chồng Ông T thừa nhận đang giữ *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* này. Vì việc vợ chồng Ông T giữ *Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất số G 164833 có liên quan đến một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác giữa ông D với vợ chồng Ông T, hiện có tranh chấp và đang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương xem xét, giải quyết; hơn nữa, Tòa án không có thẩm quyền buộc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu vợ chồng Ông T không trả lại thì anh Dậu có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của anh H là có cơ sở, đúng pháp luật.

[5]. Các quyết định khác tại Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Anh H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Đinh Xuân H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 07/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, điểm a khoản 3 Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Xuân H {gồm các yêu cầu: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Thanh D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 228/CT-HD ngày 17/12/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Thanh D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R đã được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện N chứng thực số 269/CT-HD ngày 27/8/2008; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 501466 ngày 11/01/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 350842 ngày 09/10/2008 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho vợ chồng ông Trương Văn T, bà Đặng Thị R và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật}.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản; các khoản tiền này anh Đinh Xuân H đã nộp đủ.

3. Về chi phí giám định: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định, số tiền này ông Trương Văn T đã nộp tạm ứng nên anh Đinh Xuân H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Văn T 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trương Văn T có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Đinh Xuân H không trả đủ số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá

mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc anh Đinh Xuân H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) anh H đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0000476 ngày 07/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum nên anh H đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đinh Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng anh H đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu số 0000532 ngày 25/01/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum thì anh H đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân