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: 88/2024/DS-PT
Ngày: 02/4/2024
V/v:"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt".

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: bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: ông Lê Tự

ông Nguyễn Cường

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Đinh Thị Trang, 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 Lê Phước Thạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, 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 284/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 345/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đặng Tấn C, sinh năm 1969. Địa chỉ: số A đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Trần Thị H, sinh năm 1965, địa chỉ: Tổ I, thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành Q - Luật sư thuộc Văn phòng L2 và Cộng sự; địa chỉ: H T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

- *Bị đơn:* ông Phạm Hữu N, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1972, có mặt.

Cùng địa chỉ: số A, đường T, tổ C, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết N1*:* ông Phạm Hữu N, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hữu N*:* ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1960; địa chỉ: 1 Bà T, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: số B đường T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Công H1 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1972, vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị Hồng N2, sinh năm 1995, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số H, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Đặng Hồng K, sinh năm 1993, địa chỉ: tổ C, thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1962, vắng mặt.

+ Bà Trương Thị C1, sinh năm 1955, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xóm H, T, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Trần Công H2, sinh năm 1960, có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ F, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Trần Công L1, sinh năm 1962, vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị C2, sinh năm 1965, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ B, thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công L1*:* ông Lê Duy T2, sinh năm 1984, địa chỉ: Số A T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Tấn C***, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Sau năm 1989, sau khi lập gia đình ông C có khai hoang, cải tạo, bồi đắp một thửa đất để làm nhà và lập vườn. Trong quá trình sử dụng phần đất trên, ông C có thực hiện việc kê khai, đăng ký theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Đến năm 1997 các cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc toàn bộ phần diện tích đất ông đang quản lý, sử dụng là 786m^2 và làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất

thửa số 130, tờ bản đồ số 04, diện tích 786m^2, mục đích sử dụng: đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cho ông.

Tuy nhiên, từ khi được cấp Giấy CNQSD đất từ năm 1997 ông C đã nhiều lần đến UBND xã B, yêu cầu giao Giấy CNQSD đất nhưng UBND xã B không giao Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông. Đến ngày 31/7/2017, cán bộ Địa chính xã B mới giao Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông C (có Giấy biên nhận).

Sau khi nhận Giấy CNQSD đất lần đầu tiên, ông C đã thấy trong Giấy CNQSD đất của ông C đã có sự điều chỉnh của việc chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 212/HĐCN giữa ông C chuyển nhượng 210m^2 đất cho ông Phạm Hữu N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1, được UBND huyện T chứng thực ngày 24/12/2001 là không đúng pháp luật. Vì: ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng 210m² đất cho ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1. Hợp đồng chuyển nhượng bị tẩy xóa, không đúng quy định. Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 212/HĐCN không phải là chữ ký của ông mà là của ông Đặng Hồng C3 nào đó. Ông C3 cũng không có nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng đất của ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1.

Ông C3 đã yêu cầu UBND xã B giải quyết, nhưng hòa giải không thành và được hướng dẫn gửi đơn đến Tòa án giải quyết. Do đó, vào năm 2018, ông C3 đã khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình thụ lý, giải quyết. Tuy nhiên, vì không đủ tài liệu, chứng cứ, nên ông C3 đã rút đơn khởi kiện và liên hệ với bên nhận chuyển nhượng nhưng không đạt được thỏa thuận nào. Hiện nay, diện tích đất nói trên đã được ông N, bà N1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Công L1. Sau đó, vợ chồng ông Trần Công L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Công H2, bà Nguyễn Thị B và hợp thành thửa đất số 109, tờ bản đồ số 25 tại xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Do đó, ông C3 làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 212/HĐCN giữa ông Đặng Tấn C và ông Phạm Hữu N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1, được UBND huyện T chứng thực ngày 24/12/2001 vô hiệu; hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện T đã cấp cho ông Phạm Hữu N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 đối với diện tích 210m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 212/HĐCN.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Hữu N***, bà*** Nguyễn Thị Tuyết N1 ***và người đại diện theo ủy quyền của ông*** Phạm Hữu N ***trình bày:***

Ngày 09/8/2000, vợ chồng ông N, bà N1 có mua 01 mảnh đất có diện tích 175m^2, trên đó có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1 và bà Trương Thị C1. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1, thời điểm đó sinh sống tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Trước khi mua mảnh đất này, vợ chồng ông N đã hỏi kỹ UBND xã B và Địa chính xã. Việc mua bán nhà đất của vợ

chồng ông N với vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1 đã được UBND xã B vào ngày 24/8/2000, bên bán đã nhận đủ tiền. Sau khi mua ngôi nhà và đất này, vợ chồng ông N và các con đã sinh sống ở đó gần 2 năm rồi ra Đà Nẵng để sinh sống. Một thời gian sau, ông N về lại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam và bán nhà và đất đó cho vợ chồng ông Trần Công L1 với giá bảy triệu đồng. Việc mua bán chỉ làm Giấy viết tay, không có xác nhận của UBND xã. Ông N và ông L1 có thỏa thuận miệng: khi cần thiết sẽ giúp ông L1 ký giấy tờ để làm Giấy CNQSD đất của mảnh đất này. Sau một thời gian, ông Trần Công L1 dẫn vợ chồng ông Trần Công H2 và bà Nguyễn Thị B, có thêm ông Nguyễn Thành N3 là Địa chính xã nhờ ông N ký bản hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà và đất mà ông N đã bán cho vợ chồng ông Trần Công L1 qua cho vợ chồng ông H2, bà B. Việc chuyển nhượng ngôi nhà và đất này giữa ông Trần Công L1 và vợ chồng ông H2, bà B cụ thể như thế nào thì vợ chồng ông N không rõ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn C thì bị đơn không đồng ý, bị đơn không biết ông C là ai và chưa bao giờ giao dịch với ông C liên quan đến nhà và đất này.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L1 ***và bà*** Phạm Thị C2 ***trình bày:***

Gia đình ông chuyên kinh doanh xăng dầu, đá đông lạnh. Năm 2003, do có nhu cầu mua đất sát biển, gần khu vực bãi cá tàu thuyền cập bến để kinh doanh dầu cho các phương tiện đường thủy. Nên vợ chồng ông đã mua một phần diện tích đất và sau quá trình sử dụng từ năm 2003 đến nay, diện tích còn lại là 54,5m^2 thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 25 tại thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất do UBND huyện T cấp ngày 30/6/2015. Phần đất trên có nguồn gốc như sau: Nguồn gốc đất do ông Đặng K1 khai phá trồng dương trên phần đất mộ (mộ chôn khoảng năm 1968), của gia đình ông Đặng Văn N4 có diện tích khoảng 780m^2. Ông Đặng Tấn C là con trai ông Đặng K1, do không có nhà ở nên xây tạm nhà trên đất để ở gồm: ông C, vợ cũ tên T và 02 người con. Sau khi vợ chồng ly hôn bỏ hoang nhà không có người sử dụng. Vào khoảng giữa năm 1995, ông Nguyễn Thanh T1 hiện trú tại tỉnh Ninh Thuận về quê thôn T, xã B, huyện T để sinh sống. Biết gia đình ông C bán ngôi nhà tạm và vườn bên cạnh có bề ngang mặt tiền khoảng 14m, nên vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1 đã mua lại phần đất và xây sửa nhà để ở. Nhà và đất thì vợ chồng ông T1 đã mua lại để ở, thời điểm này đất còn nhiều, nhà còn thưa thớt chưa có giá trị lớn, chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Lúc này vào năm 1997, vợ chồng ông cùng hùn vốn với ông Đặng Ngọc H3 là hàng xóm đối diện cùng nhau xây dựng cây dầu để cung cấp cho ghe thuyền và hiện gia đình ông kinh doanh ổn định đến nay.

Đến năm 2001, vợ chồng ông T1 bán lại cho ông Phạm Hữu N phần nhà ở có bề ngang 7m sát bãi biển. Năm 2003, ông T1 tiếp tục bán phần còn lại 7m ngang cho vợ chồng ông có diện tích khoảng 200m^2. Vợ chồng ông đã nhờ gia đình ông C ký hợp đồng chuyển nhượng số 97/CN-UBND ngày 09/4/2003 và đã được UBND huyện T cho phép ông Đặng Tấn C chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho bà Phạm Thị C2 diện tích 196m^2, loại đất vườn tạp. Sau đó, vợ chồng ông lập thủ tục chuyển mục đích theo quyết định của UBND huyện T số 134/QĐ-UB ngày 19/5/2003 và được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất ngày 04/11/2003 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 4 tại xã B, huyện T với diện tích 196m^2. Năm 2009, gia đình ông chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 122m^2 cho vợ chồng ông Trần Công H2, bà Nguyễn Thị B thường trú tại thị trấn H, huyện T, còn lại hiện gia đình ông đang sử dụng diện tích 54,5m^2.

Gia đình bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ rất lâu và hoạt động kinh doanh xăng dầu tại khu đất trên từ trước đến nay ai cũng biết, ngay cả gia đình ông C biết việc đó mà không hề tranh chấp, khiếu nại gì nhưng ông Đặng Tấn C nhận thấy giá đất tại địa phương tăng cao nên gây tranh chấp, kiện tụng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công H2 ***trình bày:***

Trước đây, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 210m^2 của vợ chồng ông Trần Công L1, diện tích đất này trước đây là vợ chồng ông L1 mua của vợ chồng ông T1 và đã được cấp Giấy CNQSD đất nên vợ chồng ông mua trực tiếp của vợ chồng ông L1. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông sử dụng, quản lý diện tích đất đó đến năm 2008 nộp thuế trước bạ và được cấp Giấy CNQSD đất và đến năm 2016 thì được Sở T3 cấp đổi Giấy CNQSD đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 11, 15, 115 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 10, các Điều 32, 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tấn C về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt"* đối với ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1. Xử:

Ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phải thối trả số tiền là 696.045.000 đồng *(Sáu trăm chín mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)* giá trị diện tích 210m^2 đất cho ông Đặng Tấn C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chí phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Bị đơn ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 nộp đơn kháng cáo vào ngày 04/10/2023, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, lý do: vợ chồng ông bà không có trách nhiệm phải bồi thường cho ông Đặng Tấn C.

Ngày 02/10/2023, bị đơn ông Phạm Hữu N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 nộp đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì xâm phạm quyền và lợi ích của vợ chồng ông bà, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 22/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án vì bản án giải quyết không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 04/10/2023, nguyên đơn ông Đặng Tấn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên liên quan phải trả lại diện tích đất đã chiếm đoạt.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, riêng người đại diện theo ủy quyền của ông L1 là ông Lê Duy T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình ông Đặng Tấn C đã bán là đúng quy định pháp luật và đã hết thời hiệu khởi kiện. Không đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt. Vụ án này đã sử dụng kết quả giám định chữ ký của ông C trong vụ án khác. Ngày 17/01/2024 Phòng C4 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam đã hủy bỏ bản sao y từ bản chính đây là tài liệu để giám định chữ ký ông C. Ông N là người trực tiếp sử dụng đất và ông N trình bày không ký chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm chưa giám định chữ ký của ông N trong các giấy tờ ông đã ký là chưa phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà phát biểu ý kiến như sau:

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS năm 2015 Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng**: Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung kháng cáo**:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích là 210m^2 nằm trong tổng diện tích 786m^2 được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất vào ngày 12/12/1997 cho hộ ông Đặng Tấn C tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 04, tại thôn T, xã B, huyện T.

[2.2] Các lời khai của các đương sự:

[2.2.1] Ông Đặng Tấn Công k tại hồ sơ và phiên tòa phúc thẩm: ông không biết được cấp Giấy CNQSD đất, ông đi làm ăn xa từ năm 1998 đến nay, ông không sử dụng đất, thấy có người làm sử dụng nhưng ông không khiếu nại, không ý kiến; ông cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất 210m^2 đất ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1, không ký hợp đồng chuyển nhượng đất gì mà chữ ký trong các hợp đồng là giả và ông cũng không có nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng đất của ông N và bà N1.

[2.2.2] Ông Phạm Hữu N và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 thì khai rằng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thanh T1, ông bà trả tiền 7.000.000 đồng cho ông T1 và có xác nhận của UBND xã B vào ngày 24/8/2000, sau đó chuyển nhượng diện tích 210m^2 đất này cho vợ chồng ông Trần Công L1, bà Phạm Thị C2 bằng giấy viết tay. Sau đó, ông L1 chuyển nhượng cho ông Trần Công H2 và bà Nguyễn Thị B, ông L1 cùng ông N3 - Địa chính xã có gặp, nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp qua ông H2 và bà B. Ông không biết ông Đặng Tấn C là ai và chưa bao giờ giao dịch với ông C liên quan đến ngôi nhà và đất này.

[2.2.3] Theo đơn trình bày của ông Nguyễn Thanh T1: năm 1995, được biết ông Đặng Tấn C và bà Bùi Thị T bán lô đất gắn liền nhà ở trên đất tại tổ C thôn T - B với giá 04 chỉ vàng, ông đồng ý mua, ông C có viết giấy nhận vàng nhưng hiện nay đã thất lạc. Ông đã tháo dỡ nhà ông C và dựng lại nhà ở từ tháng 8/1996 với nguyện vọng ở lâu dài. Sau làm ăn khó khăn, vợ chồng ông quay về Ninh Thuận để sinh sống, ông chuyển nhượng lại nhà ở và lô đất 7m ngang cho ông Phạm Hữu N vào năm 2001 và lô đất 7m ngang cho bà Phạm Thị Côn . Do ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng với ông Đặng Tấn C nên Địa chính xã hướng dẫn chuyển từ ông C cho 02 người, ông đã nhờ ông C ký xác nhận để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N và ông L1.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải tại xã B ngày 07/7/2017 thể hiện, Giấy CNQSD đất của ông Đặng Tấn C do ông Nguyễn Thành N3 - nguyên cán bộ địa chính xã cất giữ năm 2017 mới giao trả cho ông C với diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 380m^2.

[2.3] Từ những lời khai, chứng cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng sau: **một là,** chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng, không đưa ông Nguyễn Thành N3 nguyên là cán bộ địa chính xã vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tiến hành xác minh, lấy lời khai của ông N3, ông N3 là người trực tiếp cất giữ Giấy CNQSD đất và là người điền thông tin vào hợp đồng chuyển nhượng đất

của ông C (thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 07/7/2017 tại trụ sở UBND xã B), là người đi cùng ông L1 dẫn ông H2, bà B đến gặp nhờ ông N ký; **hai là**, các lời khai của các đương sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất lời khai giữa ông Đặng Tấn C, ông Phạm Hữu N và ông Nguyễn Thanh T1, cũng như đối chất giữa ông N3 với các đương sự trên; **ba là**, không tiến hành xác minh làm rõ nội dung các lần mua bán chuyển nhượng thực tế giữa các bên đương sự để xác định nghĩa vụ, quyền lợi và trách nhiệm của các bên, không tiến hành xác minh chính quyền địa phương, các cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp các Giấy CNQSD đất đối với thửa đất trên.

[3] Từ những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm quyền và lợi ích của đương sự như phân tích trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện đúng pháp luật nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Hữu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L1 cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Nguyên đơn ông Đặng Tấn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bên liên quan phải trả lại diện tích đất đã chiếm đoạt, do bản án sơ thẩm bị hủy nên nội dung này sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo được xem xét, Bản án sơ thẩm bị hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông Đặng Tấn C là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000018 ngày 03/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (do ông Nguyễn Thành Q nộp thay).

Hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông Phạm Hữu N, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000577 ngày 09/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:
- *TAND tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Quảng Nam;*
- *VKSND tỉnh Quảng Nam;*
- *Cục THADS tỉnh Quảng Nam;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu HSVA, P.HCTP, LT.*

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

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung