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: 47/2025/DS-PT
Ngày: 22-01-2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD 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 Long
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường
ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Minh Hoàng, 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 toà*:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, 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 221/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp đòi lại tài sản; 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 21/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 289/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: ông Phạm Bảo Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn Q, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Tấn H, sinh năm 1956; địa chỉ: A C, P, thành phố N; có mặt

2- Bị đơn: ông Đinh Tấn K, sinh năm 1964 và bà Dương Thị Công N, sinh năm 1967; vắng mặt

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Đỗ Thị Nhựt H1, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

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

4.1. Bà Đoàn Lê Thu C và ông Hồ Văn T; địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt

4.2. Ông Đinh Dương Hoàng C1, sinh năm 1919; địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt

4.3. Ông Đinh Dương Hoàng K1, sinh năm 1919; địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt

4.4. Bà Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

4.5. Cháu Đinh Ngọc Ánh H2, sinh năm 2013

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Ngọc Á, ông Đinh Dương Hoàng K1; cùng địa chỉ: thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt

4.6. Ủy ban nhân dân thị xã N.

Đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Lê Thanh H3 theo giấy ủy quyền số 965/GUQ-UBND lập ngày 21/03/2023; vắng mặt.

4.7. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Quốc T1, theo giấy ủy quyền số 5190/STNMT-VPĐKĐĐ lập ngày 08/12/2023, vắng mặt

4.8. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số B N, Phường N, Thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt

5- Người kháng cáo: nguyên đơn là ông Phạm Bảo Q (người đại diện theo uỷ quyền ông Phan Tấn H)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Bảo Q ủy quyền cho ông Phan Tấn H trình bày*:

Do có nhu cầu mở cửa hàng để buôn bán nên ngày 16/6/2015, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa với diện tích là 372m^2, trong đó có 55m^2 đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất và 180m^2 đất thuộc quy hoạch giao thông nhưng chưa có quyết định thu hồi được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 750946 vào ngày 24/11/2014 đứng tên ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N từ bà Đoàn Lê Thu C với giá trị chuyển nhượng là 165.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA855836 ngày 16/11/2015.

Khi mua đất ông có đến xem hiện trạng nhà đất thì nhận thấy gia đình ông K, bà N đang sinh sống trên nhà đất, ông có hỏi bà C thì trả lời là họ hàng của bà C và cũng là chủ nhà đất cũ, do chưa có nhà mới để ở sau khi bán nhà đất cho bà C nên xin ở nhờ, khi nào có nhà mới thì sẽ chuyển đi. Vì tin lời bà C, nên ông cho gia đình ông K, bà N ở nhờ trên nhà đất đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau

đó khi ông yêu cầu ông K, bà N giao trả nhà, đất thì ông K, bà N không trả mà vẫn sinh sống trên nhà, đất này từ đó đến nay.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N và bà Đỗ Thị N1 phải trả lại toàn bộ nhà đất cho ông, theo sơ đồ thửa đất lập ngày 03/3/2023.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N1 yêu cầu công nhận diện tích 156m^2 đất nằm trong thửa đất hiện ông Q đang tranh chấp với ông K và bà N với lý do vào năm 2002, bà N1 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của vợ chồng ông K và bà N việc mua bán này có làm "Giấy nhượng Thanh Hoa" do chính ông K viết vào ngày 22/11/2002, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng. Đến ngày 06/12/2002 ông K xác nhận đã nhận đủ số tiền 14.000.000 đồng của bà và có ký tên vào phía sau của tờ giấy nhượng Thanh H4 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA855836 ngày 16/11/2015 do Sở T cấp cho ông Q, ông Q không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa ông và bà Đoàn Lê Thu C là hoàn toàn hợp pháp, không xâm phạm đến quyền lợi gì của bà N1 vì vậy, bà N1 không có cơ sở gì để yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông Q.

Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các bên chuyển nhượng hợp pháp và ông Q là bên thứ ba ngay tình.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N trong quá trình giải quyết vụ án & tại phiên tòa cùng thống nhất trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N tọa lạc tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là do vợ chồng ông bà mua trúng thầu đất hội trường cũ thôn Đ, xã N vào ngày 10/9/1995, diện tích đất tại thời điểm đó là 295,2m^2, với giá là 2.419.000 đồng. Sau khi mua thì ông, bà xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Năm 2002, vì thiếu vốn làm ăn nên ông, bà có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị N1 là (cháu bà con) một phần diện tích đất là 156m^2, việc chuyển nhượng này có làm "Giấy nhượng Thanh Hoa" do ông K viết vào ngày 22/11/2002, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng, bà N1 giao đủ tiền và nhận đất xây dựng nhà vào năm 2004 để ở từ đó cho đến nay. Do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông, bà có hứa với bà N1 là khi nào cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ đưa sổ cho bà N1 đi làm thủ tục tách thửa theo quy định.

Ngày 24/11/2014, ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 750946 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, diện tích 372m^2 đứng tên Đinh Tấn K và Dương Thị Công N. Tuy nhiên, do thiếu nợ bên ngoài không có tiền trả nên khi biết bà C là hàng xóm hay giới thiệu có quen biết nhiều Ngân hàng nên ông bà có nhờ bà C đứng ra vay Ngân hàng giúp với số tiền 50.000.000 đồng. Khi đó bà

C yêu cầu ông, bà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà C mục đích để làm hợp đồng vay cho dễ thì ông, bà đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại phòng C3 vào ngày 31/12/2014. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, ông bà không thông báo cho bà N1 biết vì biết việc chuyển nhượng này là hoàn toàn xâm phạm quyền lợi của bà N1, ông bà nghĩ là sau khi bà C vay được tiền thì sẽ tìm cách lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ làm thủ tục để tách thửa đất cho bà N1. Nay, nguyên đơn ông Phạm Bảo Q khởi kiện yêu cầu trả lại nhà và đất thì ông, bà không đồng ý vì ông, bà không chuyển nhà đất cho bà C mà chỉ ủy quyền cho bà C dùng nhà đất của mình để vay tiền tại Ngân hàng. Vì vậy, bà C không được quyền chuyển nhượng nhà đất của ông, bà cho ông Phạm Bảo Q.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N1 tranh chấp phần diện tích 156m^2 đất mà ông, bà đã chuyển nhượng cho bà N1 vào năm 2002 và nhận đủ tiền của bà N1 nên ông, bà đồng ý công nhận phần diện tích đất này cho bà N1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA855836 do Sở T Cấp ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q vì đất ông, bà chưa hề bán nhà đất cho ông Q.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản, ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người cỏ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Đinh Dương Hoàng C1 thống nhất lời trình bày của ông K, bà N.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Đinh Dương Hoàng K1, bà Nguyễn Ngọc A, cháu Đinh Ngọc Anh H5 ủy quyền cho ông K đều thống nhất lời trình bày của ông K, bà N.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị N1 trình bày*:

Năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của vợ chồng ông K và bà N với diện tích 156m^2, việc mua bán này có làm "Giấy nhượng Thanh Hoa" do chính ông K viết vào ngày 22/11/2002, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng với số tiền là: 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Đến ngày 06/12/2002 ông K, bà N xác nhận đã nhận đủ số tiền 14.000.000 đồng của bà và có ký tên vào phía sau của tờ giấy nhượng T. Lô đất bà nhận chuyển nhượng thuộc thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Phía Đông giáp nhà bà Đào Thị K2, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Nam giáp nhà ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N; phía Bắc giáp trường tiểu học S 02 N.

Lúc nhận chuyển nhượng đất của ông K, bà N, bà có yêu cầu vợ chồng ông K đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà đi làm thủ tục tách thửa thì vợ chồng ông K, bà N mới thông báo đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, bà thường xuyên qua nhà ông K hỏi thăm việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông K trả lời là hợp tác xã N3 chưa làm. Đến năm 2004, bà tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất và ở ổn định từ đó cho đến nay. Đầu năm 2014, bà N có nói với bà là làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sừ dụng đất tốn hơn hai mươi triệu đồng và bà N nói bà góp vào một

ít tiền để đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có đồng ý và hứa sẽ đưa cho vợ chồng ông K, bà N 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) khi vợ chồng ông K, bà N được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Phạm Bảo Q khởi kiện yêu cầu ông K, bà N giao trả nhà, đất thì lúc đó bà mới biết ông K và bà N đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà trước đây sang cho bà Đ Lê Thu C và sau đó bà C thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Q. Việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Bảo Q kể cả phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông K, bà N từ năm 2002 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 156m^2 đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông K, bà N theo sơ đồ thửa đất ngày 03/3/2023 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất so CA855836 do Sở T cấp ngày 16/11/2015 đã cấp cho ông Phạm Bảo Q.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ủy ban nhân dân thị xã N có văn bản trình bày ý kiến như sau*:

Ngày 01/9/2014, ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 61, tờ bản đồ số 15, xã N, nguồn gốc đất kê khai là do vợ chồng ông Đinh Tấn K khai hoang và xây dựng nhà ở năm 1995 sử dụng ổn định đến nay.

Sau khi được niêm yết công khai hồ sơ tại trụ sở ủy ban nhân dân xã N và xã N ký xác nhận các nội dung về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N) để kiểm tra và làm các thủ tục tiếp theo để cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 15/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo hồ sơ do ủy ban nhân dân xã N thiết lập và kết quả kiểm tra hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014, ủy ban nhân dân thị xã N ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1509 cho ông Đỉnh Tấn K3 và bà Dương Thị Công N, thường trú thôn Đ, xã N tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, xã N.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* bà Đoàn Lê Thu C, ông Hồ Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trĩnh bày cũng như không thể tiến hành hòa giải được.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K có đơn xin xét xử vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Văn phòng C2 có đơn xin xét xử vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 16-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2,3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1, Điều 147; Điều 161; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271 và khoản 1, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131, 133 và Điều 691; 692; 693 của Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 117; Điều 119; Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 166; Điều 167; Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bảo Q về việc buộc bị đơn ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N phải giao trả quyền sừ dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N có diện tích đất là 363m^2 tọa lạc tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 855836, số vào sổ cấp GCN: Cs-00062 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N với bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Lê Thu C và ông Hồ Văn T, công chứng số: 012894/HĐCN-Quyển số 26/TP/CC-SCC ngày 31/12/2014 được thực hiện tại Văn phòng C2 vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Lê Thu C và ông Hồ Văn T với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Bảo Q, công chứng số: 015534/HĐCN-Quyển số: 32/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 16/6/2015 được thực hiện tại Văn phòng C2 vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N1 về việc công nhận "Giấy nhượng Thanh Hoa" lập ngày 22/11/2002 giữa bà Đỗ Thị N1 và vợ chồng ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N đối với phần đất diện tích 156m^2 có hiệu lực pháp luật. (Cấu trúc nhà và diện tích đất có sơ đồ, bản vẽ kèm theo bản án).

5. Hủy chỉnh lý sang tên bà Đoàn Lê Thu C ngày 08/01/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV750946 đã cấp cho ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N ngày 24/11/2014 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 855836, số vào sổ cấp GCN: Cs-00062 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q.

6. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật yêu đất đai.

7. Tách yêu cầu về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại thành vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo

Ngày 21-05-2024, nguyên đơn ông Phạm Bảo Q (người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Tấn H) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, cho rằng ông Q là người thứ 3 ngay tình, đã nhận chuyển nhượng đất và đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, vào năm 2015 ông Q đã từng sử dụng Giấy chứng nhận này thế chấp để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Á1, như vậy là tài sản hợp pháp, nay đã trả đủ tiền vay và đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xoá thế chấp vào năm 2019. Hiện nay, ông Q là người đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên là người sử dụng đất hợp pháp.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung các kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, hợp lý; kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, tại phiên toà phúc thẩm cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận các kháng cáo của ông Phạm Bảo Q giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về yêu cầu khởi kiện đòi tài sản:

Nguyên đơn ông Phạm Bảo Q1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N phải giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N có diện tích là 372m2 tọa lạc tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA855836 ngày 16/11/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị N1 yêu cầu giải quyết "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CA 855836 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Phạm Bảo Q, được chỉnh lý biến động ngày 16/11/2015.

[2] Xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nhà, đất tranh chấp có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) có diện tích đất là 372m^2, diện tích đo đạc thực tế là 363m^2 thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 xã N là do vợ chồng Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N trúng thầu đất Hội trường cũ thôn Đ, xã N vào ngày 10/9/1995, diện tích đất trúng thầu là 295,2m^2, giá trúng thầu là 2.419.000 đồng. Sau khi trúng thầu thì vợ chồng ông K về xây dựng nhà cửa và ở từ đó đến nay. Năm 2002, ông K, bà N đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị N1 (cháu họ) một phần diện tích đất là 156m^2 ghi là: "*Giấy nhượng Thanh Hoa*" do ông K lập ngày 22/11/2002 với giá chuyển nhượng là 14.000.000đ (*mười bốn triệu đồng*). Hai bên đã giao đủ tiền và bà N1 đã nhận đất để sử dụng. Do đất chưa được cấp Sổ nên ông K, bà N hứa với bà N1 khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa.

Ngày 24/11/2014, Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 750946 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 diện tích 372 m^2 (trong đó có 55m2 đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất và 180m2 thuộc quy hoạch giao thông) đứng tên Đinh Tấn K và Dương Thị Công N. Nhưng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K, bà N không thực hiện tách thửa theo như thỏa thuận với bà N1.

Ngày 31/12/2014, ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 012894 lập tại Văn phòng C2, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 nêu trên cho bà Đoàn Lê Thu C, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N xác nhận biến động sang tên vào Giấy chứng nhận ngày 08/01/2015.

Ngày 11/02/2015, bà C và ông Hồ Văn T thế chấp thửa đất trên để vay Ngân hàng Q2 - Chi nhánh N4 với số tiền là: 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng). Ngày 16/6/2015, bà Đoàn Lê Thu C và ông Hồ Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 015534 lập tại Văn phòng C2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 này cho ông Phạm Bảo Q với giá chuyển nhượng là 165.000.000đ (*một trăm sáu mươi làm triệu đồng*) và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N xác nhận nội dung biên động vào Giấy chứng nhận ngày 23/6/2015.

Đến ngày 28/9/2015, ông Phạm Bảo Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA 937856, số vào sổ cấp GCN: Cs-00032 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15. Ngày 16/11/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 855836, đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 cho ông Phạm Bảo Q.

Trong quá trình thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên thì ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N và bà Đỗ Thị N1 vẫn sử dụng ở trên nhà đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 15 nêu trên.

[3] Xem xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và bà C:

Bà Dương Thị Công N và ông Đinh Tấn K cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà C ngày 31/12/2014 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc ông bà nhờ bà C vay tiền Ngân hàng giùm cho vợ chồng bà. Tại giấy ủy quyền được lập ngày 28/12/2014 có chữ ký của bà Đoàn Lê Thu C có nội dung: "*Tôi tên Đoàn Lê Thu C ... là người được ủy quyền từ vợ chồng anh Đinh Tấn K, vợ là Dương Thị Công N theo thủ tục Ngân hàng để vay vốn trả nợ tiền đóng thuế sổ đỏ số tiền là 25.000.000 đồng. Khi vay được Ngân hàng thì vợ chồng* anh chị sẽ trả lại cho em số tiền như trên. Thì em sẽ ủy quyền trả lại cho anh chị" (BL218).

Ngoài ra, qua tài liệu thu thập được tại cơ quan Thi hành án dân sự thị xã N cho thấy trước đó (khi chưa nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng K, N), vào ngày 14/11/2013, vợ chồng C, Tám thế chấp tài sản duy nhất (Nhà đất cũng tại Đ, N) tại Ngân hàng V để vay 250.000.000d, ngày 14/11/2014 vay tiếp 240.000.OOOđồng. Hai khoản vay này, C, T không có khả năng trả nên bị Ngân hàng xác định quá hạn từ ngày 15/6/2015 và khởi kiện ra Tòa án Ninh Hòa (Thụ lý ngày 08/12/2016). Sau đó, bị cơ quan thi hành án kê biên bản để thanh toán cho hai khoản nợ trên. Như vậy, vào thời điểm bà Đoàn Lê Thu C, ông Hồ Vãn T2 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng K, N thì bà C, ông T2 đang nợ nần, không có khả năng chi trả bị kê biên tài sản duy nhất để thi hành án cho những người được thi hành án khác, bỏ đi khỏi địa phương không khai báo mà vẫn bỏ ra 400.000.000đồng để mua đất của ông K, bà N là không đúng với thực tế.

Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K, bà N và bà C ngày 31/12/2014 là hợp đồng giả tạo vì giữa hai bên không có mục đích chuyển nhượng đất mà ký kết nhằm che dấu một giao dịch khác để thực hiện việc làm thủ tục sang tên qua bà C trong GCNQSDĐ để bà C thực hiện giao dịch thế chấp vay tiền Ngân hàng nên bị vô hiệu do giả tạo và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 129, Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 (Giao dịch dân sự đã thực hiện xong nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015).

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà C và ông Q ngày 16/6/2015 chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K bà N và chỉnh lý sang tên cho bà C ngày 08/01/2015, nhưng thực tế trên đất có tồn tại 02 căn nhà gồm nhà bà N1; nhà của bà N, ông K và các tài sản khác như giếng nước, mái che...cũng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch bà C vay tiền ông Q. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C thì ông Q mới xuống kiểm tra đất và phát hiện có hai căn nhà trên đất và vật kiến trúc khác của bà N1 và ông K, bà N như cổng, giếng nước, mái che, hai phần đất này tách rời nhau nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 372m2. Ngoài ra, giữa mức giá mua quá khác biệt so với mức giá mà bà C, ông T2 chuyển nhượng lại cho ông Q, một người bỏ ra 400.000.000đồng nhận chuyển nhượng đất rồi chuyển nhượng lại

165.000.000đồng là bất bình thường, không phản ánh đúng thực tế. Do đó, bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sừ dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác găn liên với đất số CA 937856 ngày 28/9/2015 đã cấp cho ông Phạm Bảo Q.

[4] Về yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị N1 về việc công nhận phần diện tích 156m2 đất bà đã mua của ông K, bà N vào năm 2002 thì thấy:

Năm 2002, vợ chồng ông K bà N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất 156m^2 cho bà N1, hai bên có làm giấy tờ chuyển nhượng được lập thành văn bản dưới hình thức "Giấy nhượng Thanh H4" vào ngày 22/11/2002 và các bên đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền; bà N1 cũng đã xây nhà cấp 4, mái che, cổng, đào giếng ở ổn định trên diện tích đất này từ năm 2004 ở ổn định cho đến nay.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2022 và ngày 29/01/2024 các bên đương sự đều xác định hiện trạng nhà, đất hiện do ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N và bà Đỗ Thị N1 đang quản lý sử dụng có 02 phần nhà, đất được thể hiện như sau:

Thửa đất 6la: do bà Đỗ Thị N2 đang quản lý hiện trạng đất: 157,3m2, trong đó: 106,9m^2 thuộc QHGT; căn nhà 01 tầng; tường xây gạch: 50,6m2; mái che: 34,6m^2; nhà vệ sinh: 9,6m^2; sân, giếng nước: 4,Om^2; Dăng đa tôn: 18,4m2; DT không được cấp GCNQSDD: 1 l,7m2.

Thửa đất 61 b: do ông Đinh Tấn K4 và bà Dương Thị Công N đang quản lý sử dụng hiện trạng đất: 208,5m^2, trong đó: 123,4m2 thuộc QHGT; căn nhà 01 tầng; tường xây gạch: 47,2m^2; mái che: 56,5m^2; nhà vệ sinh: 2,9m^2; sân, giếng nước: 32,5m^2; bếp: 5,6m; DT không được cấp GCNQSDĐ: 7,5m^2.

(*Sơ đồ thửa đất 61a; 61b được Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 03/3/2023*).

Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa các bên, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị N2 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ và đánh giá đúng các tình tiết, sự thật khách quan của vụ án, đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q về việc đòi lại nhà đất tại thửa đất 61, tờ bản đồ 15 tại thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và hủy chỉnh lý sang tên cho bà Đoàn Lê Thu C ngày 08/01/2015 trong GCNQSDĐ số BV750946 đã cấp cho bà N, ông K ngày 24/11/2014 và hủy GCNQSDĐ số CA 937856 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K đã cấp cho ông Phạm Bảo Q ngày 28/9/2015 là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại: Do bà C, ông T2 vắng mặt nên về phần phần bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N với bà C không giải quyết trong vụ án này mà tách ra giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Về giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà C: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền cúa nguyên đơn ông Phạm Bảo Q không yêu cầu giải quyết hậu

quả pháp lý nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết, đã quyết định tách ra giải quyết trong vụ án khác khi ông Q có yêu cầu là đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Do đó, kháng cáo của ông Phạm Bảo Q không có cơ sở nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông **Phạm Bảo Q**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 16-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Bảo Q phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000509 ngày 05/7/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Tấn Long