

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày 13 tháng 12 năm 2021

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản 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 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 tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Từ ngày 09 đến ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2021/DS-PT ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh K bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2021/QĐ-PT ngày 27/9/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2021/QĐ-PT ngày 26/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Bảo Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Q, xã N, thị xã N, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phan Tấn H, sinh năm 1956; địa chỉ: 13 C, P, N. Có mặt.

- Bị đơn: Đinh Tấn K, sinh năm 1964 và bà Dương Thị Công N, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Ông K, bà N có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đoàn Lê Thu C và ông Hồ Văn T; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K.
Vắng mặt.

2. Ông Đinh Dương Hoàng K, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Có mặt.

3. Ông Đinh Dương Hoàng C, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Có mặt.

4. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K..
Vắng mặt.

5. Cháu Đinh Ngọc Ánh H, sinh năm 2013; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc A, ông Đinh Dương Hoàng K; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K.

6. Ủy ban nhân dân thị xã N; địa chỉ: 999 đường Trần Quý C, phường N, thị xã N, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần Thanh Ph. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Bảo Q; bị đơn ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Dương Hoàng K, ông Đinh Dương Hoàng C.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã N, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Bảo Q 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 đối với nhà đất tại 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 K với diện tích là 372m² trong đó có 55m² đất thuộc quy hoạch giao thông không công nhận quyền sử dụng đất và 180m² 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 đối với thửa đất nêu trên.

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 bà C trả lời là họ hàng của bà C và cũng là chủ cũ của nhà đất, do chưa có nhà mới để ở sau khi bán nhà đất cho bà Châu

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 sinh sống từ đó đến nay.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N và bà Đỗ Thị N phải trả lại toàn bộ nhà đất cho ông theo bản vẽ hiện trạng nhà đất được đo vẽ vào ngày 20/11/2018.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N 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 Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông, ông 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 N vì vậy bà N không có sở sở gì để yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông.

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 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 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 K là do vợ chồng ông bà trúng thầu đất hội trường cũ thôn Đ, xã N vào ngày 10/9/1995, diện tích đất trúng thầu tại thời điểm đó là 295,2m², giá trúng thầu là 2.419.000 đồng. Sau khi trúng thầu 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 N là cháu bà con một phần diện tích đất là 156m², 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 Nhựt giao đủ tiền và nhận đất để sử dụng. Do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông, bà có hứa với bà N là khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ đưa sổ cho bà N đi 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 372m² đứng tên Đinh Tấn K và Dương Thị Công N. Tuy nhiên, do thiếu nợ bên ngoài không có tiền trả nợ nên khi biết bà C là hàng xóm hay giới thiệu có quen biết nhiều ngân hàng nên có nhờ bà C đứng ra vay ngân hàng giúp với số tiền 50.000.000 đồng. Vì vậy, khi bà C yêu cầu ông, bà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà C để làm hợp đồng vay cho dễ thì ông, bà đồng ý làm hợp đồng và công chứng vào ngày 31/12/2014. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Châu, ông bà không thông báo cho bà N biết vì biết việc chuyển nhượng này là hoàn toàn xâm phạm quyền lợi của bà N, 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 N. Nay, nguyên đơn ông Phạm Bảo Q khởi kiện yêu cầu ông, bà 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. 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 N 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 Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q, ông bà đồng ý vì đất ông bà chưa hề bán cho ông Q.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do 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 có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị N trình bày:

Năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của vợ chồng ông K và bà N với diện tích 156m², 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 Hoa. Lô đất bà nhận chuyển nhượng thuộc thôn Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Phía Đông giáp nhà bà Đào Thị K, 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 số 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 đất thì vợ chồng ông K 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 N chưa làm. Đến năm 2004, bà tiến hành xây nhà cấp 4 trên đất và ở ổn định đến nay. Đầu năm 2014, bà N có nói với bà là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tốn hai mươi triệu mấy trăm nghìn đồng, bà N bảo bà góp 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 5.000.000 đồng khi nào vợ chồng ông K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Nguyên đơn ông Phạm Bảo Q khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông K, bà N giao trả nhà đất bà mới biết ông K và bà N đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trong đó có luôn phần đất đã chuyển nhượng cho bà cho bà Đoàn 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 đối với phần đất bà C 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 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 937856, đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N cấp cho ông Phạm Bảo Q ngày 28/9/2015.

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, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 CH01509 cho ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N, thường trú thôn Đ, xã N tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 15, xã N.

Như vậy, về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Lê Thu C, ông Hồ Văn T, ông Đinh Dương Hoàng K, ông Đinh Dương Hoàng C, bà Nguyễn Ngọc A, cháu Đinh Ngọc Anh H vắng mặt nên không trình bày gì.

Bản án sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh K đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 400, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bảo Q về việc "Đòi lại tài sản".

1.1. Buộc ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N cùng các thành viên của hộ gia đình gồm: Ông Đinh Dương Hoàng K, ông Đinh Dương Hoàng C, bà Nguyễn Ngọc A và cháu Đinh Ngọc Ánh H do bà Nguyễn Ngọc A và ông Đinh Dương Hoàng K là đại diện theo pháp luật phải giao trả phần đất có diện tích 207m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N và nhà ở một tầng, tường xây gạch quét vôi, nền xi măng, cửa gỗ, mái ngói diện tích 47m²; sân xi măng trụ xây gạch có mái che bằng tôn + ngói, nền xi măng có diện tích 55m², nhà vệ sinh có diện tích 75m²; giếng nước ống phuy xi măng sâu 04m; bể nước 4m² cho ông Phạm Bảo Q.

Phần đất có ký hiệu (Lô 2), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 63 tờ bản đồ số 15; Hướng Tây giáp đường liên xã; Hướng Nam giáp đường bê tông; Hướng Bắc giáp thửa đất có ký hiệu Lô 1. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc bà Đỗ Thị N phải giao trả phần đất có diện tích 156m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã N và nhà ở một tầng, tường xây gạch quét vôi, lát gạch men, cửa gỗ kính, mái ngói + tôn diện tích 63m²; sân xi măng cột kèo sắt có mái che bằng tôn, nền xi măng có diện tích 41m²; nhà vệ sinh có diện tích 07m²; giếng nước ống phuy xi măng sâu 03m cho ông Phạm Bảo Q.

Phần đất có ký hiệu (Lô 1), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 63 tờ bản đồ số 15; Hướng Tây giáp đường liên xã; Hướng Nam giáp thửa đất có ký hiệu Lô 2; Hướng Bắc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 15. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CA 855836, sổ vào sổ cấp GCN: CS-00062 vào ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 937856 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Phạm Bảo Q ngày 28/9/2015.

3. 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 Đỗ Thị N lập ngày 22/11/2002 có tiêu đề "Giấy nhượng Thanh Hoa" vô hiệu.

3.1. Buộc ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N phải trả cho bà Đỗ Thị N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho

N số tiền 79.600.000 đồng, tổng cộng là 93.600.000 đồng (Chín mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

3.2. Buộc ông Phạm Bảo Q phải trả cho bà Đỗ Thị N giá trị căn nhà cùng vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất với số tiền là 124.334.700 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu ba trăm ba mươi tư ngàn bảy trăm đồng).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/8/2020 nguyên đơn ông Phạm Bảo Q kháng cáo. Sau đó ông Quốc có đơn rút toàn bộ kháng cáo.

Ngày 31/7/2020 bị đơn ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 28/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Dương Hoàng K, ông Đinh Dương Hoàng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/8/2020, Viện kiểm sát nhân dân thị xã N kháng nghị theo quyết định kháng nghị số 44/QĐKNPT-VKS-DS. Đến ngày 22/9/2020 kháng nghị bổ sung theo quyết định bổ sung quyết định kháng nghị phúc thẩm số 49/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng thực tế bị đơn không có chuyển nhượng đất cho bà Đoàn Lê Thu C mà chỉ ủy quyền cho bà C đứng ra vay Ngân hàng giúp ông bà. Nên ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C và đưa sổ cho bà C để bà C đứng tên vay Ngân hàng thuận lợi hơn. Hơn nữa thửa đất số 61, có diện tích 372m² mặc dù sổ đỏ đứng tên vợ chồng bà nhưng thực tế năm 2002 ông bà đã bán cho bà Đỗ Thị N 1 phần diện tích 156m² và bà N cũng đã giao đủ tiền mua đất 14 triệu và xây nhà ở ổn định từ năm 2004 đến nay. Các bên chưa hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa là do vào thời điểm năm 2002 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy nhượng Thanh Hoa và cam kết khi nào ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách sổ cho bà N. Do đó việc chuyển nhượng đất giữa ông bà và bà N đã hoàn tất theo quy định pháp luật nên không thể tuyên bố giao dịch theo giấy nhượng Thanh Hoa ngày 22/11/2002 là vô hiệu và tuyên ông bà phải trả lại số tiền mua bán đất và bồi thường thiệt hại cho bà N là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Dương Hoàng C và Đinh Dương Hoàng K giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì các ông không hề biết cũng như không được nhận bất kỳ văn bản tham gia tố tụng nào của cấp sơ thẩm nhưng trong bản án lại buộc anh em ông giao trả nhà và đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

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. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị, cụ thể rút toàn bộ nội dung kháng nghị bổ sung theo quyết định bổ sung quyết định kháng nghị phúc thẩm số 49/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2020; rút nội dung kháng nghị không đưa Sở Tài nguyên môi trường tỉnh K và không đưa văn phòng công chứng Đinh Vân vào tham gia tố tụng tại tiểu mục a và c của mục 3; áp dụng pháp luật chưa chính xác tại mục 4 của Quyết định kháng nghị số 44/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/8/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử không có văn bản tố tụng nào của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện xác định ông K, ông C là đương sự của vụ án để tổng đạt cho họ tham gia tố tụng nhưng tại phần ghi “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST thể hiện có ông K, ông C tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm lập thủ tục kháng cáo đối với ông K, ông C để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là không đúng. Mặt khác, trong trường hợp ông K, ông C là đương sự của vụ án thì đơn kháng cáo của ông C cũng đã quá hạn theo qui định tại khoản 1 Điều 273-BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm phải lập thủ tục xét kháng cáo quá hạn để chuyển cho Tòa án cấp phúc thẩm xét kháng cáo quá hạn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại lập thủ tục kháng cáo đối với họ để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo thủ tục phúc thẩm cũng là không đúng, vi phạm khoản 1 Điều 275-BLTTDS.

Đối với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát vẫn còn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

Về nội dung vụ án, Viện kiểm sát nhận thấy như sau:

1.1. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền theo qui định tại khoản 4 Điều 34-BLTTDS, khoản 3 Điều 32-BLTTHC:

- Tại bản tự khai ngày 23/12/2016 và biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, bà N yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA937856, sổ vào sổ cấp GCN: CS-00032 do sở Tài nguyên và Môi trường K cấp ngày 28/9/2015 cho ông Phạm Bảo Q đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 15 tại Đ, N, N, K. Ngày 29/01/2018, Tòa án nhân dân thị xã N ban hành Thông báo thụ lý số 22/TB-TLVA thông báo cho đương sự về việc đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 22/2018/TLST-DS về việc “Đòi lại tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông Q, yêu cầu ông K, bà N trả lại một căn nhà tại thửa đất số 61, tờ bản đồ 15 tại Đ, và yêu cầu độc lập của bà N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CA937856 do sở Tài nguyên và Môi trường K cấp ngày 28/9/2015 cho ông Phạm Bảo Q đối với thửa đất 61, tđđ 15 tại Đ. Theo qui định tại khoản 4 Điều 34-Bộ luật tổ tụng dân sự, khoản 3 Điều 32-Luật tổ tụng hành chính thì yêu cầu của bà N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Do đó, việc Tòa án nhân dân Thị xã N thụ lý, giải quyết yêu cầu này của bà N là không đúng thẩm quyền.

1.2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ nhà, đất thửa 61, tờ bản đồ 15, diện tích 363m² (theo đo đạc thực tế) tại Đ cho nguyên đơn. Tại biên bản xác minh ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N tại Công an xã N (BL 225) thể hiện tại thời điểm xác minh, hộ ông K có 06 thành viên gồm: Ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N, anh Đinh Dương Hoàng K, anh Đinh Dương Hoàng C, chị Nguyễn Ngọc A, cháu Đinh Ngọc Anh H (sinh năm 2013) đang sinh sống ổn định tại nhà, đất thửa 61, tđđ 15 tọa lạc tại Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người hiện đang sinh sống tại nhà đất trên gồm: anh Đinh Dương Hoàng K, anh Đinh Dương Hoàng C, chị Nguyễn Ngọc A, cháu Đinh Ngọc Anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự không đảm bảo đúng qui định Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự: Tại Biên bản xác minh ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân thị xã N tại Công an xã N (BL 178) thể hiện: Bà C, ông T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Đ, N, N, K. Tuy nhiên, hiện nay bà C, ông T không thường xuyên sinh sống tại địa phương mà đi làm ăn ở thành phố N, thỉnh thoảng mới về thăm nhà rồi lại đi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản về việc không thực hiện được việc tổng đạt và thực hiện bằng việc niêm yết các văn bản cho ông T và bà C tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã N, tại nhà bà C, ông T là thực hiện đúng theo qui định tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 31/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã N lại thể hiện: Bà C, ông T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Từ trước năm 2018 đến nay ông T, bà C không còn sinh sống tại Đ, xã N, thị xã N, tỉnh K. Ông T, bà C làm gì, ở đâu thì ông không biết. Kết quả xác minh ngày 25/12/2019 do Tòa án nhân dân thị xã N lập với nội dung bà C, ông T “đi làm ở thành phố N thỉnh thoảng mới về thăm nhà rồi đi” là chưa chính xác. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà C, ông T theo thủ tục niêm yết qui định tại Điều 179-BLTTDS là không đảm bảo cho bà C, ông T mà phải thực hiện thêm việc thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo qui định tại Điều 180-BLTTDS.

1.4. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp không đảm bảo đúng qui định tại khoản 2 Điều 101-BLTTDS: Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 629/2018/QĐ-XXTĐTC ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân TX. Ninh Hòa quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà, đất tại thửa 61, tđđ 15 tại Đ, vào 8 giờ 30 phút ngày 20/11/2018. Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân TX. N, ông K, bà N (BL 101, 102) khai cuối năm 1995, ông K và bà N xây dựng nhà cấp 4 khoảng 40m² trên thửa đất 61 và biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân TX. (BL 43 -> 45), bà N khai năm 2004 bà N xây dựng nhà cấp 4 trên phần diện tích 156m² thuộc thửa 61 mua của ông K, bà N. Như vậy, trên thửa đất 61 có 02 căn nhà cấp 4 nhưng trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân TX. không thể hiện có 02 căn nhà trên đất tranh chấp thửa 61.

1.5. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng, không có căn cứ pháp luật làm thiệt hại đến quyền lợi của đương sự:

1.5.1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 03/01/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, ông K và bà N khai (BL 34, 35): Do vợ chồng ông, bà không vay được tiền ngân hàng nên nhờ bà C vay giúp nhưng trong sổ đỏ còn thiếu tiền nhà nước nên bà C có viết giấy ủy quyền để vợ chồng ông, bà mượn bà C 25.000.000 đồng trả nhà nước và ủy quyền cho bà C vay tiền ngân hàng, khi vay được vợ chồng ông bà sẽ trả lại tiền nợ nhưng vợ chồng bà không ký vào giấy ủy quyền này. Sau đó, bà C yêu cầu vợ chồng ông, bà ký giấy chuyển nhượng nhà đất không với giá 400.000.000 đồng để bà C vay được ngân hàng, vợ chồng ông bà có ký giấy chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đình Vân nhưng chỉ là ký không chứ không có việc giao nhận tiền. Ngày 15/7/2020, bà N có giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm 01 giấy ủy quyền được lập ngày 28/12/2014 có chữ ký, ghi rõ họ tên: Đoàn Lê Thu C và có nội dung: Tôi tên Đoàn Lê Thu C ... là người được ủy quyền từ vợ chồng anh Đình 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.

Như vậy, nội dung giấy ủy quyền trên có nội dung “ ... thì em sẽ ủy quyền trả lại cho anh chị” không ghi rõ trả lại gì cho ông K, bà N nhưng việc ông K, bà N nhờ bà C vay tiền ngân hàng và mượn bà C số tiền 25.000.000 đồng để đóng số tiền nợ thuế của nhà nước đối với thửa 61 và khi nhận được tiền vay của ngân hàng, trả lại 25.000.000 đồng cho bà C là có thật như ông K, bà N khai và sau khi bà C ký giấy ủy quyền này

vào ngày 28/12/2014 thì ngày 31/12/2014, ông K, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất 61 với bà C, lô-gic về mặt thời gian.

- Hơn nữa, nếu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết giữa ông K, bà N với bà C công chứng ngày 31/12/2014 tại VPCC Đình Vân đối với thửa đất 61, tđđ 15 diện tích 317m² tại Đ với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng là có thật thì không phù hợp với thực tế, vì: ngày 31/12/2014, bà C ký hợp đồng mua của vợ chồng ông K, bà N thửa đất với giá 400.000.000 đồng, đến ngày 16/6/2015 vợ chồng bà C, ông T lại ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 61, tđđ 15 trên cho ông Q với giá 165.000.000 đồng (thấp hơn rất nhiều so với giá mua 400.000.000 đồng). Đồng thời đến thời điểm hiện nay ông K, bà N vẫn là người đang quản lý, sử dụng nhà, đất tại thửa đất 61, tđđ 15 này, ông Q không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho ông K, bà Q ở nhờ. Qua các tài liệu do Viện kiểm sát nhân dân thị xã N thu thập được tại có thể hiện tại Bản án số 43/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân TX N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và bị đơn: Ông Hồ Văn T, bà Đoàn Lê Thu C thể hiện ngày vào năm 2013 tiền 250.000.000 đồng, tiền gốc và lãi trả hàng tháng, năm 2014 vay số tiền 240.000.000. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho 02 khoản vay trên là thửa đất số 215, tđđ 15, diện tích 1.080m² được UBND TX. Ninh Hòa cấp GCN số CH00923 ngày 04/02/2013 đứng tên ông T, bà C. Hai khoản vay này bà C, ông T không có khả năng trả nợ và VIB đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/6/2015, còn nợ lãi trong hạn là 38.795.665 đồng.

Như vậy, thời điểm 31/12/2014, ông K, bà N và bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 61, tđđ 15 thì bà C, ông T đang nợ tiền VIB, không có khả năng trả nợ thì không thể có số tiền 400.000.000 đồng mua nhà đất của ông K, bà N.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, ông Q khai ông là người cho bà C vay tiền để chuộc GCNQSDĐ mà bà C đang thế chấp ở VIB. Sau đó, ông và bà C ra VPCC Đình Vân ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 165.000.000 đồng. Ông không trực tiếp xem nhà và đất trước khi chuyển nhượng vì khi đó VIB thẩm định giá trị tài sản là 200.000.000 đồng và bà C cũng xuất trình hợp đồng mua bán giữa bà C và ông K, bà N với giá 400.000.000 đồng nên ông Q không sợ bị lộ.

Từ phân tích trên, cho thấy 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 để thực hiện việc làm thủ tục sang tên bà C trong GCNQSDĐ để bà C thực hiện giao dịch thế chấp vay tiền ngân hàng và có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà C và ông Q ngày 16/6/2015 cũng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch bà C vay tiền ông Q vì ông Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đánh giá 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giao dịch có thật, hợp pháp, đúng qui định pháp luật là đánh giá tài liệu, chứng cứ

không đúng, dẫn đến việc giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng, làm thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn

1.5.2. Việc Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị N-người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Tại bà N trình bày tại bản tự khai ngày 23/12/2016 và ngày 24/4/2017: Năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 12m x 13m = 156m² tại Đ của vợ chồng ông K, bà N với giá 14.000.000 đồng, có làm “giấy nhượng Thanh Hoa” do ông K viết ngày 22/11/2002. Năm 2004, bà N xây nhà cấp 4 trên đất ở ổn định đến nay, không bị cơ quan nhà nước cơ thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các qui định của nhà nước về xử lý lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ông K, bà N cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà N 156m² theo lời trình bày của bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “...có cơ sở để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức “Giấy nhượng Thanh Hoa” vào ngày 22/11/2002 là có thật ...” là đúng. Tuy nhiên, lẽ ra, Tòa án phải áp dụng điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần I-Nghị quyết số 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004, công nhận việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 156m², có vị trí cụ thể theo “Giấy nhượng thanh hoa” ngày 22/11/2002 giữa ông K, bà N và bà N có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên vô hiệu hợp đồng này là áp dụng pháp luật không đúng, dẫn đến việc giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N, ông K, bà N.

Vì các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 44/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/8/2020 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa và căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo thủ tục 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: Đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo của các ông Đinh Dương Hoàng K, Đinh Dương Hoàng C. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Kiên và Cương với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì thực tế cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng từ giai đoạn thụ lý, trong quá

trình giải quyết vụ án cũng như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng không có ông C, K. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án cũng như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, cấp sơ thẩm không đưa ông K và C vào tham gia tố tụng nhưng trong bản án sơ thẩm có nhận định và xác định họ là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do ông C, K vắng mặt tại phiên tòa nên thời hạn kháng cáo xác định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện Tòa án có giao bản án hoặc niêm yết bản án đối với ông K, C. Theo lời trình bày của ông K, C tại biên bản làm việc ngày 01/02/2021 thì họ chỉ nhận được bản án khi cha mẹ là ông K, bà N có đưa bản án cho các ông xem và sau đó nhận qua đường bưu điện. Ngày 10/8/2020, các ông có đơn khiếu nại gửi Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa; ngày 31/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận đơn khiếu nại bản án của ông C, K với nội dung yêu cầu xem xét, điều tra xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền lợi của họ. Tại biên bản làm việc ngày 01/02/2021 ông K, C xác nhận nội dung các đơn này là kháng cáo bản án sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 30/7/2020. Do đó, kháng cáo của ông K, C còn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị đối với các nội dung kháng nghị tại quyết định kháng nghị bổ sung số 49/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2020; rút nội dung kháng nghị không đưa Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Khánh Hòa và không đưa văn phòng công chứng Đinh Vân vào tham gia tố tụng tại tiểu mục a và c của mục 3; áp dụng pháp luật chưa chính xác tại mục 4 của Quyết định kháng nghị số 44/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/8/2020 nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với các nội dung kháng nghị này.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tấn K và bà Dương Thị Công N: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 61, tờ bản đồ 15 với diện tích 372m² là do ông bà trúng thầu hội trường cũ thôn Đ, xã N, thị xã N năm 1995. Năm 2002, ông bà đã chuyển nhượng 1 phần diện tích đất 156m² cho bà N. Các bên có làm giấy tờ chuyển nhượng Thanh Hoa và đã giao đất, giao tiền. Bà N cũng đã xây nhà ở ổn định từ năm 2004. Mặc dù tại thời điểm giao kết “giấy chuyển nhượng Thanh Hoa” các bên vi phạm về hình thức của hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định của Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993 nhưng đến ngày 24/11/2014, Ủy ban nhân dân thị xã N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất 372m² (bao gồm phần 156m² đã bán cho bà N) cho ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N. Đến ngày 20/9/2016 ông Q mới có đơn tranh chấp liên quan đến thửa đất số 61. Như vậy, theo điểm b.2 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10 tháng 8 năm 2004 thì “giấy chuyển nhượng Thanh Hoa” ngày 22/11/2002 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kính, bà N với bà N là có hiệu lực. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố “giấy chuyển nhượng Thanh Hoa” ngày 22/11/2002 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà N trả đất cho nguyên đơn, bị đơn phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho bà N 14 triệu và bồi thường cho bà N số tiền 93.600.000 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên bà N, ông K, bà N.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 giữa ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N với bà C. Ông K, bà N thừa nhận năm 2014 do cần tiền lấy sổ đỏ của thửa đất nên ngày 28/12/2014 bà Đoàn Lê Thu C có viết giấy ủy quyền với nội dung là: bà Đoàn Lê Thu C – là người được ủy quyền từ vợ chồng anh Đinh Tấn K và vợ Dương Thị Công N theo thủ tục ngân hàng để vay vốn trả nợ tiền đóng thuế sổ đỏ nhà số tiền là 25 triệu đồng, khi vay được tiền ngân hàng thì hai vợ chồng ông bà sẽ trả lại cho bà C số tiền nêu trên thì bà C sẽ ủy quyền trả lại cho ông bà. Sau đó đến ngày 31/12/2014 vợ chồng bà và bà C có đến Văn phòng công chứng Đinh Văn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 400 triệu đồng. Bà N, ông K cho rằng thực chất không hề có việc chuyển nhượng mua bán đất. Do không triệu tập được bà Đoàn Lê Thu C nên không có đối chất để làm rõ có hay không việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo.

[2.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Dương Hoàng C và Đinh Dương Hoàng K: Theo kết quả xác minh ngày 22/7/2020 (BL số 225, 226) cũng như lời trình bày của bị đơn thì hiện hộ gia đình ông K gồm có các ông bà Đinh Tấn K, Dương Thị Công N, Đinh Dương Hoàng K, Đinh Dương Hoàng C, Nguyễn Thị Ngọc A và cháu Đinh Ngọc Ánh H hiện sống trên căn nhà thuộc phần đất tranh chấp giữa ông Q và bị đơn. Do đó, khi giải quyết vụ án cần thiết phải đưa các ông bà K, C, A và cháu H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng nên tại phiên tòa ngày 10/7/2020, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa yêu cầu bổ sung những người này vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm ra quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2020/QĐST-DS ngày 15/7/2020 để xác minh thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ. Lẽ ra, sau khi tạm ngừng phiên tòa, cấp sơ thẩm phải ra Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng và triệu tập họ lên làm việc cũng như thực hiện thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ triệu tập họ đến Tòa án vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 20/7/2020 để lấy lời khai về các vấn đề có liên quan (theo giấy triệu tập ngày 15/7/2020) và triệu tập tham gia phiên tòa ngày 24/7/2020. Cả hai lần triệu tập người liên quan đều vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt họ là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

[3] Xét nội dung kháng nghị

[3.1] Thực hiện thủ tục niêm yết đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T và bà Đoàn Lê Thu C không đảm bảo tố tụng: Theo kết xác minh ngày 25/12/2019 ông Tám, bà Châu có hộ khẩu tại địa phương nhưng không sinh sống tại địa phương, thỉnh thoảng về thăm nhà nên cấp sơ thẩm đã thực hiện việc niêm yết xét xử vắng mặt bà C ông T là đúng quy định. Tuy nhiên, kết quả xác minh ngày 31/7/2020, Công an phường N xác minh ông T bà C đã không còn sống tại địa phương, xác minh ngày 25/12/2019 của Công an xã trước đó là có sai sót. Thực tế ông T, bà C vẫn còn hộ khẩu địa phương nhưng không sinh sống tại địa phương, nhà của ông Tám, bà Châu tại thôn Đ, N đã bị kê biên. Nên trường hợp này không thể niêm yết xét xử vắng mặt theo Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự mà phải thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T, bà C mới đảm bảo. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3.2] Xác định sai và thiếu người tham gia tố tụng:

Không đưa những người con của ông K, bà N vào tham gia tố tụng: Xét thấy tại phiên tòa ngày 10/7/2020, đại diện Viện kiểm sát có kiến nghị đưa những người con ông Kính vào tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để triệu tập các ông bà Đinh Dương Hoàng K, Đinh Dương Hoàng C, Nguyễn Thị Ngọc A và cháu Đinh Dương Ánh H để lấy lời khai và tham gia phiên tòa và trong bản án cũng có xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên có căn cứ cho rằng cấp sơ thẩm đã đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, thủ tục bổ sung người tham gia tố tụng cũng như việc triệu tập, xét xử vắng mặt họ là không đảm bảo theo quy định pháp luật (đã phân tích tại mục 2.2 nêu trên).

[3.3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy chuyển nhượng Thanh Hoa ngày 22/11/2002” giữa ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N với bà Đỗ Thị N vô hiệu là không chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét như đã phân tích tại phần kháng cáo của ông K, bà N tại mục 2.1 cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án cần áp dụng điểm b.2 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 xác định giấy chuyển nhượng Thanh Hoa ngày 22/11/2002 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N với bà N là có hiệu lực. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử xét thấy theo phân tích tại mục 2.1 và 3.3 nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy chuyển nhượng Thanh Hoa” ngày 22/11/2002 giữa ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N với bà Đỗ Thị N không bị vô hiệu nên phần đất 156m² thuộc thửa 61 hiện bà N đang quản lý sử dụng

phải được công nhận cho bà N. Như vậy, Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 cấp ngày 28/9/2015 và số CA 855836 ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Bảo Q trên cơ sở hai hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N với bà Đoàn Lê Thu C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T, bà Đoàn Lê Thu C với ông Phạm Bảo Q cho toàn bộ diện tích 372m² là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N. Do đó, có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp cho ông Q, cấp sơ thẩm cần phải chuyển hồ sơ cho Tòa án tỉnh Khánh Hòa để giải quyết theo thẩm quyền nhưng lại giải quyết luôn là không đúng thẩm quyền theo quy định tại 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.6] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Khánh cấp cho ông Phạm Bảo Q ngày 28/9/2015. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2017 (BL 90, 91), tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2017 (BL 45, 44), biên bản hòa giải ngày 29/5/2017 (BL 83, 82) và tại phiên tòa (BL243) bà N đều yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 cấp ngày 28/9/2015. Tuy nhiên, theo hồ sơ thu thập (BL 157 đến 164) ông Phạm Bảo Q sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 15 thôn Đ, thị xã N, tỉnh K phát hiện có sự nhầm lẫn nên ông có làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 158, 162, 164), Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh tỉnh Khánh Hòa có tờ trình số 829/TTr-CNNH về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nêu Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã N th hồi giấy chứng nhận đã cấp trước khi trao giấy chứng nhận mới cho người sử dụng đất.. Đến ngày 16/11/2015 Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 855836 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 15 thôn Đ, thị xã N, tỉnh K cho ông Phạm Bảo Q. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Q xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 cấp ngày 28/9/2015 đã bị thu hồi nhưng không có tài liệu nào chứng minh đã bị thu hồi. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 937856 cấp ngày 28/9/2015 đã bị thu hồi chưa? Và cũng không hỏi để làm rõ bà N có còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 937856 cấp ngày 28/9/2015 trong trường hợp giấy đã bị thu hồi? hay thay đổi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 855836 ngày 16/11/2015?

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Dương Hoàng K và Đinh Dương Hoàng C. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. 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 Đinh Tấn K, bà Dương Thị Công N 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2018/0009442 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Hoàn lại cho ông Đinh Dương Hoàng K và Đinh Dương Hoàng C 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2018/0009442 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

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 thị xã Ninh Hòa;
- TAND Thị xã Ninh Hòa,
- VKSND Thị xã Ninh Hòa
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Án văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm