TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 191/2019/DS-PT
Ngày 23 - 5 - 2019
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng An Thanh

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 284/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2018 về việc: "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 622/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh C, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 22A/4 Đường L1, khóm 5, phường 1, thành phố M, Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 83A, Đường L1, khóm 5, phường 1, thành phố M, Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành S (có mặt).

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

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1963

2. Bà Nguyễn Thanh N

Trước khi xuất cảnh ông L, bà N trú tại: Số 299, Đường L2, khóm 1, phường 2, thành phố M, Cà Mau. Hiện nay trú tại: Shop 4A, Corsair ave, Inala Civic Center 4077/Qld/Australia (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Lê Ngọc Y, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 22A/4 Đường L1, khóm 5, phường 1, thành phố M, Cà Mau (vợ của ông C – có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Châu Minh K, sinh năm 1966

5. Bà Lý Thị M1, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số 02, 04, đường 30/4, phường 5, thành phố M, Cà Mau.

6. Công ty cổ phần thủy sản X (Jostoco)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ngọc M2, Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 454, Đường L4, phường 6, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Chí C1 – sinh năm 1976, chức vụ: Phó phòng Kinh tế Tổng hợp.

Địa chỉ: Xã L3, thành phố M, tỉnh Cà Mau;

Ngoài ra, anh C1 còn đại diện theo ủy quyền của ông K, bà M1

7. Anh Dương Kiên T, sinh năm 1980

8. Chị Quách Thu N1, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 83A, Đường L1, khóm 5, phường 1, thành phố M, Cà Mau.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, anh T và chị N1:* Ông Nguyễn Thành S – sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Số 122 – 124 Lý Tự Trọng, xã Đường L1, thành phố M, Cà Mau.

9. Ủy ban nhân dân thành phố M.

Địa chỉ: Số 77, đường L5, khóm 1, phường 9, thành phố M, Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Minh H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích N2 – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: bị đơn - bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Võ Minh C trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông chuyển nhượng của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thanh N năm 1993 tại thửa số 334, tờ bản đồ số 1, có diện tích 1.850m^2 (37m x 50m) tọa lạc tại đường L5, phường 1, thành phố M, phần đất này ông đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay thành phố M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/10/1998. Đến ngày 08/5/2002 ông có chuyển nhượng phần đất có diện tích 460m^2 (10m x 46m) cho ông Châu Minh K, việc chuyển nhượng giữa ông với ông K có làm hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên sang ông K. Ông và ông K đã tiến hành cắm cột mốc xác định ranh giới, san lấp một phần để giữ đất nhiều năm. Năm 2008 bà Nguyễn Thị Đ đến cất nhà ở trên phần đất ông chuyển nhượng cho ông K, ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường 1 giải quyết nhiều lần nhưng không thành. Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ nhà và kiến trúc trên đất trả lại cho ông toàn bộ phần đất gia đình bà Đ chiếm dụng theo đo đạc thực tế là 415,3m^2 để ông giao đất cho ông K theo thỏa thuận.

Theo Đơn khởi kiện hành chính và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Đ, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Phần đất tranh chấp tại thửa số 334, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.850m^2 là của bà, nguồn gốc của vợ chồng bà khai phá vào năm 1960 với diện tích 24.000m^2; quá trình sử dụng đất bà đã kê khai, nộp thuế; năm 1993 được Ủy ban nhân nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã làm thất lạc, năm 2008 gia đình bà cất nhà ở thì xãy ra tranh chấp với ông Võ Minh C nên bà mới biết diện tích 1.850m^2 của bà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/1998 cho ông C. Việc Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là trái với quy định của pháp luật. Ngày 12/11/2008 bà Đ có gửi đơn yêu cầu khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố M nhưng chưa được trả lời. Đến ngày 24/11/2011 bà Đ khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố M yêu cầu hủy Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 27/10/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố M về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thửa số 334 thuộc bản đồ số 01 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L951722 ngày 27/10/1998 đã cấp cho ông C diện tích 1.850m^2 và buộc ông C giao phần đất còn lại ông C đang quản lý cho bà, để bà làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

Ông Châu Minh K trình bày: Vào năm 2002 ông đại diện cho Công ty cổ phần thủy sản X chuyển nhượng của ông C phần đất có diện tích 460m^2, hai bên làm hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng chưa chuyển tên. Ông xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông C là hợp pháp nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên.

Công ty cổ phần thủy sản X – Jostoco, do anh Nguyễn Chí C1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2002 ông K đại diện cho Công ty cổ phần thủy sản X chuyển nhượng phần đất 460m^2 từ ông C, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực. Phía Công ty xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông C là hợp pháp nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên.

Anh Dương Kiên T và chị Quách Thu N1 trình bày: Vào năm 2008 gia đình anh có cất nhà trên phần đất đang tranh chấp; hiện nay vợ chồng anh, chị là người đang quản lý, cất nhà trên phần đất này; phần đất tranh chấp là của mẹ anh.

Bà Lê Ngọc Y trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Võ Minh C.

Tại Tờ tường trình ngày 31 tháng 03 năm 2016 của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thanh N trình bày: Trước đây khi ông còn ở Việt Nam khoảng năm 1993 vợ chồng ông có mua một miếng đất ruộng của bà Nguyễn Thị Đ, cư ngụ ở đường Đường L1, khóm 5, phường 1, thành phố M, tỉnh Cà Mau, phần đất nằm ở cặp lộ mới, nằm mặt sau của Xí nghiệp dược lúc đó. Phần đất có diện tích ngang 37m, rộng 50m = 1.850m^2. Khi làm thủ tục mua bán hai bên đã đến chính quyền khóm và phường 1 chứng nhận và đóng thuế nông nghiệp. Sau đó có đến phòng kinh tế thị xã đặt ở phường 4 để đăng ký "Ký tên và lăn tay" cho đúng thủ tục mua bán lúc đó. Khi xác định vị trí đất hai bên có cấm 4 cột xi măng. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại cho ông Võ Minh C vào khoảng cuối năm 1993, việc chuyển nhượng có làm thủ tục theo quy định. Đến năm 1995 ông bà xuất cảnh sang nước Úc cho đến nay, vì hoàn cảnh gia đình nên ông bà xin xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho ông Trần Văn L và ông Trần Văn L chuyển nhượng cho ông Võ Minh C vào năm 1993 sau đó ông C đã tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 27/10/1998 Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là đúng pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà Đ về việc hủy Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 27/10/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thửa số 334 thuộc bản đồ số 01; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L951722 ngày 27/10/1998 đã cấp cho ông C; đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố M có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 37, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 256, Điều 258 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh C yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, anh Dương Kiên T và chị Quách Thu N1 trả lại cho ông Võ Minh C phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 415,3m^2 tọa lạc tại đường L5, khóm 5, phường 1, thành phố M, tỉnh Cà Mau, có vị trí M-5 đến M-9: 10m; M-9 đến M-10: 42,9m; M-10 đến M-11: 10m; M-11 đến M-5: 41,87m.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 27/10/1998 của Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thửa số 334 thuộc bản đồ số 01 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L951722 ngày 27/10/1998 đã cấp cho ông C diện tích 1.850m^2.

Vị trí, diện tích phần đất tranh chấp nêu trên theo Trích đo hiện trạng ngày 03/11/2015 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 03/11/2015)

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, anh Dương Kiên T và chị Quách Thu N1 di dời nhà cửa, công trình, cây trồng có trên phần đất tranh chấp 415,3 m^2 gồm: Một căn nhà cây gỗ địa phương, cột bê tông mái tol Piro xi măng, vách thiếc, nền lát gạch men; một nhà kho cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái thiếc, 01 tolet tự hoại, khối lượng cát, đất bồi đắp 439,6m^3 và có các cây trồng sau: 06 cây tràm bông vàng, 01 cây mai vàng, 02 bụi trúc ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại cho ông C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá tài sản, án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/1/2017 bà Nguyễn Thị Đ cho rằng phần đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp cho ông Võ Minh C diện tích 1.850m^2 tại thửa số 334. Tờ bản đồ số 01, phường 1, thị xã Cà Mau có nguồn gốc là của vợ chồng bà khai phá từ năm 1960 với diện tích 24.000m^2, gia đình bà sử dụng kê khai nộp thuế hàng năm, đến năm 1993 Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tạm thời cho bà giấy số 0052 GCN ngày 11/8/1993, giấy này hiện nay bà làm thất lạc, năm 2008 gia đình bà cất nhà ở trên phần đất 415,3m^2 tại thửa số 334 nêu trên thì ông Võ Minh C cho rằng phần đất 1.850m^2 tại thửa số 334 tờ bản đồ số 1 tại phường 1, thị xã Cà Mau (nay là Thành phố M) Ủy ban nhân dân công nhận quyền sử dụng đất cho ông

Trần Văn L, bà Nguyễn Thanh N vào năm 1993, đồng thời cũng năm 1993 (ngày 24/11/1993) ông L, bà N chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Võ Minh C, ông C được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử sụng đất vào ngày 27/10/1998, đến ngày 8/5/2002 ông C chuyển nhượng 460 (10 x 46m) cho ông Châu Minh K mới ra công chứng chưa sang tên, bà phát hiện nên tranh chấp; đất của bà mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau công nhận cho ông L, bà N, sau đó cấp lại cho ông C là không đúng, bà không có bán đất cho ông L, bà N, toàn bộ số đất trên hiện nay gia đình bà đang quản lý, nên bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp cho ông C; Tòa án cấp sơ thẩm xử: Chấp nhận theo yêu cầu của ông Võ Minh C, buộc gia đình bà phải trả lại cho ông C 415,3m^2 đất; xử bác yêu cầu mà bà đòi hủy các giấy tờ mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N, bác yêu cầu của bà đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố M) cấp quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng, nên bà kháng cáo yêu cầu xem xét lại.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay đại diện cho bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo như trên.

Tại Tòa ông Võ Minh C đề nghị tòa giữ y án sơ thẩm xử.

Tại Tòa vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử: Hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại, xác định lại có việc bà Đ bán đất cho ông L, bà N không, nếu không có việc bán đất thì phải hủy các giấy tờ công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với ông C….giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ làm trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

[2.1] Trong vụ án này có hai mối quan hệ pháp luật đó là: Bà Nguyễn Thị Đ thì khởi kiện yêu cầu xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân thành phố M) công nhận quyền sử dụng cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thanh N, sau đó Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp lại cho ông Võ Minh C. Theo Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cho rằng công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thanh N. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với bà Nguyễn Thị Đ; cấp lại cho ông Võ Minh C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L, bà N, còn ông Võ Minh C thì khởi

kiện cho rằng đất của ông mua của ông L, bà Ngà, ông được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 334 tờ bản đồ số 01 tại phường 1, thị xã Cà Mau trong đó có 415,3m^2 do gia đình bà Đ chiếm cất nhà ở nên ông khởi kiện đòi lại.

[2.2] Để giải quyết vụ án này cho đúng quy định của pháp luật thì phải xem việc Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thanh N có đúng với qui định của pháp luật không. Theo tờ trình của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thanh N làm tại Úc ngày 31/3/2016 có chứng thật của Đại sứ quán Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Úc thì ông L, bà N cho rằng vào năm 1993 ông L, bà N có mua đất 1.850m^2, đất tại thửa số 334 tờ bản đồ số 01 tại phường 1 thị xã Cà Mau của bà Nguyễn Thị Đ, có làm giấy sang nhượng, được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cho phép …về phía Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau không chứng minh được giấy tờ mà bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng lại cho ông L, bà N. Trong bản kê khai đăng ký để Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau công nhận quyền sử dụng đất thì ông L, bà N kê khai diện tích 1.850m^2 tại thửa số 334 tờ bản đồ số 01 đất mua của người em. Khi xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau lúc đó cũng không xem xét có việc mua bán đất giữa ông L, bà N với bà Đ hay không mà dựa vào đề nghị của phòng kinh tế thị xã Cà Mau để công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L, bà N với ông Võ Minh C rồi cấp quyền sử dụng đất cho ông C để ông C chuyển nhượng lại một phần đất cho Công ty cổ phần thủy sản X dẫn đến việc tranh chấp đất với bà Nguyễn Thị Đ như đã nêu trên.

[2.3] Về phía Ủy ban nhân dân thị xã M (nay là UBND thành phố M) trong quá trình Tòa án làm việc thì Ủy ban nhân dân cho rằng Ủy ban nhân dân công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với bà Đ nhưng giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc, Ủy ban không cung cấp được giấy tờ có liên quan đến việc bà Đ chuyển nhượng đất.

[2.4] Đối với ông L, bà N hiện nay sinh sống ở Úc không tiện trong việc cung cấp chứng cứ để chứng minh là việc mình mua đất của bà Đ, nên cần phải có xác minh làm rõ có việc mua bán không, số tiền là bao nhiêu, ai là người thanh toán, ai là người nhận tiền, còn lưu giấy tờ nhận tiền không. Nếu như các đương sự không chứng minh được việc bà Đ bán đất cho ông L, bà N, thì cần phải hủy quyết định của Ủy ban nhân dân về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N, hủy việc cấp quyền sử dụng đất cho ông C và giải quyết hậu quả của việc mua bán nêu trên.

[2.5] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ có việc bà Đ bán đất cho ông L, bà N không, mà lại xử bác yêu cầu của bà Trần Thị Đào đòi hủy

quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã M (nay là Thành phố M) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh C; chấp nhận theo yêu cầu của ông Võ Minh C, xử buộc bà Đ và gia đình bà Đ phải giao trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Võ Minh C là chưa có căn cứ.

[2.6] Nếu chỉ dừng lại ở các chứng cứ có trong hồ sơ thì không có căn cứ cho rằng bà Nguyễn Thị Đ có bán phần đất trên cho ông L, bà N, việc Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L, bà N, chấp nhận cho ông L, bà N chuyển nhượng lại cho ông C, ông C chuyển nhượng lại một phần cho Công ty TNHH X; việc công nhận đất và cho phép chuyển nhượng đất nêu trên là không hợp pháp; phải hủy việc công nhận quyền sử dụng đất và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp mới đúng.

[2.7] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định làm rõ có việc bàn Đào bán đất cho ông L, bà N không mà xét xử như trên là không đúng, Tòa án cấp phúc thẩm không có điều kiện đi xác minh làm rõ, nếu sửa án sơ thẩm, xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân đã cấp cho ông C, giải quyết luôn hậu quả của các hợp đồng vô hiệu là tước đi quyền kháng cáo của đương sự; nên cần phải chấp nhận theo kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ và theo đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xử lại theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

Xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 27/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử giữa các đương sự như trên.

- Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, ngày 11/01/2017 bà đã dự nộp dự phí kháng cáo 200.000 đồng theo lai thu số 001003 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, số tiền này được hoàn trả lại cho bà Đ.

- Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 23/5/2019.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng An Thanh **Trần Thị Hòa Hiệp** **Tô Chánh Trung**