

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày : 05/7/2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Minh Thành

Các Thẩm phán : Bà Dương Thị Vân và ông Huỳnh Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Bà Phan Thị Tứ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04,05 tháng 7 năm 2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 31/2021/TLPT-DS về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2022/QĐXX-PT ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà YB, sinh năm 1949; Địa chỉ: Thôn KRB II, xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh KonTum.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị YH, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn KRB I, xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Bị đơn: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Bưu điện, thôn 2, xã Kr, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Võ Thanh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh BQ, sinh năm 1991;

2/ Chị YBi, sinh năm 1972;

3/ Anh AT, sinh năm 1967;

4/ Chị YH1, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Thôn KRB II, xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

5/ Anh AQ, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn Măng La, xã Ngok Bay, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

6/ Chị YH, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn KRB I, xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Chị YH cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh BQ, chị YBi, chị YH1, anh AQ.

7/ Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn KRB I, xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

8/ Ông Trần Hoàng Th, sinh năm 1968;

9/ Bà Phạm Thị ThH, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: 509/19 (cũ 141/9) HV, tổ 9, Phường QTr, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Trần Hoàng Th và bà Phạm Thị ThH: Chị Phạm Thị Công ATh; Địa chỉ: Số 52 BTr, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

10/ Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị BPh; Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Kon Tum.

11/ Ủy ban nhân dân xã VQ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nông HC; Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn Kế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2020, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/5/2020, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà YB trình bày:

Trước năm 1975, bà YB và chồng là ông A Thu1 khai hoang lô đất diện tích khoảng 5.000m², tại địa chỉ thôn Rơ Bàng I, xã VQ, thành phố Kon Tum. Sau đó vợ chồng ông bà hiến một phần diện tích đất, đến năm 2001 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đối với diện tích đất còn lại là 4.040m² tại thửa 168, tờ bản đồ 14. Sau đó vợ chồng bà chuyển nhượng 02 lô cho hai hộ, diện tích còn lại 2.481m². Năm 2016 được UBND thành phố Kon Tum cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.481m², tại thửa đất số 489, tờ bản đồ số 37, số vào sổ cấp GCN: CH 3543 do cấp ngày 30 tháng 03 năm 2016.

Đến năm 2010 khi giải quyết tranh chấp đất với ông T tại Ủy ban xã VQ thì bà mới biết đến 02 giấy ủy quyền sử dụng đất và 05 giấy sang nhượng đất do ông

T cung cấp. Bà YB khai rằng khi ông A Thu1 còn sống vợ chồng bà có nói miệng sẽ chia đất cho các con làm nhà ở, thực tế chưa cho; vợ chồng bà không hề lập 02 giấy ủy quyền cho con sử dụng đất, các con bà thực tế cũng không sang nhượng đất cho ông Đ, ông T hay bà B vì vậy bà YB yêu cầu Tòa án hủy bỏ 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) do vô hiệu và 02 giấy ủy quyền sử dụng đất, cụ thể:

1) Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh AT, bà YBi với Ông Lê Quang Đ, lập ngày 06/10/1995.

2) Giấy sang nhượng đất giữa Ông Lê Quang Đ với Ông Võ Thanh T, lập ngày 31/04/1996.

3) Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh A W, chị YH1 với bà Nguyễn Thị B, lập ngày 13/12/1996.

4) Giấy sang nhượng đất giữa Ông Võ Thanh T với bà Ngô Thị Kh1, lập ngày 05/7/1996.

5) Giấy sang nhượng đất giữa bà Ngô Thị Kh1 với vợ chồng anh Trần Hoàng Th và chị Phạm Thị ThH, lập ngày 19/9/1998.

6) Giấy ủy quyền sử dụng đất đề ngày 12/10/1995, người ủy quyền là ông A Thung và bà YB, người được ủy quyền là anh AT, chị YBi.

7) Giấy ủy quyền sử dụng đất đề ngày 03/11/1996, người đứng tên ủy quyền là ông A Thung và bà YB, người được ủy quyền là anh A W và chị YH1.

- Chị YBi, YH1, YH, anh AQ và anh BQ là con đẻ của bà YB và ông A Thu1 đều công nhận nguồn gốc lô đất là của bà YB và ông A Thu1 khai hoang, họ không có công sức đóng góp trong việc tạo lập lô đất, nên lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà YB.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Đinh Văn Hiến trình bày:*

Lô đất diện tích 2.481m² là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà YB nên Ủy ban cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà YB là có căn cứ đúng pháp luật. Thực tế vợ chồng bà YB chưa chia đất cho các con.

Bản phô tô của 02 giấy ủy quyền sử dụng đất nêu trên không có thật, là tài liệu không hợp pháp và không phải là chứng cứ.

Vợ chồng bà YB và các con của bà không chuyển nhượng đất cho ông Đ, ông T và bà B. Việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện trên giấy mà không có giao dịch trên thực tế. 05 giấy sang nhượng không thực hiện đúng các quy Đ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của ông Đ, ông T, bà B, cụ Kh1 và vợ chồng anh Th. Vì vậy đề nghị tuyên 05 giấy sang nhượng bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy Đ.

Lời trình bày của bị đơn ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị B

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà YB, cụ thể:

1/ Về Giấy ủy quyền sử dụng đất cho A W, YH1:

Ông A Thu1 trực tiếp giao cho ông giấy ủy quyền (Nội dung ủy quyền cho vợ chồng YH1 lô đất diện tích 1.144m², ngang 22m, dài 52m), ông không biết ai là người viết giấy ủy quyền, không biết các chữ ký trong giấy ủy quyền do ai ký, cũng không biết ai là người cầm Giấy ủy quyền đi xác nhận ở thôn và ban nông nghiệp xã VQ vì khi ông A Thu1 đưa cho ông đã ký đầy đủ và có xác nhận rồi.

2/ Về Giấy ủy quyền sử dụng đất cho AT, YBi.

Giấy ủy quyền sử dụng đất là do ông nhờ một người trong làng viết, hiện nay ông không nhớ họ là ai, đang ở đâu. Ông A Thu1 là người trực tiếp đưa Giấy ủy quyền sử dụng đất cho ông. Chữ ký trong Giấy ủy quyền có phải là chữ ký của ông A Thu1, bà YB, ông AT và bà YBi không thì ông không rõ vì ông chỉ nhận từ ông A Thu1. Ai cầm Giấy ủy quyền đi xác nhận thì ông không biết.

3/ Về Giấy sang nhượng đất giữa AT, YBi với ông Đ.

Về việc ai là người viết giấy sang nhượng đất này, có lời khai ông T khai ông nhờ một người trong làng viết và hiện không nhớ là ai, ở đâu; có lời khai việc sang nhượng này ông không chứng kiến, ông không biết ai viết giấy sang nhượng này, không xác Đ có thực tế những người trong giấy sang nhượng ký tên vào hay không. Khi ông nhận chuyển nhượng đất lại từ ông Đ ông Đ đưa ông giấy sang nhượng này đã có chữ ký các bên và có xác nhận của chính quyền địa phương đầy đủ.

Diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ là đúng với vị trí, diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông AT, bà YBi. Ông Đ cho rằng ông đang giữ một tờ giấy học sinh thể hiện ông Đ là người mua đất của AT, trong đó ông là người làm chứng. Ông không rõ và cũng không có tờ giấy này.

4) Giấy sang nhượng đất giữa ông Đ với ông T.

Ông T không nhận chuyển nhượng đất của AT, ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ. Giấy sang nhượng đất này là do ông nhờ một người trong làng viết, hiện nay ông không nhớ họ là ai, đang ở đâu. Bà Y Blanh, AT, YBi và ông Đ đều ký vào giấy sang nhượng và đều ký trước mặt nhau; ông đã giao đủ 3.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ. Giấy sang nhượng được ông và ông Đ mang đến trước mặt ông A Đanh xác nhận. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông chỉ biết là đất của người địa phương nên ông đã yêu cầu ông A Thu1 làm giấy cho đất.

Nếu Tòa án tuyên hủy giấy sang nhượng đất thì bà YB phải bồi thường cho ông và bà B tương đương giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

5) Về Giấy sang nhượng đất giữa ông T với bà Kh1:

Ông T là người viết giấy sang nhượng đất giữa ông với bà Kh1, thực chất tiền ông nhận chuyển nhượng của ông Đ là tiền của bà Kh1 vì vậy ông viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Kh1 và không lấy tiền, khi sang nhượng bà Kh1 chỉ biết nguồn gốc đất là của ông Đ. Các chữ ký của chủ đất liền kề là chữ ký của ông Đ, A W và chị YH1; ông và bà Kh1 cùng mang giấy sang nhượng đi xác nhận ở

chính quyền địa phương. Vì bà Kh1 đã chết nên nếu giấy sang nhượng bị hủy ông không yêu cầu giải quyết hậu quả gì.

6) Giấy sang nhượng đất giữa bà Kh1 với vợ chồng anh Th:

Giấy sang nhượng đất giữa bà Kh1 với anh Th là do em trai ông (Võ Thanh Cao) viết. Ông T là người trực tiếp thỏa thuận, thương lượng và giao đất cho vợ chồng anh Th; khi chuyển nhượng ông T không nói cho vợ chồng anh Th biết nguồn gốc đất từ vợ chồng của bà YB.

Ông T yêu cầu nếu hủy giấy sang nhượng này thì bà YB phải bồi thường theo yêu cầu của vợ chồng anh Th, ông không bồi thường.

7) Về Giấy sang nhượng đất giữa A W, YH1 với bà Nguyễn Thị B:

Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng YH1 với bà B là do ông nhờ một người trong làng viết. Chữ ký trong giấy sang nhượng là do bà B và A W ký, A W ký thay YH1 vì YH1 không biết chữ; Bà Y B Lanh là chủ đất liền kề có mặt và ký xác nhận trong hợp đồng, Bà YB có mặt và không ký tên trong hợp đồng. Ông T là người giao tiền cho A W, vợ chồng YH1 giao đất có thôn trưởng ông A Đanh làm chứng. Việc mang giấy sang nhượng đi xác nhận ở thôn và chính quyền là do ông và A W thực hiện. Tại phiên tòa ngày 14/10/2020, ông T khai việc mang giấy sang nhượng đi xác nhận là do vợ chồng YH1 và bà B thực hiện, khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông chỉ biết đất của vợ chồng A W và YH1 đã được vợ chồng ông A Thu1 cho và có T quyền bán.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Lời khai của bà B có sự mâu thuẫn, bản tự khai ngày 04/3/2020 bà khai rằng không biết gì về việc sang nhượng đất, chưa bao giờ sang nhượng đất với bà YB và các con của bà YB, bà không biết gì về giấy sang nhượng giữa bà với vợ chồng YH1, bà chưa gặp YH1 và A W lần nào. Đến ngày 10/3/2020 và 24/3/2020 bà B khai lại: bà có nhận chuyển nhượng lô đất như trong giấy sang nhượng đất ngày 13/12/1996 của vợ chồng A W, YH1; khi chuyển nhượng có mặt vợ chồng A W, YH1 và vợ chồng bà. Chồng bà (ông T) và A W cùng đi đến thôn trưởng xin xác nhận hợp đồng. Lời khai ngày 04/3/2020 là không đúng, sau này bà nhớ lại và khai với nội dung như trên. Bà đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải, bà nhận ½ lô đất ngang 11m, còn 11m ngang để lại cho gia đình YH1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Hà Văn Luân trình bày:

+ T bộ các GIẤY SANG NHƯỢNG đất theo yêu cầu khởi kiện của bà YB không bị vô hiệu theo quy Đ tại các điều 123, 124, 129 Bộ luật dân sự 2015; về chủ thể ông T được quyền nhận chuyển nhượng đất, và chủ thể thực hiện quyền chuyển nhượng là người có quyền chuyển nhượng. Do đó giao dịch chuyển nhượng không vô hiệu tuyệt đối. Giả Đ nếu bị vô hiệu, thì vô hiệu do bị lừa dối theo quy Đ tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 do các bên chuyển nhượng trị giá lô đất 1,5 triệu đồng nhưng trong giấy sang nhượng ghi 3.000.000 đồng, nếu như vậy căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 thời hiệu khởi kiện là 02 năm vì vậy đã

hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại văn bản Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn (*không đề ngày tháng. Luật sư gửi văn bản trực tiếp tại Tòa án ngày 16/8/2021*) Luật sư bổ sung quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết cả hai nội dung: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển hồ sơ vụ án lên TAND tỉnh Kon Tum giải quyết theo thẩm quyền.

Lời trình bày của những người liên quan, người làm chứng trong vụ án

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Đ:

Ông không nhận chuyển nhượng đất của AT, cũng không chuyển nhượng đất cho ông T. Ông chỉ đứng ra ký với tư cách người giám hộ vì ông T không dám nhận chuyển nhượng của người đồng bào. Ông T là người viết giấy sang nhượng, ông T là người nhận tiền 1.500.000 đồng của AT, ông không giao 1.700.000 đồng cho AT, ông cũng không nhận số tiền 3.000.000 đồng từ ông T như trong các giấy sang nhượng. Khi ông ký vào giấy sang nhượng chỉ có vị trí đất mà không ghi diện tích, không có sơ đồ như giấy sang nhượng hiện tại, ông không biết ai là người mang giấy sang nhượng đi xác nhận. Vì sự việc đã lâu nên ông không nhớ rõ chữ ký trong giấy sang nhượng có phải của ông không vì vậy ông đề nghị giám Đ đề làm rõ.

Ông cho rằng nếu các giấy sang nhượng bị vô hiệu thì đề nghị ông T và ông AT tự thỏa thuận, ông không liên quan.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Trần Hoàng Th và chị Phạm Thị ThH:

Vợ chồng anh Th khi nhận chuyển nhượng của bà Kh1 chỉ biết nguồn gốc đất là của ông T. Việc chuyển nhượng đã có xác nhận của thôn phó A Wăng và đã có ký xác nhận của thôn và chủ tịch UBND xã VQ, nên việc chuyển nhượng của ông là hợp pháp, năm Năm 2010 cán bộ địa chính xã đo đạc cắm mốc thuộc thửa 168, tờ bản đồ số 16. Vợ chồng anh Th không đồng ý cung cấp bản gốc giấy sang nhượng cho Tòa án.

Vì ông T là người trực tiếp thực hiện giao dịch, ông T không cho vợ chồng anh biết rõ nguồn gốc đất nên nếu giấy sang nhượng bị hủy thì yêu cầu ông T phải trả số tiền tương đương 10 cây vàng 98 tuổi, theo giá vàng tại thời điểm hiện tại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh AT và chị YBi:

Vợ chồng anh không chuyển nhượng đất cho ông T và ông Đ, không biết và không ký giấy sang nhượng nào, không mang giấy sang nhượng đi xác nhận. Vợ chồng anh đề nghị Hủy các giấy sang nhượng và giải quyết hậu quả theo pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị YH1 (là vợ của A W)

Chị YH1 không biết gì về giấy ủy quyền năm 1996 ông T cung cấp, A W (đã chết năm 2007) và YH1 kết hôn năm 1997 nên giấy tờ này A W ký giúp YH1

là vô lý. Chị YH1 không chuyển nhượng đất cho bà B, không biết bà B là ai, không có việc bà B giao giao cho vợ chồng chị 3.000.0000 đồng theo như giấy sang nhượng. Chị YH1 đề nghị Hủy giấy sang nhượng, giấy ủy quyền và giải quyết hậu quả theo pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh AQ và anh BQ:*

Đồng ý hủy các giấy sang nhượng đất và giấy ủy quyền sử dụng đất vì lý do ông T đã gian dối mọi người và chính quyền địa phương nhằm chiếm đất.

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

Ủy ban chưa xác minh được tại thời điểm ký xác nhận vào các Giấy sang nhượng thì UBND xã VQ (trước đây) có thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy Đ hay không.

Sau khi xem xét các “Giấy sang nhượng đất” và quá trình giải quyết tranh chấp giữa các đương sự tại ủy ban, thì Ủy ban thấy các giấy sang nhượng đất không đủ không đủ điều kiện để lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì các đương sự không chuyển nhượng đất cho nhau và đất đang có tranh chấp.

Lô đất diện tích 2.481m² thuộc thửa 489 đã được cấp GCNQSD đất đứng tên hộ ông A Thu1, nhưng trong Sổ Mục kê đất đai của xã lại ghi thêm 03 thửa đất, cụ thể: Thửa 171, tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị B; thửa 172, tên người sử dụng là ông Trần Hoàng; và thửa 173 (ghi “tranh chấp”). Ủy ban có ý kiến: Trình tự vào sổ mục kê là phải có kê khai của người sử dụng đất, sau đó lập sổ bộ và đo lên bản đồ, phải được các hộ liên kề ký xác nhận tứ cận, sau đó mới được đăng ký vào sổ mục kê. Căn cứ Sổ mục kê (không ghi số) ngày 25/01/2002, tại trang 44- 45 có ghi thửa số 168, tờ bản đồ số 14, người đứng tên sử dụng ông A Thu1, diện tích 4.040m² (thổ cư 400m², vườn 3.640m²); Sổ mục kê quyền số 03; Sổ địa chính năm 2002, quyền số 03 ngày 25/01/2002 tại trang 60 và Sổ quản lý U326.104, thì hộ bà YB và ông A Thu1 được cấp GCNQSD đối với diện tích đất 4.040m² là có căn cứ, đúng quy Đ của pháp luật. Người đứng tên sử dụng trong sổ mục kê năm 2015 là anh Th và bà B không đủ điều kiện để đề nghị xem xét cấp GCNQSD đất.

- *Người làm chứng ông A Đanh:*

Lời khai của ông A Đanh có sự mâu thuẫn, cụ thể.

Tại bản tự khai ngày 28/02/2020:

+ Ngày 12/10/1995, một mình ông T đến nhà ông đưa giấy ủy quyền sử dụng đất giữa ông A Thu1 và bà YB cho con là AT và YBi và đề nghị ông xác nhận, ông tin tưởng và ký xác, ông không biết thực tế có việc ủy quyền này không. Sau khi xem kỹ giấy ủy quyền ông khẳng Đ không phải chữ viết của ông A Thu1, vì ông A Thu1 viết chữ rất đẹp, chữ to nét rõ ràng. Bà YB không biết viết

+ Năm 1996 một mình ông T 03 lần cầm 03 giấy Giấy sang nhượng đất đến nhà ông đề nghị xác nhận, gồm: Giấy sang nhượng đất giữa ông Đ với ông T;

giữa A W, YH1 với bà B; và giữa AT và YBi với ông Đ. Ông tin tưởng nên ký xác nhận với tư cách là Trưởng ban Nhân dân thôn, còn thực tế các bên sang nhượng đất cho nhau như thế nào ông không rõ. A W chồng YH1 cưới YH1 năm 1997, nên trong GIẤY SANG NHƯỢNG có chữ ký xác nhận của A W là vô lý, vì năm 1996 A W còn ở trong quân đội, chưa cưới và chưa về ở cùng YH1.

Tại bản tự khai ngày 23/4/2020:

+ Ông A Đanh xin khai lại: Giấy ủy quyền sử dụng đất của ông A Thu1 và bà YB là do bà YB cầm lên ký; GIẤY SANG NHƯỢNG giữa ông Đ với ông T là do ông Đ cầm lên ký; giấy sang nhượng đất giữa A W, YH1 với bà B là do YH1 cầm lên ký; giấy sang nhượng đất giữa AT và YBi với ông Đ là do YBi cầm lên ký. Giấy ủy quyền và 03 giấy sang nhượng đất trên, họ đã ký trước và đưa cho ông xác nhận, họ không ký trước mặt ông. Lời khai này của ông là đúng, lời khai trước đây ông nhớ không rõ.

- Người làm chứng ông Trịnh Văn Thông:

Từ Năm 1994 đến 1999 ông làm Chủ tịch UBND xã VQ. Khi họp về việc xác nhận vào các giấy sang nhượng đất trong các giấy sang nhượng đều có nội dung cam kết đất không có tranh chấp và hoàn T chịu trách nhiệm trước pháp luật, trong giấy sang nhượng đã có đủ chữ ký của các bên, chữ ký của thôn và cán bộ địa chính vì vậy ông thay mặt ủy ban ký xác nhận và chuyển lại đương sự để làm thủ tục tiếp theo. Nay đất có tranh chấp thì thuộc trách nhiệm của các bên chuyển nhượng cho nhau.

- Người làm chứng ông A Hyak:

Trước đây ông với tư cách là Trưởng ban nông nghiệp và phụ trách công tác địa chính xã, ông đã trực tiếp ký xác nhận vào các GIẤY SANG NHƯỢNG đất và các giấy ủy quyền, tuy nhiên ông chỉ căn cứ vào xác nhận của trưởng thôn và không biết có việc ủy quyền và sang nhượng hay không, ông đồng ý với ý kiến của ông Trịnh Văn Thông.

- Người làm chứng bà Y B Lanh:

Bà Y Blanh công nhận chữ ký xác nhận của bà trong các giấy sang nhượng. Khi ký chỉ có một mình ông T cầm giấy sang nhượng đến nhà bà và nhờ ký giáp ranh, bà tin tưởng nên ký chứ không hỏi phía gia đình ông A Thu1 có chuyển nhượng đất cho ông T hay không.

*** Kết quả xem xét, thẩm Đ tại chỗ:**

- Tổng diện tích đất đo thực tế là 2.481m². Vị trí tứ cận lô đất phù hợp với GCNQSD đất cấp ông A Thu1 (T bộ lô đất đã bị quy hoạch là đất giao thông và đất công cộng).

- Vị trí tứ cận lô đất ghi trong các GIẤY SANG NHƯỢNG đất giữa AT, YBi với ông Đ; giữa ông Đ với ông T; giữa ông T với bà Kh1; giữa bà Kh1 với vợ chồng anh Th và GIẤY SANG NHƯỢNG đất giữa A W, YH1 với bà B là đúng với diện tích và vị trí tứ cận của lô đất 2.481m² đã cấp QSD cho ông A Thu1 nêu trên.

- Trên T bộ lô đất 2.481m² gia đình bà YB đã xây nhà, xây các công trình phụ, xây tường gạch bao xung quanh và trồng các loại cây, gồm: 500 cây bời lời trồng năm 2010; 05 cây sầu riêng, 15 cây bưởi, 06 cây mít, 08 cây ổi và 04 cây xoài đều trồng được 04 năm.

*** Kết quả Đ giá tài sản:**

Trị giá đất:

- Giá nhà nước: 66.744.000 đồng.

- Giá thị trường: Là đất nông nghiệp trồng cây YH1ng năm, đã bị quy hoạch là đất giao thông và đất công cộng, không có chuyển nhượng trên thực tế. HĐĐG tiến hành tham khảo giá, thảo luận và quyết Đ về trị giá đất như sau:

Tổng trị giá lô đất: **512.000.000 đồng** (51,2m ngang x 10.000.000 đồng/1m ngang giáp mặt đường hẻm bê tông), trong đó:

+ Trị giá lô đất theo GIẤY SANG NHƯỢNG giữa AT, YBi với ông Đ và theo GIẤY SANG NHƯỢNG giữa ông Đ với ông T: 320.000.000 đồng (32m ngang x 10.000.000 đồng/1m ngang giáp mặt đường hẻm bê tông);

+ Trị giá lô đất theo GIẤY SANG NHƯỢNG giữa A W, YH1 với bà B: 192.000.000 đồng (19,2m ngang x 10.000.000 đồng/1m ngang giáp mặt đường hẻm bê tông);

+ Trị giá lô đất theo GIẤY SANG NHƯỢNG giữa ông T với bà Kh1 và GIẤY SANG NHƯỢNG giữa anh Th với bà Kh1: 100.000.000 đồng (20m ngang x 5.000.000 đồng/1m ngang giáp mặt hẻm đường đất);

- Trị giá tài sản trên đất:

Tổng trị giá nhà và các công trình xây trên đất là: **237.910.000 đồng.**

Cây trồng trên đất: Các đương sự không yêu cầu Đ giá.

- **Anh Th và ông T** đều cho rằng trị giá đất thấp hơn so với giá thị trường, nhưng cả hai ông không có căn cứ chứng minh và đều không yêu cầu Đ giá lại tài sản.

Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết Đ như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 243, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 2, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 137, khoản 3 Điều 690, các điều 136, 137, 145, 146, 147, 463, 691, 692, 693 và 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, khoản 3 Điều 132, khoản 2 Điều 133, Điều 503 và điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6; khoản 1 Điều 30; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà YB đối với ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị B về tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Các giấy sang nhượng đất) bị vô hiệu.

1. Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) bị vô hiệu, gồm:

- Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh AT, bà YBi với ông Lê Quang Đ, lập ngày 06/10/1995;

- Giấy sang nhượng đất giữa ông Lê Quang Đ với ông Võ Thanh T, lập ngày 31/04/1996;

- Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh A W, chị YH1 với bà Nguyễn Thị B, lập ngày 13/12/1996;

- Giấy sang nhượng đất giữa ông Võ Thanh T với bà Ngô Thị Kh1, lập ngày 05/7/1996;

- Giấy sang nhượng đất giữa bà Ngô Thị Kh1 với vợ chồng anh Trần Hoàng Th và chị Phạm Thị ThH, lập ngày 19/9/1998.

2. Ông Võ Thanh T phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Trần Hoàng Th và chị Phạm Thị ThH số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

3. Ông Lê Quang Đ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Trần Hoàng Th và chị Phạm Thị ThH số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

4. Ông Lê Quang Đ phải hoàn trả lại cho ông Võ Thanh T số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 02/9/2021, ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị B Kháng cáo T bộ bản án dân sự sơ thẩm: Yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Ngày 30/8/2021, ông Lê Quang Đ Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Võ Thanh T có trách nhiệm bồi thường T bộ số tiền do hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 27/8/2021, ông Trần Hoàng Th và bà Lê Thị ThH: Kháng cáo T bộ bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Trong thời gian HĐXX tiến hành nghị án, Nguyên đơn có đơn xin rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn cũng có văn bản không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện nên HĐXX tiến hành tuyên án theo quy Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Do có những tình tiết mới phát sinh đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để

giải quyết vụ án theo thủ chung.

NHẬN Đ CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử nhận Đ:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật Đ, người kháng cáo có quyền kháng cáo nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác Đ quan hệ pháp luật, áp dụng pháp luật

- Các giao dịch dân sự (*Giấy sang nhượng đất*) được xác lập vào thời gian từ năm 1995 đến 1998, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng BLDS 1995; Luật đất đai 1993 và các văn bản có liên quan để giải quyết vụ án là đúng quy Đ.

- Bà YB yêu cầu hủy các giấy sang nhượng đất đối với bị đơn ông T và bà B cùng cư trú tại thành phố Kon Tum, vì vậy xác Đ là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thẩm quyền TAND thành phố Kon Tum là đúng theo quy Đ tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện

Quá trình giải quyết, bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện tuy nhiên nguyên đơn khởi kiện nội dung cho rằng các giấy ủy quyền, giấy sang nhượng là giả tạo vì vậy theo quy Đ tại Điều 137, 145 Bộ luật Dân sự 1995 Điều 155 BLDS 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục xem xét giải quyết vụ án là đúng quy Đ.

[2] Về kháng cáo của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp T bộ bản gốc các giấy tờ:

- Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh AT, bà YBi với ông Lê Quang Đ, lập ngày 06/10/1995;

- Giấy sang nhượng đất giữa ông Lê Quang Đ với ông Võ Thanh T, lập ngày 31/04/1996;

- Giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng anh A W, chị YH1 với bà Nguyễn Thị B, lập ngày 13/12/1996;

- Giấy ủy quyền sử dụng đất đề ngày 12/10/1995, giữa người ủy quyền là ông A Thu1 và bà YB và người được ủy quyền là AT và Y Bình.

- Giấy ủy quyền sử dụng đất đề ngày 03/11/1996, giữa người ủy quyền là ông A Thu1 và bà YB và người được ủy quyền là A W và YH1.

Các đương sự yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành trưng cầu giám Đ chữ ký của AT, YBi, A W trong các giấy tờ trên tuy nhiên việc thu thập tài liệu phục vụ giám Đ chưa thể tiến hành đầy đủ nên cơ quan giám Đ đã từ chối việc giám Đ; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các tài liệu gốc này chưa được xuất trình nên việc tiến hành đối chất với những người có tên và chữ ký trong các văn bản này cần phải thực hiện để làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

Đối với chữ ký của ông Lê Quang Đ trong các tài liệu trên mặc dù đã được giám Đ, nhưng ông Đình chưa đồng ý với kết quả giám Đ và yêu cầu giám Đ lại.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự cũng yêu cầu Đ giá lại tài sản có tranh chấp, ngày 27/6/2022 Hội đồng Đ giá đã tiến hành Đ giá lại tài sản nhưng ông Lê Quang Đ cũng yêu cầu Đ giá lại vì cho rằng đất có tranh chấp là đất nông nghiệp, bị quy hoạch T bộ nên giá mà Hội đồng Đ giá đưa ra là quá cao.

Xét thấy đây là những tình tiết mới phát sinh tại phiên toà phúc thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục do vậy thấy cần huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng mà đương sự đã nộp tạm ứng được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị B, ông Lê Quang Đ, ông Trần Hoàng Th và bà Lê Thị ThH.

Huỷ T bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 17/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Giao hồ sơ vụ án để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

* Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm Đ tại chỗ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND thành phố Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Thành