

**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: 246/2019/DS-PT

Ngày: 20/11/2019

*V/v: “Đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy quyết định hành chính cá
biệt”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán:

Ông Lê Phước Thanh

Ông Trần Quốc Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2019 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: 40/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1530/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2019; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Đặng Thị Hồng N;**

Địa chỉ: Số 39 đường L, phường L1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.
Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà **Nguyễn Hồng T** và ông **Đặng Quốc H;** địa chỉ: số 36 đường P2, phường V2, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Ông H vắng, bà Nguyễn Thị Hồng T. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Ngô Minh T1** – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

** Bị đơn:* - Bà **Phạm Thị Th**
- Ông **Trương Văn Q**

Cùng địa chỉ: Số 305 đường L2, phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên lạc: Văn phòng đại diện công ty P, Tổ 9, thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn Q, bà Phạm Thị Th: Ông **Nguyễn Sơn T2**; địa chỉ: Số 27 đường 18, khu phố 5, khu An Phú An Khánh, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Lê Văn T3** - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lê Văn T3 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: số 102 đường Nguyễn Trãi, phường Phước Tân, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố N1; Địa chỉ: số 42 đường L, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Hữu Th1**, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Khánh Ng**, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N1 và bà **Trịnh Thị Bích K**, chức vụ: Nhân viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố N1. Địa chỉ: 159 Hoàng Hoa Thám, phường L1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa (theo Văn bản ủy quyền số 1511 ngày 01/3/2019). Vắng.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa;

Địa chỉ: Số 89 - 90 đường TN, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn P1**, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Xuân Th2**, chức vụ: Phó giám đốc. Vắng.

3. Phòng công chứng số X tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số 13 đường Hoàng Hoa Thám, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Lệ H**, chức vụ: Quyền trưởng phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông **Chu Thành C**;

Địa chỉ: số 11 đường L2, Phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Đặng Thị Hồng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2016, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Hồng N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc 08 thửa đất có diện tích là 6844.8 m² trích đo từ thửa 236, 247, 254, 255, 256, 257, 260 và một phần thửa 245 tờ bản đồ số 16 (356 596-3-d), (số thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 233, 231, 254, 256, 257, 258, 253 và một phần thửa 255, tờ Bản đồ số 14), tọa lạc tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân thành phố N1 đã cấp và điều chỉnh tên cho bà Phạm Thị Th, là tài sản chung của ông Trương Văn Q và bà Phạm Thị Th.

Ngày 05/9/2008, bà Phạm Thị Th đã ký 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 08 thửa đất trên cho bà Đặng Thị Hồng N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà N đã được công chứng tại Phòng công chứng số X tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 17/10/2008, bà N đã được Ủy ban nhân dân thành phố N1 chỉnh lý trên tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Phạm Thị Th sang tên bà Đặng Thị Hồng N.

Như vậy, kể từ ngày 17/10/2008, diện tích 08 thửa đất trên đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, đã nhiều lần bà N yêu cầu vợ chồng ông Q và bà Th phải bàn giao 08 thửa đất đã chuyển nhượng cho bà N, nhưng ông Q và bà Th cứ hẹn mãi rồi không thực hiện việc giao đất.

Đầu năm 2010, bà N đến thăm đất thì thấy vợ chồng ông Q và bà Th đã tự ý xây dựng quán bán cà phê và làm nhà nghỉ trên các thửa đất mà vợ chồng ông Q và bà Th đã chuyển nhượng cho bà N. Bà N đã yêu cầu vợ chồng ông Q và bà Th phải ngừng việc xây dựng trái phép và trả lại toàn bộ các thửa đất trên, nhưng vợ chồng ông Q và bà Th cố tình không thực hiện. Ngày 21/6/2010, bà N đã có đơn khiếu nại vợ chồng ông Q và bà Th đến Ủy ban nhân dân xã V1, thành phố N1 và Ủy ban nhân dân xã V1, thành phố N1 đã xử phạt hành chính vợ chồng ông Q và bà Th với lý do xây dựng trái phép.

Từ năm 2009, bà N đã gửi đơn khởi kiện đòi tài sản đến Tòa án nhân dân thành phố N1, sau đó, bà N rút đơn khởi kiện để yêu cầu Công an giải quyết về mặt hình sự. Tuy nhiên, cơ quan Công an đã trả lời không có dấu hiệu khởi tố hình sự, nên bà N lại tiếp tục gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông Q và bà Th phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên các thửa đất đã chuyển nhượng và giao trả toàn bộ diện tích 08 thửa đất trên cho bà N.

** Tại bản tự khai và đề nghị đề ngày 28/7/2017, đơn yêu cầu phản tố đề*

ngày 28/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn Q và bà Phạm Thị Th trình bày:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Q và bà Th không chấp nhận bởi các lý do sau:

Nguồn gốc 08 thửa đất có diện tích là 6844.8 m² trích đo từ thửa 236, 247, 254, 255, 256, 257, 260 và một phần thửa 245 tờ bản đồ số 16 (356 596-3-d), (số thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 233, 231, 254, 256, 257, 258, 253 và một phần thửa 255, tờ Bản đồ số 14, tọa lạc tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa, mà nguyên đơn bà N tranh chấp mặc dù đứng tên bà Phạm Thị Th trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp, nhưng bị đơn xác định đây là tài sản chung của vợ chồng bị đơn (ông Trương Văn Q và bà Phạm Thị Th) được hình thành trong thời kỳ hôn nhân.

Bà Th khẳng định giữa bà và bà N hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 08 thửa đất trên, không ký vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký trên tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không phải chữ ký của bà Th, bởi thời điểm ký hợp đồng (ngày 5/9/2008), bà Th không có mặt tại Phòng công chứng số X tỉnh Khánh Hòa, không biết mặt công chứng viên Chu Thành C và cũng không biết mặt bà N là ai. Việc công chứng viên Chu Thành C đã ghi lời chứng vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Th đã đọc và ký trước mặt công chứng viên là không đúng sự thật.

Bị đơn, ông Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Q cũng khẳng định trong ngày 05/9/2008 (ngày ký hợp đồng chuyển nhượng), ông Q không có mặt tại Phòng công chứng số X như bà N khai.

Như vậy, hoàn toàn không có việc ông Q và bà Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích 08 thửa đất trên cho bà N, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn trái pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bị đơn không chấp nhận nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về yêu cầu phản tố: Như các ý kiến đã trình bày trên, hoàn toàn không có việc bà Th đã ký 08 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 08 thửa đất trên và đồng thời cũng không có ông Q không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng 08 thửa đất trên cho bà N. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 08 thửa đất trên là hoàn toàn vi phạm pháp luật. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Hồng N

và hủy các quyết định cá biệt của ủy ban nhân dân thành phố N1 liên quan đến 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Hồng N vào ngày 17/10/2008.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân thành phố N1 có ý kiến tại văn bản số 1825/UBND-TNMT ngày 23/3/2018 như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06868 ngày 26/12/2005 (đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ 14, diện tích 378 m², đất trồng cây hàng năm tại thôn V, xã V1); số H 09986 ngày 06/6/2006 (đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ 14, diện tích 778 m², đất trồng lúa tại xã V1); số H 10124 ngày 13/6/2006 (đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ 14, diện tích 1.119 m², đất trồng lúa tại xã V1) do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Tr.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 22783 ngày 20/02/2008 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ 14, diện tích 941 m², đất trồng lúa tại xã V1 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Lê Thị Q1.

Ngày 19/3/2008, bà Nguyễn Thị Mỹ Tr, bà Lê Thị Q1 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho bà Phạm Thị Th (theo hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực) và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N1 chỉnh lý sang tên ngày 06/5/2008 cho bà Phạm Thị Th.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24739 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 14, diện tích 1.326 m², đất trồng lúa tại xã V1); số H 24725 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ 14, diện tích 447 m², đất ở tại nông thôn 333,8 m²; đất trồng lúa 113,2 m² tại xã V1); số H 24726 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 14, diện tích 1.217 m², đất ở tại nông thôn 1.144,4 m²; đất trồng lúa 72,6 m² tại xã V1); số H 24727 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ 14, diện tích 639 m², đất trồng lúa tại xã V1) do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Phạm Thị Th.

Ngày 05/9/2008, bà Phạm Thị Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 08 thửa đất trên cho bà Đặng Thị Hồng N (Hợp đồng chuyển nhượng đã được Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực). Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N1 chỉnh lý sang tên ngày 17/10/2008 cho bà N.

Như vậy, căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà N đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N1 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố N1) thực hiện chỉnh lý sang tên từ bà Th sang bà N là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Th yêu cầu hủy các quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân thành phố N1 liên quan đến 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị Hồng N vào ngày 17/10/2008 là không

có cơ sở.

2/ Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa có ý kiến tại văn bản số 6876/CNNT ngày 26/4/2018 như sau:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với 08 thửa đất tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06868 ngày 26/12/2005 (đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ 14, diện tích 378 m², đất trồng cây hàng năm tại thôn V, xã V1); số H 09986 ngày 06/6/2006 (đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ 14, diện tích 778 m², đất trồng lúa tại xã V1); số H 10124 ngày 13/6/2006 (đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ 14, diện tích 1.119 m², đất trồng lúa tại xã V1) do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ Tr.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 22783 ngày 20/02/2008 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ 14, diện tích 941 m², đất trồng lúa tại xã V1 do ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Lê Thị Q1.

Ngày 19/3/2008, bà Nguyễn Thị Mỹ Tr, bà Lê Thị Q1 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho bà Phạm Thị Th (theo hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực) và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố N1 chỉnh lý sang tên ngày 06/5/2008 cho bà Phạm Thị Th.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24739 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 14, diện tích 1.326 m², đất trồng lúa tại xã V1); số H 24725 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ 14, diện tích 447 m², đất ở tại nông thôn 333,8 m²; đất trồng lúa 113,2 m² tại xã V1); số H 24726 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 14, diện tích 1.217 m², đất ở tại nông thôn 1.144,4 m²; đất trồng lúa 72,6 m² tại xã V1); số H 24727 ngày 14/5/2008 (đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ 14, diện tích 639 m², đất trồng lúa tại xã V1) do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp cho bà Phạm Thị Th.

Xét thấy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Phòng Công chứng Nhà nước số X tỉnh Khánh Hòa chứng nhận vào ngày 05/9/2008, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N1 (nay là Chi nhánh Thành phố N1) chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 14/10/2008, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Do đó, ngày 17/10/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N1 đã chỉnh lý sang tên bà Đặng Thị Hồng N tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Như vậy, việc thực hiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp như đã nêu trên là đúng quy định của pháp luật

về đất đai tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3/ Tại văn bản số 93/CV-PCC ngày 15/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Công chứng viên ký chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất giữa bà N và bà Th, là ông Chu Thành C hiện nay đã nghỉ hưu. Theo hồ sơ lưu trữ, việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công chứng viên Phòng công chứng số X theo trình tự quy định.

Vì vậy, đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận, Phòng công chứng số X đề nghị quý Tòa xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

4/ Ông Chu Thành C không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 34, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016//UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội, về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Hồng N về việc “đòi tài sản” là 8 thửa đất có diện tích là 6844.8 m² trích đo từ thửa 236, 247, 254, 255, 256, 257, 260 và một phần thửa 245 tờ bản đồ số 16 (356 596-3-d), (số thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 233, 231, 254, 256, 257, 258, 253 và một phần thửa 255, tờ Bản đồ số 14), thuộc bộ bản đồ địa chính xã V1, thành phố N1- tỉnh Khánh Hòa, tọa lạc tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa đối với bị đơn bà Phạm Thị Th và ông Trương Văn Q.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Th và ông Trương Văn Q về việc “yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Đặng Thị Hồng N, cụ thể:

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1990, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ 14, diện tích 378 m², tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1992, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số

đất số 233, tờ bản đồ 14, diện tích 1.326 m², tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1991, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD); giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ 14, diện tích 777 m², tại thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1989, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD); giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ 14, diện tích 639 m², tại Thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1994, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD); giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ 14, diện tích 447 m², tại xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1993, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD); giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 14, diện tích 1.217 m², tại xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1996, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD); giữa bà Phạm Thị Th và bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ 14, diện tích 941 m², tại xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

2.8. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/9/2008 giữa bà Phạm Thị Thanh và bà Đặng Thị Hồng Nhung đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ 14, diện tích 1.119 m², tại xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa (Phòng Công chứng số X tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1995, QS CN TP/CC-SCC/HĐGD);

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Th và ông Trương Văn Q về việc “yêu cầu hủy các Quyết định hành chính cá biệt” đối với nguyên đơn bà Đặng Thị Hồng N, cụ thể:

3.1. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N vào ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06868 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 26/12/2005.

3.2. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N vào ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24739 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 14/5/2008.

3.3. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24725 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 14/5/2008.

3.4. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24726 do ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 14/5/2008,

3.5. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 09986 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 06/6/2006.

3.6. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 22783 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 20/02/2008.

3.7. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 10124 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 13/6/2006.

3.8. Hủy phần chỉnh lý sang tên Đặng Thị Hồng N ngày 17/10/2008 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 24727 do Ủy ban nhân dân thành phố N1 cấp ngày 14/5/2008.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, bà Đặng Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- + Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- + Về nội dung: Căn cứ vào lời khai của vợ chồng Phạm Thị Th, Trương Văn Q; lời khai nhân chứng Lương Văn Sở thu thập tại Tòa án nhân dân thành phố N1, Khánh Hòa và tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Khánh Hòa, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá tài sản trên diện tích đất tranh chấp, chưa tiến hành các biện pháp theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để lấy lời khai

của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Thành C, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bà Đặng Thị Hồng N nhận thấy: Tại Kết luận giám định số 299/C54B ngày 24/01/2018 của Phân Viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ ký đứng tên Phạm Thị Th dưới mục: “Bên A (Ký và ghi rõ họ tên)” trên tài liệu cần giám định... so với mẫu chữ ký đứng tên Phạm Thị Th trên tài liệu mẫu so sánh... là không phải do cùng một người ký ra”; và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, vợ chồng bà Phạm Thị Th, ông Trương Văn Q khẳng định hoàn toàn không có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 08 thửa đất nói trên cho bà Đặng Thị Hồng N; Tuy nhiên nhận thấy:

[1.1]. Trong giai đoạn Tòa án nhân dân thành phố N1, Khánh Hòa thụ lý giải quyết vụ án; xét thấy: Tại các Biên bản ghi lời khai của bà Phạm Thị Th ngày 08/10/2010 (BL 51); ngày 13/12/2010 (BL 49-50), do Tòa án nhân dân thành phố N1, Khánh Hòa lập, bà Phạm Thị Th trình bày: Trước đây bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng do bà N là em ruột bà T đứng tên; việc chuyển nhượng, giá cả đều do chồng bà là ông Trương Văn Q trực tiếp giao dịch với bà T và đã sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

[1.2]. Trong giai đoạn Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa tiến hành điều tra theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Hồng N, tố cáo vợ chồng Trương Văn Q và Phạm Thị Th có hành vi “Sử dụng trái phép tài sản”; xét thấy:

- Tại các Biên bản hỏi cung bị can ngày 09/6/2014; ngày 10/11/2014 đối với bà Phạm Thị Th, do Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa lập, bà Th khai nhận: “08 thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 05/9/2008 tôi đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N tại phòng Công chứng số 1-Sở Tư pháp Khánh Hòa”; “Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 08 thửa đất nêu trên là kết quả của quá trình thỏa thuận giao dịch giữa chồng tôi (Trương Văn Q) với bà Nguyễn Hồng T. Bà Đặng Thị Hồng N là người nhà của bà T. Tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng tôi nhận từ bà T”; “Chồng tôi có nhiều lần đứng ra hoặc nhờ người đại diện thỏa thuận với phía bà N (do bà T đại diện) về việc mua lại quyền sử dụng đất của 08 lô đất của bà N. Tuy nhiên, do không TN được về giá cả, chị T hay thay đổi ý kiến và không đạt

được thỏa thuận về thời gian giải ngân nên thỏa thuận không đi đến TN”.

- Tại các Biên bản hỏi cung bị can ngày 09/6/2014; ngày 10/11/2014 đối ông Trương Văn Q, do Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa lập, ông Q khai nhận: “Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, vợ chồng tôi đã giao sổ cho bà N. Việc thực hiện thủ tục để chỉnh lý sang tên bà N do bà N thực hiện”; “Tôi đã nhiều lần nhờ ông Sở (Vui) đại diện cho tôi đứng ra thỏa thuận với bà T về việc mua lại khu đất. Mỗi lần như vậy là do có đối tác làm ăn muốn mua lại Dự án của tôi nên tôi mới có tiền mua lại 08 thửa đất. Tuy nhiên, do bất đồng về giá mua bán, bất đồng về thời hạn thanh toán nên sau đó không thể thực hiện được nội dung thỏa thuận”.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 29/5/2014 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa đối với ông Lương Văn Sở, ông Sở khai: “Vào khoản cuối năm 2009, tôi được ông Trương Văn Q mời đến khu Resort CoZy Garden (được xây dựng tại khu đất nêu trên). Tại đó tôi trực tiếp tham gia chứng kiến quá trình trao đổi thỏa thuận giữa phía ông Trương Văn Q với phía gia đình bà T (gồm 4 người: bà T, ông H chồng bà T, bà N và một người đàn ông tôi không nhớ tên). Nội dung trao đổi ngày hôm đó là ông Q muốn mua lại ½ khu đất đã xây dựng Resort, hai bên tranh luận nhau về giá cả. Chi tiết cụ thể thế nào tôi không còn nhớ rõ. Tôi chỉ nhớ là cuối buổi thỏa thuận, gia đình bà T đồng ý để lại ½ khu đất cho ông Q, bà Th với giá 3 triệu/m², chồng tiền trước tết. Nhưng sau đó, thỏa thuận này có được thực hiện hay không tôi không biết”.

Như vậy Lời khai của bà Th, ông Q tại Tòa án nhân dân thành phố N1 và tại Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa với lời trình bày tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là có sự mâu thuẫn cơ bản, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời cần làm rõ số tiền 800.000.000 đồng tại “Giấy giao nhận tiền thanh toán” (BL53-54) là khoản tiền giao dịch 08 thửa đất nào để làm cơ sở giải quyết đúng vụ án.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

[2]. Ngoài ra theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện trên Diện tích đất tranh chấp có rất nhiều tài sản do vợ chồng ông Q, bà Th đứng ra xây dựng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá được giá trị tài sản này. Do đó khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành định giá tài sản, để việc giải quyết vụ án được đúng pháp luật.

[3]. Mặt khác tại bản tự khai ngày 10/01/2011 (BL 48), bà Nguyễn Thị Mỹ Linh khai bà có đầu tư xây dựng trên diện tích đất tranh chấp và có yêu cầu được nhận lại số tiền đã đầu tư; Biên bản ghi lời khai ngày 03/6/2014 do Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Khánh Hòa đối với ông Bùi Trung Hậu,

ông Hậu khai có đầu tư cùng với ông Q vào khu Resort. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ các nội dung trên; nếu có căn cứ và có yêu cầu thì đưa các đương sự này vào tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo việc giải quyết được đúng quy định pháp luật.

[4]. Về án phí: Bà Đặng Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc: *“Đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt”*; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Đặng Thị Hồng N**;

Địa chỉ: Số 39 đường L, phường L1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

* *Bị đơn:* - Bà **Phạm Thị Th**

- Ông **Trương Văn Q**

Cùng địa chỉ: Số 305 đường L2, phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên lạc: Văn phòng đại diện công ty P, Tổ 9, thôn V, xã V1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố N1; Địa chỉ: số 42 đường L, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa;

Địa chỉ: Số 89 - 90 đường TN, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

- Phòng công chứng số X tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số 13 đường Hoàng Hoa Thám, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông **Chu Thành C**;

Địa chỉ: số 11 đường L2, Phường P1, thành phố N1, tỉnh Khánh Hòa.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000715 ngày 09/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (do ông Đặng Quốc H nộp thay).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Nguyễn Văn Tào