

**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: 134/2019/DS-PT

Ngày 23 tháng 4 năm 2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu”.

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - 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:** Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk
Nông, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm
vụ án dân sự thụ lý số 505/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về việc:
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018
của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 436/2019/QĐ-PT ngày
25 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn H (có mặt);

2. Bà Bùi Thị Kim O (vắng mặt).

Địa chỉ: xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung X.
Địa chỉ: thị trấn Ea Tling, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V.

Địa chỉ: xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh T.

Địa chỉ: phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N.

Địa chỉ: , xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có đơn xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nga: Ông Nguyễn Văn V.

Địa chỉ: , xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Cư Jút: Ông Nguyễn Anh T– Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ: Thị trấn Ea Tling, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Văn H1;

5. Chị Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: , xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hạnh, chị Hoa: Ông Nguyễn Văn V.

Địa chỉ: , xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim O do ông Nguyễn Trung X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07-01-1999, ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H một lô đất tại xã Nam Dong diện tích 280m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Vũ Tiến Phưởng rộng 07; phía Nam giáp đường liên xã đi Đắk Rông rộng 07m; phía Đông giáp đất ông Lưu Công Uân dài 40m; phía Tây giáp đường tuyến 2 dài 40m với giá 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Thời điểm hai bên chuyển nhượng đất gia đình ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 204c, tờ bản đồ số 12 với tổng diện tích 765m², tuy nhiên vì ông H và ông V là bà con với nhau nên chỉ viết giấy tay mà chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Đến năm 2000, nhà nước có chủ trương mở rộng đường giao thông nông thôn và thực hiện Nghị định 172/NĐ-CP ngày 07-12-1999 về quy định chi tiết thi hành pháp lệnh bảo vệ công trình giao thông đối với công trình giao thông đường bộ và vận động nhân dân có đất nơi đường mở rộng tự nguyện hiến đất. Gia đình ông V đã tự nguyện hiến toàn bộ phần đất đã bán cho gia đình ông H để mở rộng đường giao thông. Vì phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông H vào ngày 07-01-1999 đã không còn nên ông V có thỏa thuận bằng miệng hoán đổi cho gia đình ông H một lô đất khác có cùng diện tích thuộc thửa số 204b, tờ bản đồ số 12. Đến ngày 15-11-2000, chính quyền địa phương kết hợp với phòng địa chính huyện tiến hành lập biên bản tại thực địa về việc “Điều chỉnh chỉ giới giao thông trong khu dân cư” đã xác định thửa đất 204c của ông V có tổng diện tích là 765m² sau khi điều chỉnh diện tích còn lại là 510m² và cạnh đông giáp ông H (có biên bản làm việc về điều chỉnh chỉ giới giao thông trong khu dân cư) kèm theo.

Để hợp thức hoá việc hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông V và ông H, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực tại UBND xã Nam Dong cũng trong năm 2000. Đến năm 2001, thì gia đình ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 204b, tờ bản đồ số 12. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn ngân hàng.

Năm 2013, giữa gia đình ông H và gia đình ông V xảy ra mâu thuẫn nên ông V cản trở không cho gia đình ông H canh tác và sử dụng lô đất này, ông H đã làm đơn kiện ra Tòa án khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa 204b nói trên. Tuy nhiên vì lý do sức khỏe nên ông H đã rút đơn kiện tại Tòa án để đi chữa bệnh.

Năm 2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cư Jut có thông báo cho gia đình ông H giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục cấp lại cho gia đình ông V theo yêu cầu của gia đình ông V, nhưng gia đình ông H không đồng ý và có đơn khiếu nại gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cư Jut về việc giao nộp giấy chứng nhận. Sau đó gia đình ông H nhận được thông báo của Phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời khiếu nại nhưng trong thông báo không nói rõ có chấp nhận đơn khiếu nại của gia đình ông H hay không. Từ đó đến nay gia đình ông H không nhận được bất kỳ thông báo hay quyết định huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Cư Jut.

Nay ông H bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V và bà N phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ cho ông H, bà O 280m² đất (chiều ngang 07m, chiều dài 40m) như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 07-01-1999 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đổi với diện tích đất trên cho ông H, bà O. Trường hợp ông V, bà N không thực hiện việc giao đủ diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà N phải bồi thường giá trị lô đất cho ông H, bà O theo giá thị trường tại thời điểm khởi kiện tương đương 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 31-7-2017, ông H, bà O khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 của Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 07-01-1999 ông V có bán cho ông H một mảnh đất có diện tích 280m² có tứ cận: Phía Nam giáp đường đi xã Đăk Rông rộng 07m, phía Tây giáp đường tuyến 2 dài 40m, phía Bắc giáp đất ông Phưởng rộng 07m, phía Đông giáp đất ông U dài 40m với giá 12.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng sang nhượng đất các bên chỉ viết giấy tay với nhau không qua công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật. Các bên thỏa thuận ông H chịu trách nhiệm làm sổ đỏ và các trách nhiệm khi mua. Hai bên đã giao tiền, bàn giao đất cho nhau và thống nhất hoàn thành xong việc mua bán. Sau khi nhận đất, ông H đã xây dựng nhà ở, công trình kiên cố và sử dụng làm nơi sản xuất kinh doanh. Đến năm 2000, ông H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính và UBND xã Nam Dong trả lời không thực hiện được do một phần đất này bị điều chỉnh vào chỉ giới giao thông. Sau đó, ông H không khiếu kiện, khiếu nại gì, không đề nghị điều chỉnh lại hợp đồng mua bán do nguy cơ sẽ bị lấy một phần đất mà vẫn tiếp tục sử dụng đất và không có ý kiến gì. Quá trình làm đường và điều chỉnh lộ giới sau này thì ông H đều chứng kiến, tham gia mà không có ý kiến gì. Khi UBND xã Nam Dong vận động hiến đất làm đường, bản thân ông H và gia đình đã đồng ý và tự nguyện hiến đất trên để làm đường.

Sau đó ông H có mượn sổ đỏ gốc của ông V để liên hệ hỏi thủ tục cầm cố ngân hàng lấy tiền nhưng thực chất là ông H tự đi sang tên trái pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất của gia đình ông tại thửa 204b, tờ bản đồ số 12 ngày 25-01-2001. Việc này vợ chồng ông hoàn toàn không biết và cũng không có bất cứ thỏa thuận mua bán hay đổi đất đổi với ông H. Đến năm 2014, do có nhu cầu xây nhà nên ông đổ đất tại thửa đất 204b

thì xảy ra tranh chấp với ông H. Ông H đã khởi kiện ông tại Tòa án nhân dân huyện Cư Jut đối với thửa đất 204b. Quá trình làm việc tại Tòa án ông H có đưa ra một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20-8-1999 tại thửa 204b giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông V để chứng minh cho việc mua bán và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Cư Jut đề nghị cơ quan công an giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng trên và được Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông kết luận chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của vợ chồng ông V. Nhận thấy việc giả mạo giấy tờ và việc mua bán là không có nên ông H đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Cư Jut đình chỉ giải quyết vụ án trên. Sau đó UBND huyện Cư Jut đã hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông H và cấp lại cho gia đình ông V.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông V không đồng ý, ông đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không có cơ sở để thụ lý và giải quyết trong cùng vụ án này, ông V đề nghị tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-8-2017, ông Nguyễn Văn V có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20-8-1999, được ký chứng thực ngày 23-9-2000 tại UBND xã Nam Dong vô hiệu. Lý do, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông V bà N đã có kết luận giám định của cơ quan Công an tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị N trình bày:

Ngày 07-01-1999 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông H lô đất diện tích 280m² tọa lạc tại thôn 6, xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông với giá 12.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng sang nhượng đất chỉ viết tay với nhau không qua công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi viết giấy sang nhượng bà cũng có mặt, biết và nhất trí với nội dung trong giấy sang nhượng đất, tuy nhiên không ký tên vào giấy sang nhượng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà đã giao ngay diện tích đất đã sang nhượng cho ông H từ năm 1999 và ông H đã làm nhà và xây dựng các công trình kiên cố trên diện tích đất trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N không đồng ý, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không có cơ sở để thụ lý và giải quyết trong cùng vụ án này, bà N đề nghị tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-8-2017, bà N cùng đứng đơn với ông V yêu cầu việc độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20-8-1999, được ký chứng thực ngày 23-9-2000 tại UBND xã Nam Dong vô hiệu. Lý do, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông V bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Cư Jutdo ông Nguyễn Anh Tđại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ hộ ông Nguyễn Văn V được UBND huyện Cư Jut cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K239978 ngày 28-02-1998, thửa số 204, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.700m², trong đó 400m² đất ở và 3300m² đất trồng cà phê. Năm 2001 UBND xã Nam Dong lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn H thửa đất số 204b với diện tích 220m² (tách từ thửa 204), ông H được UBND huyện Cư Jut cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 002731 ngày 21-5-2001. Tuy nhiên, qua kết luận của Thanh tra huyện Cư Jut về hợp đồng sang nhượng giữa hộ ông V và ông H là không đúng theo quy định của pháp luật, chữ ký của bên chuyển nhượng không phải của ông V, bà N (Kết luận giám định số 44 ngày 20-8-2014 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông). Ngày 15-12-2015 Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut ban hành quyết định số 2465/QĐ-UBND về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 002731 cấp cho ông Nguyễn Văn H đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 của UBND huyện Cư Jut cho ông Nguyễn Văn Vinh và bà Phạm Thị N với thửa số 444 (thay thế thửa 204b), tờ bản đồ số 12, diện tích 214m².

Việc ban hành Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 là đúng pháp luật. Trình tự thủ tục ban hành quyết định trên thực hiện thông qua thủ tục thanh tra chứ không phải thủ tục khởi kiện tại Tòa án nên không cần thiết phải có cơ quan thẩm quyền tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, bà N với ông H ngày 20-8-1999, chứng thực ngày 23-9-2000 là vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, UBND huyện Cư Jut không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân xã Nam Dong do ông Bùi Đình T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23-9-2000 UBND xã Nam Dong (do ông Trần Sỹ M Chủ tịch UBND xã) ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn H lập ngày 20-8-1999 thửa đất chuyển nhượng có diện tích 210m², thửa 204b, tờ bản đồ 12, sau đó hợp đồng đã được thực hiện và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Quá trình thực hiện, ông V và ông H xảy ra tranh chấp đối với hợp đồng này và đã được Tòa án thụ lý giải quyết năm 2014. Ủy ban nhân dân xã được thông báo kết luận của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông kết luận chữ ký Nguyễn Văn V, Phạm Thị N trong hợp đồng không phải do ông V, bà N ký. Sự việc đã được giải quyết bằng quyết định số 2465 ngày 25-12-2015 của UBND huyện Cư Jut hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H đồng thời cấp lại quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn V.

Nay ông V yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N và ông H ngày 20-8-1999 là vô hiệu thì UBND xã đồng ý vì hợp đồng này là giả tạo, chỉ có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng, còn bên chuyển nhượng không đứng người. UBND xã Nam Dong không biết ai là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng của bên chuyển nhượng vì hiện nay người ký chứng thực là ông M đã chết, còn cán bộ tham mưu là ông Hoàng V1 đã bị xử lý kỷ luật bằng hình thức cảnh cáo về mặt chính quyền nên không thể biết được ai đã ký vào hợp đồng. UBND xã Nam Dong không có yêu cầu gì trong việc giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn H1 , chị Phạm Thị H trình bày:

Trước đây, gia đình bố mẹ anh chị được cấp một mảnh đất ở đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn 6, xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông. Năm 2001, ông Nguyễn Văn H đã lừa bố mẹ anh chị để đi tách một phần đất tại thửa 204b sang tên cho ông H. Năm 2014, gia đình anh chuẩn bị làm nhà thì phát sinh tranh chấp, lúc này gia đình anh mới biết mảnh đất có tranh chấp mang tên ông H. Quá trình làm việc tại cơ quan Tòa án đã xác định được vợ chồng ông H giả mạo tài liệu để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật. Sau đó gia đình bố mẹ anh chị đã có đơn gửi UBND huyện Cư Jut và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 204b. Từ khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bố mẹ anh chị đã cho vợ chồng anh mảnh đất này và xây nhà, tạo lập cuộc sống riêng trên mảnh đất này. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân

hàng nên chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bố mẹ anh chị thì anh chị không đồng ý, đề nghị Tòa án tách yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn để giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện, áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu khởi kiện đã hết. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34; Điều 37; Điều 184 và điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 105; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O theo đơn khởi kiện ngày 05-01-2016 về việc buộc ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ cho ông H, bà O 280m² đất (chiều ngang 07m, chiều dài 40m) như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-1999 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với diện tích đất trên cho ông H, bà O. Trường hợp ông V, bà N không thực hiện việc giao đủ diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà N phải bồi thường giá trị lô đất cho ông H, bà O theo giá thị trường tại thời điểm khởi kiện tương đương 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định số: 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 của Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N.

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20-8-1999, được ký chứng thực ngày 23-9-2000 tại UBND xã Nam Dong giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N vô hiệu do giả tạo.

[2]. Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Buộc ông Nguyễn Văn Hn và bà Bùi Thị Kim O

phải chịu 600.000 đồng dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003375 ngày 01-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jut. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001008 ngày 25-01-2016 tại Chi cục thi hành án huyện Cư Jut.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo các biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003393 ngày 28-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jut.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2018, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Yêu cầu Tòa án buộc ông V và bà N phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ cho ông H, bà O 280m² đất (chiều ngang 07m, chiều dài 40m) như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-1999 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với diện tích đất trên cho ông H, bà O. Trường hợp ông V, bà N không thực hiện việc giao đủ diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà N phải bồi thường giá trị lô đất cho ông H, bà O theo giá thị trường tại thời điểm khởi kiện tương đương 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số: 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 của Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 204c các bên đã thực hiện xong các quyền cũng như nghĩa vụ, nguyên đơn đã xây nhà kiên cố. Khi đi làm giấy chủ quyền vào năm 2000 thì nguyên đơn đã biết đất bị trừ lộ giới, nên nguyên đơn phải biết quyền lợi bị xâm phạm vào thời điểm này, nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Năm 2013, nguyên đơn tự nguyện hiến đất, tự nguyện di dời tài sản, chứ không phải bị đơn là người hiến đất nên bị đơn không còn trách

nhiệm. Đối với giao dịch thửa đất 204b thì bà N không biết việc ông V cho ông H mượn giấy chủ quyền đi vay ngân hàng; chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của ông V, bà N nên giao dịch này là trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Luật sư, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản uỷ quyền cho người khác có mặt tham gia phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 07/01/1999, ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim O diện tích 280m² đất, thuộc thửa 204 (204c), tọa lạc tại thôn 6, xã Nam Dong, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông với giá 12.000.000 đồng và hai bên đã giao đất, giao tiền xong.

[2.2] Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim O cho rằng, sau khi nhận đất, đến năm 2000 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được các cơ quan có thẩm quyền cho biết khu đất chuyển nhượng đã bị quy hoạch làm đường giao thông nên không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất này ông Nguyễn Văn V đã hiến cho Nhà nước nên ông V, bà N đã thoả thuận hoán đổi cho ông H, bà O khu đất khác thuộc thửa 204b, đồng thời hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V, bà N đã giao thửa đất 204b cho vợ chồng ông H sử dụng ngay năm 2000, gia đình ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất vào năm 2001. Đến năm 2013 thì gia đình ông H bị giải toả phần đất thửa 204c nên gia đình ông H qua thửa đất 204b trồng cây thì gia đình ông V tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất thửa 204b đã cấp cho ông H. Ngày 15/12/2015 Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut đã ban hành quyết định số 2465/QĐ-UBND hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204b mang tên ông H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông V thì quyền lợi hợp pháp của ông H và bà O đã bị xâm phạm nên ông H, bà O yêu cầu hủy Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 của Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut mang tên ông Nguyễn Văn V và bà Phạm Thị N. Buộc ông V và bà N phải thực hiện nghĩa vụ giao đủ cho ông H, bà O diện tích 280m² đất như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-1999 và làm thủ tục tách thửa, sang tên đổi với diện tích đất trên cho ông H, bà O hoặc bồi thường cho ông H, bà O 500.000.000đ.

[2.3] Ông Nguyễn Văn V cho rằng sau khi chuyển nhượng đất thửa 204c thì gia đình ông V đã giao đất cho ông H sử dụng. Vào năm 2000, ông V có cho ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204, mục đích là để giúp ông H vay ngân hàng. Ông V cũng cho ông H mượn luôn thửa đất 204b để gia đình ông H sử dụng ngay thời điểm cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giúp ông H vay ngân hàng thì ông V giấu bà N, còn việc cho gia đình ông H mượn luôn thửa đất 204b để gia đình ông H sử dụng thì bà N có biết. Nhưng ông H lại lợi dụng lòng tin của ông V, giả chữ ký của ông V, bà N để làm hợp đồng chuyển nhượng khu đất cho mượn sang tên cho vợ chồng ông H thửa 204b (là một phần diện tích của thửa 204). Khi phát hiện việc này, ông V đã khiếu nại tới Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204b đã cấp cho ông H, yêu cầu của ông V được Ủy ban chấp nhận. Đối với thửa 204c thì đã giao dịch xong nên hết thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu Tòa án đình chỉ yêu cầu này và yêu cầu bồi thường 500.000.000đ, đồng thời bác các yêu cầu khác còn lại của ông H, bà O.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O:

[2.4.1] Về thời hiệu khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1999 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị N với ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim O đối với khu đất thuộc thửa 204c và yêu cầu bồi thường: Tại phiên tòa các đương sự thừa nhận trước đây địa phương có chủ trương sử dụng phần đất thuộc thửa 204c để làm đường, nhưng lại không có quyết định thu hồi đất, mà vào khoảng từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2013 Nhà

nước mới chính thức thực hiện việc giải tỏa phần đất này để làm đường. Tại phiên tòa phúc thẩm ông V thừa nhận việc ông H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204c là do khu đất này bị quy hoạch làm đường. Tại bản “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 07/01/1999 giữa ông V, bà N với ông H, bà O có nội dung “*Mọi thủ tục về pháp lý lô đất trên ông V cam đoan không có gì vướng mắc. Nếu có vướng mắc gì ông V chịu trách nhiệm*”. Trong quá trình vận động hiến đất thì ông V là người ký vào bản điều chỉnh ranh giới khu đất đã chuyển nhượng cho ông H (thửa 204c). Tại phiên tòa phúc thẩm ông H giải thích cho rằng theo nội dung biên bản ghi lời khai ngày 25/02/2016 (BL 29) ông H có khai là biết ngày 15/11/2000 bị xâm phạm quyền lợi. Nhưng ý chí thực sự của ông H là đến ngày Tòa án ghi lời khai vào ngày 25/02/2016, được Tòa án giải thích thì ông H mới biết ngày 15/11/2000 quyền lợi của gia đình ông H đã bị xâm phạm vì ông V ký biên bản điều chỉnh ranh đất hiến cho Nhà nước làm đường, chứ không phải ông H xác định vào ngày 15/11/2000 ông H đã biết mình bị xâm phạm quyền lợi như bản án sơ thẩm nhận định. Mặt khác, ông H, bà O trình bày vì đã được cấp giấy chứng nhận thửa 204b do ông V, bà N hoán đổi thửa đất 204c, nên ý chí ông H, bà O vẫn luôn luôn xác định quyền lợi chính đáng của mình không bị xâm phạm. Chỉ khi Ủy ban nhân dân huyện Cư Jút ban hành quyết định số 2465/QĐ-UBND vào ngày 15/12/2015 có nội dung huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204b mang tên ông H và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông V thì ông H, bà O mới xác định quyền và lợi ích của mình mới thực sự bị xâm phạm trong việc nhận chuyển nhượng thửa đất 204c. Do đó, cần xác định lời trình bày này của ông H, bà O là khách quan và phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, theo quy định tại Điều 13, Điều 419, Điều 420, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông H, bà O khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên là còn thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định yêu cầu khởi kiện này của ông H, bà O đã hết thời hiệu là không đúng.

[2.4.2] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/1999: Theo nội dung của hợp đồng này như đã nêu ở phần trên thì ông V đã cam đoan nếu có vướng mắc gì sẽ chịu trách nhiệm. Ông V thừa nhận khu đất này không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bị quy hoạch giải tỏa. Trong khi đó người ký văn bản để phục vụ cho việc hiến đất lại là ông V. Như vậy, nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà N chưa hoàn thành đối với ông H, bà O. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khu đất 204c do ông V hiến cho Nhà nước hay do ông H hiến cho Nhà nước để xác định trách nhiệm của ông V, bà N đối với ông H, bà O trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất này mà đã tuyên bác yêu cầu của ông H, bà O là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[2.4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 204b: Tại phiên toà phúc thẩm, ông V thừa nhận có cho ông H mượn sổ đỏ để đi vay n ngân hàng và cho mượn đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nhiều lời khai của ông V lại thừa nhận có ký tên và o hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 204b và có đồng ý cho ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm lại bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, tuy chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 204b theo kết quả giám định không phải là của ông V và bà N, nhưng đủ căn cứ xác định ý chí của ông V tại thời điểm giao dịch năm 2000 đã đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà O thửa đất 204b nêu trên. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, ông V cho rằng cho vợ chồng ông H mượn thửa đất 204b, nhưng thời điểm đó ông H chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất này, thực tế ông H có làm nhà trên thửa đất 204b, nhưng không sử dụng mà cho em gái của ông H ở nhờ. Khi ông H làm nhà bà N biết nhưng vẫn không có ý kiến phản đối hoặc đòi lại. Ngoài ra giao dịch mà ông V cho rằng cho ông H mượn thửa đất 204b lại vào ngay thời điểm năm 2000 khi ông H đi làm thủ tục sang tên thửa đất thửa 204c nhưng không làm được giấy chủ quyền vì bị quy hoạch bị giải tỏa làm đường. Do đó, cần phải làm rõ các mâu thuẫn nêu trên để xác định chính xác thực tế giao dịch đối với thửa đất 204b là như thế nào, từ đó mới bảo vệ được quyền lợi chính đáng cho các đương sự, đồng thời cũng là căn cứ để xem xét đối với yêu cầu huỷ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 15-12-2015 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA895502 ngày 15-12-2015 do Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut cấp công nhận quyền sử dụng đất cho ông Vinh.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện không đúng. Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ và chưa thu thập đầy đủ để làm căn cứ xác định sự thật khách quan của vụ án, mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thu thập, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim O; huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Kim O;

1.1. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Kim Okhông phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đắk Nông(1);
- VKSND tỉnh Đắk Nông(1);
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông(1);
- Dương sự (7);
- Lưu VP (3), HS (1), ĐTT (16).

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

Vũ Ngọc Huynh