TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 31/2023/DS-PT
Ngày: 23 - 5 - 2023.
V/v: *Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**;

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Dịu;**

Ông **Cao Thiện Vinh.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thắng** - kiểm sát viên trung cấp.

Vào các ngày 16, 23/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2022/TLPT-DS ngày 18/10/2022 về việc: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết*".

Do bản án dân sự số 08/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐ-PT ngày 12/4/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 05/TB-TA ngày 24/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, chung cư khu B khu nhà ở P, phường N, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phan H**, sinh năm: 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Lô K, khu K, đường Đ, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Mai Thị T**, sinh năm: 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông **Lê Quốc D**, sinh năm: 1992 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan không có yêu cầu độc lập:

4.1. **Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh T**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Phạm H -** Giám đốc. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền***:** Ông **Nguyễn Tiến T -** Phó Giám đốc. Theo văn bản ủy quyền số: 267/GUQ - VPĐKĐĐNT - CNTN ngày 28/6/2022. (Vắng mặt).

4.2. Bà **Võ Thị Thái H**, sinh năm: 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Lô F, chung cư khu B khu nhà ở P, phường A, quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thái H: Bà **Mai Thị T**, sinh năm: 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4.3. Chị **Nguyễn Thị H1**, sinh năm: 1976 (vắng mặt);

4.4. Chị **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm: 1982 (vắng mặt);

4.5. Chị **Nguyễn Thị Ngọc M**, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

4.6. Chị **Nguyễn Thị Kim H2**, sinh năm: 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Bầu Ngứ, xã Phước Dinh, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

4.7. Chị **Nguyễn Thị Kim H3**, sinh năm: 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Dư Khánh, xã Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

4.8. Chị **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm: 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 01, thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

5. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Hoàng M** - Là nguyên đơn.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.**

7. Người làm chứng: **Ông Nguyễn Hoàng Đ** sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Mai Thị Th trình bày:

Năm 2003, ông Nguyễn Hoàng Đức làm môi giới cho vợ cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T bán 02 thửa đất số 177 và 193 với tổng diện tích 13.402m^2 cùng cây đào trên đất, giá 12.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hoàng Mdo bà Mai Thị T đứng ra mua giúp. Do đất đang làm thủ tục cấp giấy chứng cho ông H nên sau khi hai bên thống nhất giá cả xong, bà T viết "*Giấy sang nhượng đất và rừng đào*" ngày 29/12/2003 tại nhà bà T có nội dung ghi diện tích 1 ha 4.320 m^2 theo ông H cung cấp, giá chuyển nhượng ghi 7.500.000 đồng nhằm giảm đóng thuế. Viết giấy xong bà T đưa cho ông Đ mang đến nhà ông H ký, còn bà T đã bỏ địa phương đi nên bà T không biết ai ký thay bà T. Sau đó ông Đ đem giấy về đưa cho chồng bà T là ông Nguyễn Trung T ký (thời điểm đó ông T làm trưởng thôn) rồi ông T tự đem giấy đến xã P xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M nhờ bà T trông coi đất, chăm sóc và thu hoạch cây đào, gia đình ông H, bà T ở gần đó đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2019, bà yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên theo quy định thì ông H cho rằng đã thế chấp ngân hàng 100.000.000 đồng và yêu cầu cho tiền để lấy sổ; ông M chỉ chấp nhận 50.000.000 đồng (vì thấy hoàn cảnh ông H khó khăn) nhưng ông H cũng không đủ tiền thanh toán ngân hàng nên không thể thực hiện sang tên. Đến khi ông H chết, bà Thành tiếp tục đến nhà yêu cầu bà T sang tên thì bà T nói không biết gì từ đó xảy ra tranh chấp. Đến nay bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 177 diện tích 4.118m^2 và thửa 193 diện tích 9.284m^2 nên yêu cầu bà T phải trả lại toàn bộ đất trên cho

ông M và thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Ông M không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Đối với việc văn phòng đăng kí đất đai đã đăng ký biến động để bà T bán đất cho ông D khi Tòa đang giải quyết là không đúng quy định; Tuy nhiên ông M nhận sang nhượng đất của gia đình bà T thì bà T phải có trách nhiệm thực hiện sang tên sổ cho ông M. Ông D tự mua bán đất tranh chấp thì tự giải quyết với bà T, ông M không có ý kiến gì nên thống nhất rút lại yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - Chi nhánh Thuận Nam. Về giá đất tại phiên tòa bà T không thống nhất theo giá thị trường 500.000.000 đồng/ha hai bên đã đưa ra tại buổi định giá nhưng không cung cấp giá mới.

Tại đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, các biên bản lấy lời khai trong hồ sơ bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà không chấp nhận việc ông Nguyễn Hoàng M kiện đòi bà phải giao hai thửa đất số 177 và 193 tờ bản đồ số 8 xã Phước Dinh, vì đất này của gia đình bà, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà là ông Nguyễn Văn H; khi ông H chết các con thống nhất cho bà toàn bộ đất trên nên cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà khẳng định không cùng ông H ký bán đất cho ai, còn việc ông H có bán cho bà Thành hay ông thì bà không biết; chữ ký "T" trong Giấy chuyển nhượng đất và rừng đào lập ngày 29/12/2003 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Hoàng M không phải chữ ký của bà. Riêng chữ ký của ông H tại mục "*Người chuyển nhượng"* cũng không phải do ông H ký. Tuy nhiên lúc ông H còn sống bà T có đến nhà bà đặt vấn đề đưa cho vợ chồng bà 50.000.000 đồng để trả ngân hàng lấy sổ đỏ đất về sang tên cho cho bà T, bà có trả lời: "Tôi không biết, tôi không có tiền lấy, cái đó hỏi ông H". Sau khi ông H chết, bà T tiếp tục đến yêu cầu lấy sổ đỏ về sang tên cho bà T nhưng bà vẫn từ chối nên bà T kiện đòi đất. Bà khẳng định khi ông H còn sống chưa hề nói với bà việc bán đất cho bà T hay ai khác. Trường hợp có căn cứ chứng minh ông H bán đất cho bà T thì bà vẫn không chấp nhận trả đất, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tại đơn yêu cầu bổ sung đơn phản tố ngày 07/10/2021, bà T cho rằng thời điểm lập "*giấy chuyển nhượng đất và rừng đào*" ông H thường uống rượu say, mất lý trí thì bà T cùng ông Đ dụ dỗ ông H ký giấy cho bà T soạn sẵn bán hai thửa đất diện tích 14.320m^2 với giá 7.500.000 đồng là không hợp lý. Sau đó Ủy ban nhân dân xã P ký xác nhận giấy sang nhượng đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng do một người giao dịch là không đúng nên yêu cầu hủy bỏ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/12/2021, ông Lê Quốc D có lời khai và yêu cầu độc lập như sau:

Ông khẳng định các thửa đất tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Kim T. Căn cứ chứng minh là chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 438567 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 12/11/2019, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông và ông đã thế chấp tại Ngân hàng đầu tư và phát triển chi nhánh Ninh Thuận. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2022, ông D cho biết đã xóa thế chấp và cung cấp Biên bản giao trả giấy tờ tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển chi nhánh Ninh Thuận. Ông không chấp nhận giao trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn; Ông xác nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông đang quản lý và san lấp mặt bằng chuẩn bị đào ao nuôi cá nên rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Đại diện Văn phòng đăng kí đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh T ông Nguyễn Tiến T tại biên bản về việc kiểm tra giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/6/2022 trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh T (viết tắt: Văn phòng) có chỉnh lý đăng kí biến động diện tích đất 13.402 m^2 thuộc thửa đất số 177 và 193 tờ bản đồ số 8 xã Phước Dinh cho ông Lê Quốc D. Căn cứ để văn phòng chỉnh lý biến động cho ông D trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Quốc D có công chứng ngày 15/5/2021 tại phòng công chứng Trần Thị Minh N. Quá trình giải quyết hồ sơ, văn phòng không tiếp nhận đơn tranh chấp, khiếu nại và cũng không có văn bản của Ủy ban nhân dân xã Phước Dinh thông báo đất có tranh chấp nên căn cứ điều 188 Luật đất đai năm 2013, bà T đủ điều kiện chuyển nhượng nên Văn phòng chỉnh lý biến động đất cho ông D; Văn phòng không chấp nhận yêu cầu hủy đăng ký biến động của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn rút lại yêu cầu này, văn phòng cũng thống nhất và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T. Cha mẹ không có con riêng, con nuôi, Về diện tích đất tranh chấp hiện nay, chị khẳng định là tài sản của cha mẹ. Bản thân chị từ nhỏ đến lớn không hề canh tác trên đất, không biết việc cha mẹ có chuyển nhượng đất cho ai. Cha chị chết không để lại di chúc nên các chị em đã thống nhất chia toàn bộ các thửa đất tranh chấp cho mẹ là bà Nguyễn Thị T toàn quyền sử dụng. Nay ông M, bà T tranh chấp đòi đất thì mẹ chị quyết định, chị không có ý kiến gì liên quan đến đất, các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị Kim C, chị Nguyễn Thị Kim H2, chị Nguyễn Thị Kim H3 trình bày:

Các thửa đất ông Nguyễn Hoàng M kiện đòi bà Nguyễn Thị T là đất của cha mẹ (ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T) tạo lập. Khi cha chết các chị đã thống nhất tặng cho mẹ là Nguyễn Thị T phần thừa kế của mình, đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho mẹ nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của mẹ. Nay ông M tranh chấp đòi quyền sử dụng các thửa đất trên đến tòa thì do mẹ quyết định, các chị không ý kiến và yêu cầu gì.

Tại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DSST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 692, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T, hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và rừng đào giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Hoàng M xác lập ngày 29/12/2003.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại với nguyên đơn, cụ thể: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M, bà Võ Thị Thái H số tiền 7.500.000 đồng ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại hợp đồng số tiền 250.183.000 đồng; tổng cộng 257.683.000 đồng (Hai trăm bảy triệu sáu trăm T mươi ba ngàn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Hoàng M về hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc D về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Quốc D.

Về chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho ông M, bà H 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản do ông M, bà H tạm ứng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và điều kiện thi hành án của đương sự.

Ngày 01/8/2022 Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M - làm đơn kháng cáo có nội dung: công nhận quyền sử dụng đất và rừng đào được UBND xã Phước Dinh ký xác nhận ngày 30/12/2013 cho gia đình ông Nguyễn Hoàng Minh theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quyết định kháng nghị số 02/2023/KNPT-DS: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về cách tính tiền bồi thường hoàn trả nghĩa vụ giữa các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Tòa án tỉnh Ninh Thuận giải quyết xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đảm bảo khách quan, công bằng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quốc D tranh luận: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 01/8/2022 của ông Nguyễn Hoàng M; Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Thị Kim H2, Nguyễn Thị Kim H3, Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai

Ninh Thuận - Chí nhánh ông Nguyễn Tiến T vắng mặt đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, Thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết để lại*" là chưa chính xác, cần xác định lại như sau: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất*".

[3] Về nội dung

[3.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 2003, ông Nguyễn Hoàng Đ làm môi giới cho vợ cH3 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T bán 02 thửa đất số 177 và 193 với tổng diện tích 13.402m^2 cùng cây đào trên đất, giá 12.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hoàng M do bà Mai Thị T đứng ra mua giúp. Trong hồ sơ thể hiện:

[3.1.1] Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai gửi Ủy ban nhân dân xã Phước Dinh, Văn phòng địa chính xã ngày 12/11/2019 (BL10) bà Mai Thị T trình bày: *vào năm 2003 vợ chồng tôi có sang nhượng 01 thửa đất nông nghiệp của vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị T ở Bầu Ngứ, Phước Dinh.*

[3.1.2] Tại biên bản hòa giải ngày 20.11.2019 và Thông báo kết quả hòa giải việc tranh chấp đất nông nghiệp giữa bà Mai Thị T với bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất tọa lạc tại thôn Bầu Ngứ ngày 29.11.2019 của UBND xã Phước Dinh (BL 01,02,03,04): đều xác định là đất của vợ chồng bà Mai Thị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn văn H và bà Nguyễn Thị T. Người làm chứng Lê Thị N cũng trình bày trong biên bản hòa giải ngày 20.11.2019: *tôi là người môi giới mua bán đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và gia đình bà Mai Thị Tvà tôi được bà T cho 500.000 đồng* (BL 01).

[3.1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng Nguyễn Hoàng Đ xác nhận: *ông là người môi giới cho vợ chồng ông Nguyễn văn H và bà Nguyễn Thị T bán đất cho vợ chồng bà Mai Thị T, ông Nguyễn Trung T.*

[3.1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan H có cung cấp Giấy cam kết mua bán đất tại thôn Bầu Ngứ ngày 30/12/2003 gồm ông Nguyễn Hoàng N và ông Nguyễn L với nội dung: mua của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T 1ha 4.320 m^2 người đứng tên để mua là Nguyễn Hoàng M (BL 327)…. Ông Nguyễn Lđược sử dụng (mua) một thửa lớn 01ha và ông Nguyễn Hoàng M sử dụng (mua) một thửa nhỏ 4.320m^2 (BL 326).

[3.1.5] Trong hồ sơ có những chứng cứ mâu thuẫn như trên nhưng cấp sơ thẩm chưa cho đối chất làm rõ người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị T là vợ chồng ông Nguyễn Trung T bà Mai Thị T hay ông Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn L, ông Nguyễn Hoàng M mà đã xác định người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Hoàng M là chưa có cơ sở.

[3.2] Theo hồ sơ thể hiện:

[3.2.1] Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam thụ lý vụ án vào ngày 07/01/2020 (BL 25). Biên bản định giá tài sản ngày 20/5/2020 (BL102) có sự tham gia của chuyên viên Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Thuận Nam. Bà Nguyễn Thị T làm đơn phản tố ngày 07/10/2021 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là Giấy chuyển nhượng đất và rừng đào lập ngày 29/12/2003.

[3.2.2] Bà Nguyễn Thị T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 418/2021/HĐCN-VPCC chuyển nhượng các thửa 177 và 193 là những thửa đất đang tranh chấp cho ông Lê Quốc D. Hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N chứng thực ngày 15/5/2021 (BL190) và ngày 14/6/2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang IV của giấy chứng nhận số CT 438567 mang tên bà Nguyễn Thị T (BL184).

[3.2.3] Xét thấy:

[3.2.3.1] Đất đang có tranh chấp nhưng ngày 15/5/2021 bà Nguyễn Thị T vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quốc D, bà Nguyễn Thị Kim T được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N chứng thực và ngày 14/6/2021 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh T chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 438567 cấp ngày 12/11/2019 là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013:

Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định:

"*1.Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a)….

b) Đất không có tranh chấp…”.

[3.2.3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ nội dung: vì sao UBND xã Phước Dinh tiến hành hòa giải diện tích đất đang tranh chấp không thành, nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhưng UBND xã Phước Dinh vẫn xác nhận là đất không tranh chấp; Khi Tòa án tiến hành đo đạc định giá đất tranh chấp có mặt đại diện phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Thuận Nam, Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Thuận Nam nhưng ngày 14/6/2021 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Thuận Nam vẫn chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 438567 cấp ngày 12/11/2019 cho bà Nguyễn Thị T?

[3.2.3.3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng số 418/2021/HĐCN-VPCC ngày 15/5/2021 giữa bà T và ông D được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N chứng thực là vi phạm nghiêm trọng đến việc giải quyết toàn diện và triệt để vụ án. Theo quy định của phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc D khai: diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T sau đó ông đã chuyển nhượng cho người khác.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, tỉnh Ninh Thuận.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên không xem xét phần kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Minh và nội dung quyết định kháng nghị số 02/2023/KNPT-DS ngày 22/8/2022 của Viện trưởng VKSND tỉnh Ninh Thuận.

Kiến nghị UBND huyện Thuận Nam làm rõ trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thuận Nam đã chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 438567 cấp ngày 12/11/2019 cho bà Nguyễn Thị T khi đất đang có tranh chấp và Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam đang giải quyết.

* *Về chi phí định giá và án phí dân sự sơ thẩm* được xác định lại khi Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Hoàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**Về chi phí định giá và án phí dân sự sơ thẩm* được xác định lại khi Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

** Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Hoàng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001393 ngày 05/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam do ông Phan H nộp thay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- Đương sự (11);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Thuận Nam (1);
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

Ngô Thị Trang