

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

Số: 09/2019/DS-PT

Ngày: 03-4-2019

V/v đòi tài sản

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Đình Thanh

Bà Trần Thị Thanh Tuyết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**
Bà Huỳnh Thiên Hương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 02 và 03 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/TLPT-DS ngày 16/01/2019 về việc “Đòi tài sản” do có kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐ-DS ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Thái Thị K – Sinh năm 1935

Địa chỉ: Đội 1, thôn P, xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bà Khò: Ông Dương Văn Đ – Sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông Dương Văn Đ có mặt.

***Bị đơn:** Ông Lê Văn Q – Sinh năm 1976

Địa chỉ: Đội 1, thôn P, xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; ông Q vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Dương Văn S – Sinh năm 1962

Địa chỉ: Đội 1, thôn P, xã P1, huyện D, Khánh Hòa. Ông S có mặt

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Dương Văn S:** Luật sư Nguyễn Văn H- Văn phòng luật sư Văn H, Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Luật sư Nguyễn Văn H có mặt.

- Ông Dương Văn Đ1 – Sinh năm 1970

Địa chỉ: tổ 6, thôn T, xã V, thành phố N, Khánh Hòa.

- Bà Dương Thị V – Sinh năm 1957

Địa chỉ: tổ 6, thôn T, xã V, thành phố N, Khánh Hòa.

- Ông Dương Văn Đ – Sinh năm 1975

Địa chỉ: thôn T, xã V, thành phố N, Khánh Hòa.

- Bà Dương Thị T – Sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn T1, xã L, huyện D1, Khánh Hòa.

- Bà Dương Thị A – Sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 3, thôn T, xã V, thành phố N, Khánh Hòa; các ông bà Dương Văn Đ1, Dương Thị V, Dương Thị A, Dương Thị T đều có mặt.

- Ông Dương Ngọc H – Sinh năm 1991

Ông Dương Ngọc H1 – Sinh năm 1984

Ông Dương Ngọc H2 – Sinh năm 1988

Bà Dương Thị Thu H3 – Sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Tổ 1, thôn P, xã P1, huyện D, Khánh Hòa. Các ông, bà H, H1, H2, H3 ủy quyền cho ông Dương Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Dương Văn Đ trình bày:

Thửa đất số 951, tờ bản đồ số 8 tại thôn P, xã P1, huyện D là đất của bà Thái Thị K. Bà K để lô đất cho ông Dương Văn S (con của bà K) trồng trọt làm ăn, ông S đã tự ý bán thửa đất này cho ông Lê Văn Q mà không có sự đồng ý của bà K. Sự việc này bà K biết được vào giữa năm 2013, bà K đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã P1 nhưng không giải quyết được. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn Q trả lại thửa đất nêu trên cho bà.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Lê Văn Q trình bày:

Vào năm 2007, ông S có bán cho ông thửa đất số 951, tờ bản đồ số 8 thôn P, xã P1 diện tích 640m² với giá 10 triệu đồng. Ông đã khai hoang, trồng cây và san lấp thêm. Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà K vì khi mua ông S đã cho ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S có giao cho ông giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên nhưng ông chưa làm được vì hợp đồng chuyển nhượng ghi thửa 816 tờ bản đồ số 8 xã P1. Ông được biết trước đây bà K đã giao cho vợ chồng ông S toàn bộ thửa đất số 951 nên mới đồng ý mua, nay ông không đồng ý trả đất cho bà K mà yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng giữa

ông và ông S, bà T. Ông trả lại thửa đất cho ông S với điều kiện ông S phải trả lại cho ông 100 triệu đồng tương đương với 10 triệu đồng ông mua đất năm 2007.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S trình bày:

Thửa đất số 951, tờ bản đồ số 8 tại thôn P, xã P1 là Nhà nước cấp cho hộ bà K, trong đó có gia đình ông theo Nghị định 64 chứ không phải do ông bà để lại. Ông được bà K giao cho thửa đất này để sử dụng, năm 2007 vợ ông bệnh nặng nên mượn 6 triệu đồng của ông Q để chữa bệnh. Sau đó, ông và ông Q thỏa thuận mua bán thửa đất này với giá là 6 triệu đồng và thỏa thuận trong thời hạn 4 tháng ông Q phải làm thủ tục sang tên, khi đó ông có giao cho ông Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu nhưng đến nay ông Q không thực hiện được việc sang tên. Cũng năm 2007, UBND xã P đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, phạt ông 500.000 đồng vì sử dụng đất sai mục đích. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K, ông yêu cầu ông Q phải trả lại thửa đất 951 cho ông, đổi với số tiền 100 triệu đồng ông Q yêu cầu ông trả lại, ông không đồng ý vì ông Q đã thu lợi từ thửa đất từ khi ông chuyển nhượng đến nay, ông chỉ đồng ý trả ông Q 6 triệu đồng.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Đ, ông Dương Văn Đ1, bà Dương Thị A, bà Dương Thị T, bà Dương Thị V đều trình bày:

Các ông, bà là con của bà Thái Thị K, Nhà nước cấp quyền sử dụng thửa đất 951 cho bà K, các ông, bà không có quyền sử dụng đối với thửa đất này nên đồng ý với yêu cầu của bà K, buộc ông Q trả lại thửa đất trên cho bà K và không đồng ý việc ông Q trả lại đất cho ông S.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc H, ông Dương Ngọc H1, bà Dương Ngọc H2, bà Dương Thị Thu H3 trình bày:

Các ông, bà là con của ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ T, thửa đất số 816 tờ bản đồ số 8 xã P là đất Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Dương Văn S theo Nghị định 64 của Chính phủ. Thửa đất này ông S đã bán cho ông Q, thửa đất 951 các ông, bà không biết nguồn gốc. Các ông, bà đồng ý với yêu cầu của ông S.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa đã:

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về “Đòi tài sản”. Buộc ông Lê Văn Q phải trả lại cho bà Thái Thị K diện tích 640m² đất tại thửa số 951 tờ bản đồ số 8 thôn P, xã P1, huyện D, Khánh Hòa.

2. Bác yêu cầu của ông Dương Văn S về việc đòi ông Lê Văn Q phải trả lại cho ông thửa đất số 951 tờ bản đồ số 8 thôn P, xã P1, huyện D, Khánh Hòa.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn Q đối với ông Dương Văn S; Hủy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q và ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ T. Buộc ông Dương Văn S phải trả lại cho ông Lê Văn Q 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

4. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Ông Lê Văn Q phải trả lại 8.703.000đ (Tám triệu bảy trăm lẻ ba nghìn đồng) tiền lệ phí cho bà Thái Thị K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quy định thi hành án và quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 29/11/2018 ông Dương Văn S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: không đồng ý với nội dung bản án buộc ông Lê Văn Q trả lại thửa đất số 951 tờ bản đồ số 8 cho bà Thái Thị K, ông Sáng yêu cầu ông Lê Văn Q trả lại thửa đất số 951 tờ bản đồ số 8 cho ông.

Ngày 06/12/2018 ông Lê Văn Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: không đồng ý với nội dung bản án buộc ông Dương Văn S trả cho lại cho ông 6.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên thực hành quyền công tố phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Q và ông Dương Văn S đúng thời hạn luật định nên hợp lệ, cần được xem xét về nội dung.

[2]. *Xét kháng cáo của ông Dương Văn S:* Theo hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Thái Thị K, nguồn gốc thửa đất số 951, tờ bản đồ số 8 tại xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là do bà K khai hoang, không có giấy tờ và không có ai tranh chấp. Ngày 01/9/1998 Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 951 trên cho hộ bà Thái Thị K gồm 02 nhân khẩu là bà Thái Thị K và ông Dương Văn Đ1 theo Nghị định 64/CP. Thửa đất này bà K cho vợ chồng ông S sử dụng canh tác, trồng trọt để sinh sống. Năm 2007 vợ chồng ông S, bà T lại tự ý chuyển nhượng thửa đất 951 cho ông Q, không có sự đồng ý của bà. Do đó, bà K yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải trả lại thửa đất 951 tờ bản đồ số 8 tại xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà K, buộc ông Q phải trả lại thửa đất 951 cho bà K là có căn cứ; Nội dung kháng cáo của ông Dương Văn S là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số L324238, vào sổ cấp GCN số 00610 QSDĐ/DP-DK do UBND huyện D cấp ngày 01/9/1998 cho hộ bà Thái Thị K đối với thửa đất số 951, tờ bản đồ số 8 tại xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 640m² nhưng theo đo đạc thực tế thể hiện trong Mảnh trích đo địa chính số 1871-2018 ngày 24/7/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh D thực hiện thì tổng diện tích thửa đất theo hiện trạng là 781,4m², so với diện tích hộ bà K được cấp 640m² thì diện tích chênh lệch tăng là 141,4m². Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm rõ phần diện tích tăng thêm 141,4m² do đâu mà có; Đồng thời, phần chú thích trong Mảnh trích đo địa chính số 1871-2018 có nội dung: **Ranh giới thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** (theo yêu cầu của TAND huyện D) được đo đạc lại là 690m², so với diện tích ghi trong Giấy CNQSDĐ tăng 50m², bản án tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 640m² nhưng không có ranh giới cụ thể chỗ nào trên sơ đồ kèm theo bản án nên không có căn cứ để thi hành án.

[4]. *Xét kháng cáo của ông Dương Văn Q:* Ông Q đồng ý trả đất cho bà K nhưng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S trả cho ông 100.000.000đ tương đương với 10.000.000 đồng mà ông Q đã thanh toán cho ông S, bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất 951, tờ bản đồ số 8 xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

[5]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày, tháng, năm giữa: Bên chuyển nhượng là ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị Mỹ T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Q đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 8 tại thôn P, xã P1, huyện D có diện tích 645m²; với giá 10 triệu đồng (lô đất này hiện bà Dương Thị N đang quản lý sử dụng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho ông S, bà T). Tuy vậy trên thực tế thì hai bên lại giao dịch đối với thửa đất số 951 tờ bản đồ số 8 xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa của bà Thái Thị K đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, ông S đã giao thửa đất này cho ông Q quản lý sử dụng từ năm 2007, sau khi ông S, bà T với ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 816, tờ bản đồ số 8 tại thôn P, xã P1, huyện D.

[6]. Như vậy, ông S và ông Q đã nhầm lẫn về đối tượng giao dịch là thửa đất số 951 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K, không phải của ông S, bà T, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực nên giao dịch này là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông S, bà T và ông Q vào năm 2007 trên là có căn cứ.

[7]. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự trên bị vô hiệu, nhưng lỗi của mỗi bên cụ thể là bao nhiêu thì không

xác định cụ thể mà lại nhận định không bên nào phải bồi thường thiệt hại là không có cơ sở, làm thiệt hại đến quyền lợi của ông Q, bởi lẽ: Theo biên bản định giá thì thửa đất 951 diện tích 640m² có giá trị 192.000.000 đồng, chênh lệch so với giá chuyển nhượng giữa ông S, bà T và ông Q là 186.000.000đ. Trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông S phải bồi thường thiệt hại cho ông Q. Trường hợp xác định đối tượng giao dịch giữa các bên là thửa đất số 816, tờ bản đồ số 8 tại thôn P, xã P1, huyện D thì cũng phải xác định giá trị quyền sử dụng đất khi xét xử sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T và ông Q không đúng qui định của pháp luật.

[8]. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Q nên đã xem xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà T và ông Q ký kết năm 2007. Đối tượng của Hợp đồng là thửa số 816 tờ bản đồ số 8 xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là thửa đất do bà Dương Thị N đang quản lý sử dụng nhưng khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng. Mặc dù trước đó bà Dương Thị N đã có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00725 do UBND huyện D cấp ngày 01/9/1998 mang tên ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ T và Tòa án nhân dân huyện D đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà N vào ngày 30/10/2017 (BL458). Xét yêu cầu của bà N có liên quan đến quan hệ tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết; Cụ thể trong vụ án này Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông S, bà T và ông Q là đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 8 xã P1, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là thửa đất bà N đang quản lý, sử dụng nhưng thửa đất này Ủy ban nhân dân huyện D lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S, bà T theo bà là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T và ông Q mà Tòa án đang xem xét giải quyết lại là thửa 816 trên nên có liên quan đến quyền lợi của bà N. Vì vậy, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của bà N để giải quyết trong vụ án này là đúng, nhưng khi giải quyết vụ án lại không xem xét yêu cầu của bà theo các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự mà chỉ ban hành công văn hành chính không coi bà là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[9]. Do các thiếu sót nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện D 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

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: trả lại cho ông Lê Văn Q, Dương Văn S mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0002394, ngày 11/12/2018 (Biên lai thu tiền của ông Q), số AA/2016/00019091, ngày 05/12/2018 (Biên lai của ông S) của Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

Án phí sơ thẩm và các chi phí khác được giải quyết khi vụ án được xét xử lại sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND, VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hs, văn phòng.

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

Nguyễn Công Đường