

Bản án số: 27/2023/DS-PT

Ngày: 17-02-2023

V/v: “Yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng
QSDĐ, tuyên bố vô hiệu HĐ tặng cho QSDĐ,
hủy giấy chứng nhận QSDĐ và hủy HĐ
chuyển nhượng QSDĐ”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Viết Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 164/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2022 về việc: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô T Q; địa chỉ thường trú: thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bà Trần Thị Hồng Q; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn M H; địa chỉ thường trú: tỉnh Gia

Lai; địa chỉ liên hệ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo chỉ định của bà Nguyễn Thị D tham gia tố tụng là chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: 2/1 H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: 2/1 H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang H; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Trần Văn C - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N, Đ Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Văn phòng công chứng L; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4. Văn phòng công chứng P; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

5. Ông Phan Công K; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Hồng Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày:**

Ngày 05/02/1995, nguyên đơn mua của vợ chồng ông Nguyễn Đình T (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D một phần thửa đất có diện tích 40m² (04m x 35m) tại khu vực P, xã C (Nay là Thôn 1, xã C, thành phố P); thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đất ông Đ Bá D (nay đã chuyển nhượng lại cho ông H S Chung);

-Phía Tây: giáp ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S (nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị Hồng Q);

- Phía Nam: giáp đường L;

- Phía Bắc: giáp đường đất khu dân cư.

Việc chuyển nhượng trên chỉ được thực hiện bằng hình thức giấy tờ mua bán viết tay. Do khi đó, toàn bộ diện tích đất của gia đình ông T, bà D (14m x 35m), chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất). Thời điểm mua đất của ông T, gia đình tôi cũng khó khăn, nên

nguyên đơn chưa có đủ kinh phí để làm hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất. Sau khi bán đất, gia đình ông T đã đo đạc, xác định ranh giới và bàn giao đất cho nguyên đơn theo đúng ranh giới ông T đã định. Kể từ ngày đó, gia đình ông Đ sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Khoảng năm 2010, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai tiến hành điều tra, đo đạc và số hóa hệ thống bản đồ trên toàn thành phố P, thì hệ thống đất của bản đồ chính quy từ giai đoạn này đã cập nhật thông tin và ranh giới thửa đất của ông Đ (cũng như của gia đình ông Trần Ngọc M - Sau này ông M đã chuyển nhượng lại cho ông P, bà Q vào năm 2014) bên cạnh những thửa đất khác lân cận. Ông K (người dân sống gần lô đất) đặt vấn đề mượn đất của ông Đ để trồng rau, xây dựng chuồng heo. Do thấy ông K có nhu cầu sử dụng thật, nên ông Đ đã đồng ý để cho ông K mượn đất để sử dụng đến nay; gia đình ông K có làm chuồng heo, trồng rau màu trên mảnh đất của ông Đ.

Ngày 12/8/2019, ông Đ lập hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất, thì tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ yêu cầu ông Đ liên hệ, sao lục giấy tờ gốc của ông Nguyễn Đình T. Vì ông T đã chết, nên mọi giấy tờ cũng như việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T bà D đều do con gái của họ là chị Nguyễn Thị H giúp thực hiện và chị H biết rõ mọi việc. Vì thế, ông Đ liên hệ bằng điện thoại để đề nghị chị H cung cấp cho ông Đ các Giấy tờ gốc liên quan để ông Đ thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất, tuy nhiên chị H luôn vòng vo, cố tình né tránh không chịu cung cấp các tài liệu đó cho ông Đ.

Đến ngày 26/8/2019, có ông Lê Quang H cùng một số người đồng bào dân tộc thiểu số đến đo đạc và làm hàng rào trên phần đất của gia đình ông Đ thì bị một số người dân cũng như ông Đ và bà Q (là người nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Ngọc M – Người nhận chuyển nhượng trước đây của ông T, bà D) ngăn cản.

Sau đó, ông Đ đã tìm hiểu, xác minh mới được biết: sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ, đến năm 2011 ông T, bà D đã làm thủ tục đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, trong đó ông T lập thủ tục xin cấp luôn cả phần đất (4m x 35m) đã chuyển nhượng cho gia đình ông Đ từ năm 1995; ngoài ra, ông T còn kê khai và xin cấp luôn cả diện tích đất (4m x 35m) mà ông T đã bán cho gia đình ông Trần Ngọc M (sau này ông M đã chuyển nhượng lại cho ông P, bà Q vào năm 2014).

Nhận thấy, quá trình xem xét hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông T, bà D vào năm 2011 có nhiều sai sót dẫn đến việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông T, bà D là sai, trái quy định pháp luật; vì những lý do sau:

- Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông T, bà D thì từ năm 1995 đến nay gia đình ông Đ sử dụng ổn định theo đúng ranh giới, kích thước lúc mua, không tranh chấp với ai. Trên tờ bản đồ địa chính chính quy số 05 tại khu vực Plei Mơ Nú, xã C (Nay là Thôn 1, xã C, thành phố P) năm 2011 đã thể hiện thửa đất của ông Đ như nói trên.

- Trong bộ hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất lần đầu của ông T có Biên bản xác nhận phần giáp ranh không tranh chấp của các hộ lân cận, trong đó có xác nhận phần ranh giới phía Đông tiếp giáp với nhà ông Trần Ngọc M – tức là tiếp giáp với phần đất mà ông T, bà D đã bán cho ông M từ năm 1996; tài liệu này có chữ ký xác nhận của ông M. Tài liệu do ông T kê khai, điều này chứng tỏ, ông T, bà D nhận thức rõ ràng ranh giới đất ở phía Đông tiếp giáp với đất ông M, kể đó đất mà gia đình ông T đã bán cho ông Đ vào năm 1995 và rõ ràng họ chỉ xin cấp đất đến ranh giới cạnh phía Đông là tiếp giáp ông M. Tuy nhiên, không hiểu lý do sao cơ quan chuyên môn không xem xét thực tế ranh giới, kích thước đất của ông T và các hộ lân cận (gồm có ông Đ, ông P), để cấp Giấy đất cho ông T đối với phần đất còn lại (6m x 3), mà cấp luôn cả phần đất mà ông T, bà D đã bán cho ông Đ và ông M. Như vậy, vô hình dung UBND thành phố P đã mang đất của tôi (4m x 35m) và đất của ông P (4m x 35m) để cấp cho gia đình ông T; Giấy CNQSD đất của ông T, bà D thể hiện diện tích đất 14m x 35m là bao trùm cả phần đất của gia đình ông Đ cùng với đất của ông P, bà Q.

- Từ khi nhận chuyển nhượng năm 1995 đến nay, ông Đ cũng như những hộ lân cận khác không hề thấy bất cứ ai xuống tiến hành đo đạc, hay cắm mốc giới gì. Chỉ đến khi ông H xuống đo đạc cắm mốc, thì mới được biết phần đất trên đã được ông T, bà D bán, tặng cho, sang tên cho người khác.

Có thể thấy, việc UBND thành phố P cấp Giấy CNQSD đất cho ông T, bà D như vậy là trái với thực tế, trái với quy định pháp luật, gây thiệt hại tài sản cho ông Đ. Nguyên nhân của sai sót này là do quá trình cấp Giấy CNQSD đất đã không kiểm tra, đo đạc thực tế và xác định đúng vị trí, tứ cận, tọa độ góc của mảnh đất thuộc quyền sử dụng của ông T. Lẽ ra, UBND thành phố P cấp Giấy CNQSD đất cho ông T chỉ với phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông T là 6m x 35m mới đúng với thực tế, không xâm phạm đến quyền lợi của ông Đ hay bất cứ ai thì mới đúng pháp luật.

Biết rõ phần đất 8m x 3: đã bán cho nguyên đơn với bà Q (mỗi người 4m x 35m) không phải là tài sản của ông T bà D, nhưng lợi dụng vào việc ông T đã được UBND thành phố P cấp Giấy CNQSD đất, thì ông T, bà D cũng như chị H (người được tặng cho) đã thực hiện hàng loạt các giao dịch trái quy định pháp luật, cụ thể như sau: Tặng cho con gái (chị H) vào ngày 10/6/2011 (diện tích 198m²); ngày 12/4/2018 (diện tích 269m²) tại Văn phòng công chứng P và hiện chị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m² (phần diện tích hiện do gia đình ông Đ và gia đình ông P, bà Q nhận chuyển nhượng) cho ông Lê Quang H tại Văn phòng Công chứng L ngày 28/5/2019.

Ngoài ra, việc ông Lê Quang H nhận chuyển nhượng đất không ngay tình, thể hiện ở chỗ:

Tại thời điểm ông H xem đất, ông H đã được ông Phan Công K (người sử dụng đất liền kề với đất của ông Đ) chỉ rõ đất ở sát cạnh phía Tây là của ông Đ chứ không phải của gia đình ông T, bà H.

Cũng tại thời điểm ông H xem, mua đất thì trên mảnh đất của bà Q đang tồn tại chuồng heo của gia đình bà Q, ông H cũng đã biết việc này.

Hồ sơ quản lý đất đai và bản đồ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân xã C thể hiện đất của bà Q và ông Đ.

Đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng (giao dịch) chuyển nhượng đất lập ngày 05/02/1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho nguyên đơn thửa đất có kích thước 4m x 35 m, theo thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05/02/1995.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Đình T phải trả lại cho số tiền 1.200.000.000 đồng là giá trị thực tế của thửa đất, nếu họ không trả đất cho ông Đ.

Hủy Quyết định hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do UBND thành phố P cấp ngày 19/5/2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D.

Tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02432/02 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2011 và số 2534, quyền số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2018 tại Văn phòng công chứng P giữa Nguyễn Đình T (Đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1820, quyền số 02.TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L ngày 28/5/2019, giữa chị Nguyễn Thị H và ông Lê Quang H.

Hủy Giấy CNQSD đất đã chỉnh lý sang tên cho ông Lê Quang H.

**** Nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Q trình bày:***

Ngày 20/4/2014, vợ chồng bà Q nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S một phần thửa đất tại thôn 1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai có diện tích 110m² (04m x 27m).

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông T, bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ,
- Phía Tây giáp phần còn lại ông T, bà D tặng cho bà Nguyễn Thị H,
- Phía Nam giáp đường L,
- Phía Bắc giáp đường đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng viết tay, do khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như vợ chồng bà Q không đủ kinh phí để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới; nên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, gia đình bà Q quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Q đã được ông M, bà S dẫn đến bàn giao thửa đất nói trên. Cũng tại thời điểm đó, ông K (người dân sống gần lộ đất) có gặp và đặt vấn đề mượn đất để trồng rau, xây dựng chuồng heo; do khi đó chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà Q đã đồng ý để cho ông K sử dụng.

Đầu năm 2016, bà Q có tiến hành kê khai để cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – chi nhánh thành phố P trả lời “*Vị trí đất có tranh chấp nên chưa thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ*”. Tuy nhiên, được biết khi đó trên bản đồ số, thửa đất nói trên đã được kê khai đứng tên gia đình bà Q.

Ngày 26/8/2019, ông Lê Quang H cùng một số người đồng bào dân tộc thiểu số đến đo đạc và tiến hành rào trên phần đất của gia đình bà Q thì bị một số người dân cũng như bà Q và ông Đ ngăn cản.

Qua tìm hiểu, bà Q được biết phần đất mà bà Q nhận chuyển nhượng từ nhà ông M có nguồn gốc do ông Nguyễn Đình T (Đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho gia đình ông M vào ngày 05/04/1996, có lập Hợp đồng chuyển nhượng và có xác nhận của UBND xã C. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho gia đình ông M thì ông T, bà D lại làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ năm 2011; Sau đó đã tặng cho con gái (bà H) vào ngày 10/6/2011 (diện tích 198m²) và ngày 12/4/2018 (diện tích 269m²) tại Văn phòng công chứng P và hiện bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m² (phần diện tích hiện do gia đình bà Q và gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng) cho ông Lê Quang H.

Theo nguyên đơn, Hợp đồng tặng cho QSDĐ từ ông T, bà D cho bà H là trái pháp luật, cần bị tuyên bố vô hiệu với lý do: Ông T, bà D trước khi tặng cho bà H thửa đất nói trên đã chuyển nhượng cho ông M, bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông M cũng đã tiếp quản tài sản và sử dụng không tranh chấp với ai. Tiếp đó, ông M, bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Q, vợ chồng bà Q cũng đã nhận tài sản và cho người khác mượn sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Việc ông T, bà D dùng Quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác tiếp tục tặng cho bà H là trái pháp luật. Bên cạnh đó, bà H (người nhận tặng cho) cũng biết rõ tài sản nói trên đã được bố mẹ bà chuyển nhượng cho ông M, bà S cũng như ông Đ. Việc tặng cho này của ông T, bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với gia đình ông M cũng như quyền lợi của bà Q.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và ông H cũng cần bị tuyên bố vô hiệu vì: Đây là giao dịch giả tạo; các bên khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không đưa giá trị thực của tài sản vào Hợp đồng nhằm trốn tránh

nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (Giảm bớt số tiền thuế phải nộp). Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng nói trên là không ngay tình, vì trước khi nhận chuyển nhượng ông H không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc tài sản nhận chuyển nhượng.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2534, quyền số 09 VP/CC SCC/HĐGD ngày 12/4/2018 tại Văn phòng công chứng P giữa Nguyễn Đình T (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1820, quyền số 02.TP/CC SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L ngày 28/5/2019, giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lê Quang H.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/04/1996, giữa Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D và ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/4/2014, giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị Hồng Q.

Buộc ông Trần Ngọc M và bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2014.

*** Bị đơn trình bày**

- Bị đơn là ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D diện tích 110m², có kích thước là 4m x 27m, tại thôn 1, xã C, thành phố P tỉnh Gia Lai. Ông, bà nhận chuyển nhượng vào năm 1996, lúc nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm đó hợp đồng có xác nhận của Tổ dân phố 3 và của Ủy ban nhân dân xã C. Giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì ông không nhớ. Vợ chồng ông đã trả hết tiền chuyển nhượng cho ông T, bà D. Sau khi lập hợp đồng ở xã thì ông T, bà D cùng với cán bộ địa chính xã xuống lô đất chuyển nhượng chỉ cho ông vị trí, tứ cận của thửa đất và giao đất cho vợ chồng ông. Ông chỉ rào đất lại chứ không xây dựng gì. Vợ chồng ông chưa thực hiện việc kê khai, nộp thuế.

Năm 2014, vợ chồng ông chuyển nhượng lại đất cho bà Trần Thị Hồng Q, khi chuyển nhượng có lập “*Giấy sang nhượng đất*”, giấy sang nhượng này không được công chứng, giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng. Bà Q đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông.

Nay bà Q khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q. Ông không có ý kiến gì vì thực chất ông có nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà D và chuyển nhượng lại cho bà Q.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H đã được tòa án tổng Đ, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang H trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q:

Ông không đồng với đơn khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q về việc bà Q Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 1820 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐCTD ngày 28/05/2019 tại Văn phòng công chứng L giữa bà Nguyễn Thị H và ông.

Việc bà Q khởi kiện Hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông là không có cơ sở. Ông không chấp nhận nội dung bà Q Khởi kiện.

Việc ông và bà Nguyễn Thị H mua bán tài sản là mảnh đất ở thôn 1 xã C là hợp pháp được Văn phòng công chứng L chứng nhận.

Theo quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015, ông là bên thứ 3 nhận quyền nhượng đất ngay tình, thuộc trường hợp được nhà nước bảo vệ, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu theo bộ luật dân sự.

Đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, thuộc trường hợp không được thu hồi theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét bác bỏ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Nguyễn Thị H và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ

Ông có lô đất tại thôn 1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc lô đất này là do UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824 ngày 19/5/2011 cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D trên thửa đất số 657, tờ bản đồ số 05, diện tích 467m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2011, ông T, bà D tặng cho ông Hồ Thế Đ, bà Nguyễn Thị H một phần diện tích 198m²; diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận là 269m² đất trồng cây lâu năm.

Năm 2018, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D tặng cho con là bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích 269m² đất còn lại; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 17/5/2018.

Năm 2019, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông (Lê Quang H) toàn bộ diện tích 269m² đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng L công chứng ngày 28/5/2019. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý sang tên.

-Về các nội dung ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện, ông trình bày ý kiến như sau:

Ông là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Lô đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Do đó, nội dung ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Dâng giao trả cho ông thửa đất có kích thước 4m x 35m nằm trong lô đất của ông đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là không có cơ sở; đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824 do UBND thành phố P cấp ngày 19/5/2011 đã được chỉnh lý sang tên ông ngày 10/6/2019, không còn thuộc quyền của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D nữa. Do đó, việc ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu hủy Quyết định hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do UBND thành phố P cấp ngày 19/5/2011 là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P là ông Nguyễn T Nga trình bày:

Năm 1995, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D có Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thôn trưởng, UBND xã C xác nhận ngày 03/01/1995, Phòng Kinh tế thị xã P xác nhận ngày 06/01/1995 (diện tích 14m x 35m = 550m² sau khi trừ chỉ giới xây dựng từ tim đường vào 25m).

Tháng 02/1995, ông Nguyễn Đình T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ một phần diện tích 4m x 35m bằng giấy viết tay; tháng 4/1996, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M một phần diện tích 4m x 27m, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã C xác nhận ngày 03/5/1996.

Năm 2011, ông Nguyễn Đình T kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ Địa chính xã C đã vẽ trích lục bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Ngọc M. UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 252824 ngày 19/5/2011 cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D, diện tích 467m² đất trồng cây lâu năm.

Tháng 6/2011, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D tặng cho ông Hồ Thế Đ, bà Nguyễn Thị H 198m² (6m mặt đường L); năm 2018, ông Nguyễn Đình T và Nguyễn Thị D tặng cho bà Nguyễn Thị H 269m² còn lại (8m mặt đường L); năm 2019, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m² cho ông Lê Quang H.

Khi ông Lê Quang H xuống thực địa cắm mốc ranh giới đất thì xảy ra tranh chấp. Ngày 04/9/2019, UBND xã C đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành. Tại buổi hòa giải, ông Nguyễn Văn Đ cho biết ông nhận chuyển nhượng năm 1995 của ông Nguyễn Đình T 4m mặt đường bằng giấy viết tay; bà Trần Thị Hồng Q cho biết ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng năm 1996 cho ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S phần diện tích 4m x 27m, hợp đồng chuyển nhượng

được UBND xã C xác nhận ngày 03/5/1996, ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị Hồng Q năm 2014 bằng giấy viết tay. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chồng lấn dẫn đến việc thiếu đất (8m mặt đường L), UBND xã C đề nghị các bên khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo thẩm quyền.

Lô đất ông Lê Quang H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H chồng lên phần diện tích ông Nguyễn Đình T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Ngọc M (chuyển nhượng cho ông Trần Văn Phần, bà Trần Thị Hồng Q) dẫn đến tranh chấp, UBND xã C đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành. Hiện nay, bà Trần Thị Hồng Q cũng đã khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố P đã có Thông báo số 194/TB-TLVA ngày 17/6/2021 về việc thụ lý vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2011, VP công chứng P (Nay là VPCC Đ) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D ngụ tại 504 HA, P. P, TP P, Tỉnh Gia Lai (bên Cho) và ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H (Bên Nhận Tặng Cho); ngụ tại 103 Trần Nhật Duật, Phường Ia kring TP P, Tỉnh Gia Lai.

Tại hồ sơ được lưu trữ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D (bên Cho) và ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H (Bên Nhận Tặng Cho). Bao gồm hộ khẩu, giấy tờ tùy thân, và giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất số BD 252824 do UBND TP P cấp ngày 19 tháng 5 năm 2011 đứng tên ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D là hợp lệ theo đúng quy định. Văn Phòng công chứng Đ đã tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H. Văn Phòng Công Chứng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp hay không. Sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các Quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng công chứng đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và yêu cầu ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D; ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng soạn thảo, sau khi đọc xong ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D; ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì khác và cùng ký vào từng trang của hợp đồng công chứng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên ký vào lời chứng và thực hiện trả hồ sơ theo quy định.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, VP công chứng Đ có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D ngụ tại 504 HA, P. P, TP P, Tỉnh Gia Lai (bên Cho) và bà Nguyễn Thị H (Bên Nhận Tặng Cho); ngụ tại 504 HA, P. P, TP P, Tỉnh Gia Lai.

Tại hồ sơ được lưu trữ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D (bên Cho) và bà Nguyễn Thị H (Bên Nhận

Tặng Cho). Bao gồm hộ khẩu, giấy tờ tùy thân, và giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất số BD 252824 do UBND TP P cấp ngày 19 tháng 5 năm 2011 đứng tên Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D là hợp lệ theo đúng quy định. Văn Phòng công chứng Đ đã tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Văn Phòng Công Chứng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp hay không. Sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các Quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng công chứng đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng soạn thảo, (Ông Nguyễn Đình T bị bệnh không thể đến văn phòng được và có yêu cầu công chứng viên đến nhà để lấy chữ ký). Sau khi đọc xong bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị H không có ý kiến gì khác và cùng ký tên và điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng công chứng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên có đến tại nhà ông Nguyễn Đình T tại 18/2 H, phường P, thành phố P để cho ông T đọc qua hợp đồng và điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng. Sau đó công chứng viên về tại phòng ký vào lời chứng và thực hiện trả hồ sơ theo quy định.

Tại thời điểm công chứng ,việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02432, quyền số 02 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/06/2011 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2534, quyền số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/04/2018 được công chứng và chứng nhận tại Văn phòng công chứng Đ của Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D (bên cho) và Ông Hồ Thế Đ, bà Nguyễn Thị H là thực hiện theo đúng quy định pháp luật của Luật Công chứng.

- Văn phòng công chứng L trình bày:

Ngày 28/5/2019 Văn phòng công chứng L tỉnh Gia Lai có tiếp nhận đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H sinh năm 1976, CMND số 230488961 do Công an tỉnh Gia Lai cấp, địa chỉ: Tổ 04, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (gọi là bên chuyển nhượng) và ông Lê Quang H sinh năm 1975, CMND số 230511123 do Công an tỉnh Gia Lai cấp, địa chỉ: Tổ 15, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (gọi là bên nhận chuyển nhượng). Hai bên đã thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 252824 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19/5/2011, thửa đất số: 675 tờ bản đồ số: 05, diện tích 269m² (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: Thôn 1, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Tài sản nêu trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P đăng ký biến động ngày 17/5/2018 do được tặng cho mang tên bà Nguyễn Thị H.

Sau khi thụ lý hồ sơ, đối chiếu với quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đảm bảo hợp lệ, không bị khiếu nại, ngăn chặn, kê biên của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28/5/2019, Văn phòng công chứng L tỉnh Gia Lai chứng nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số công chứng 1820/Quyền 02.TP/CC SCC/HDGD.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Công K trình bày:*

Ông là người sử dụng đất liền kề với đất của ông Đ, bà Q.

Ông là người trồng trồng 1 cây xoài, 3 cây bơ, 2 cây mít, 15 bụi chuối, 1 cây ngũ gia bì, 5 bụi chuối, 1 cây cari, 1 cây bơ, 1 cây mít trên thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19-5-2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D

Ông không liên quan gì đến tranh chấp giữa các bên, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Năm 2005 khi ông làm nhà thì có mời tất cả các hộ giáp ranh đến trong đó có hộ ông Đ, bà Q đến để xác định ranh giới nên ông biết ông T, bà D chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà Q.

Tại thời điểm ông H xem đất, ông H đã được ông chỉ rõ đất ở sát cạnh phía Tây là của ông Đ chứ không phải của gia đình ông T, bà H

Ông yêu cầu bên nào nhận được đất thì trả cho ông giá trị cây trồng trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;
- Căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 128, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Áp dụng khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 30, 33, khoản 4 Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993.
- Áp dụng Điều 46, điểm a khoản 1 Điều 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003.
- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất khi giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Đình T vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H vô hiệu; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H với anh Lê Quang H vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D số BD 252824 ngày 19-5-2011 đã chỉnh lý trang 4 sang tên anh Lê Quang H ngày 10-6-2019.

- Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.179.450.000 đồng.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Q:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q về bồi thường giá trị quyền sử dụng đất khi giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị Hồng Q vô hiệu.

- Không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-2-2014 giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S và ông Trần Văn P, bà Trần Thị Hồng Q.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2014.

- Không công nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q về tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H với anh Lê Quang H vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị H bồi thường cho bà Trần Thị Hồng Q số tiền là 1.152.600.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm; quy định về thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 25/7/2022, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Hồng Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi tự mình ban hành quyết định chỉ định chị H làm người đại diện cho bà Nguyễn Thị D vì không có bất kỳ kết luận giám định pháp y tâm thần nào xác định bà D là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hay gặp khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Mặt

khác, không có tài liệu thể hiện những người con khác của ông T, bà D đồng ý để chị H làm người đại diện cho bà D.

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai qui định pháp luật khi xem xét giải quyết về giao dịch dân sự vô hiệu. Theo qui định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai 2003, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 181, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đối với trường hợp của ông Đ và bà Q thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào việc có hay không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D. Mặt khác, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ và với ông M đã hoàn thành. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ và với ông M vô hiệu là sai lầm trong áp dụng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng: trong vụ án này, ông Đ khởi kiện đối với bà D và chị H. Ông T đã chết nhưng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; lẽ ra Tòa án phải đưa những người thừa kế thứ nhất của ông T vào tham gia tố tụng mới đảm bảo thủ tục tố tụng. Ngoài chị H, ông T còn có 03 người con khác là Nguyễn Đình Thái, Nguyễn Đình Thiện và Nguyễn Thị Tâm. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con của ông T vào tham gia tố tụng là thiếu sót nghiêm trọng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H mà không phải là bà D và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông T phải bồi thường thiệt hại là không đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Hồng Q trình bày:

Bà Q khởi kiện yêu cầu buộc ông M, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, bà S với bà Q vô hiệu nhưng không buộc ông M, bà S hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại là mâu thuẫn. Vụ việc đang được giải quyết tại Cơ quan điều tra nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Quang H trình bày: chị H là người được ông T, bà D tặng cho quyền sử dụng đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H không biết các giao dịch trước đây của ông T, bà D. Ông Lê Quang H chỉ biết chị H là người sử dụng đất hợp pháp, có Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng. Do đó, ông H là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là không đúng. Những người con khác của ông T không hưởng quyền lợi, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị H bồi thường thiệt hại là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

1. Xét hợp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2534, quyền số 09 VPCCC SCC/HĐGD ngày 12/4/2018 tại Văn phòng công chứng P giữa ông Nguyễn Đình T (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị H:

Ông T, bà D đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số BD 252824 ngày 19/8/2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m². Năm 2018, ông T, bà D đã thực hiện tặng cho diện tích đất 269m² (trong đó bao gồm diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ, ông M) cho chị Nguyễn Thị H.

Ông T, bà D có hành vi gian dối trong việc kê khai và cho tặng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố P cũng xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T có sự chồng lấn. Do đó các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với chị H là vô hiệu.

2. Xét hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1820, quyền số 02.TP/CC SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng L ngày 28/5/2017, giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lê Quang H:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật, bà H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. sau khi chuyển nhượng đã chỉnh lý sang tên của ông H. Ông H hoàn toàn không biết thửa đất đang tranh chấp. Như vậy, ông Hoàng là người thứ ba chiếm hữu ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lê Quang H là hợp pháp.

3. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/1995, giữa ông Nguyễn Đình T với ông Nguyễn Văn Đ:

Giấy chuyển nhượng đất không có chữ ký của bà Nguyễn Thị D (vợ ông T), việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất chuyển nhượng không còn nên hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu

4. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D ngày 03/5/1996.

Hợp đồng được chứng thực của UBND xã C (nằm trong một phần diện tích đất ông T, bà D nhận chuyển nhượng của ông Nêl) có kích thước 4mx27m (diện tích thực tế là 135,6m²), thửa đất tọa lạc tại thôn 3 (nay là thôn 1) xã Chư A, thị xã P (thành phố P), tỉnh Gia Lai. Hợp đồng có xác nhận của UBND xã C, Ông M, bà S đã giao tiền, nhận đất và rào lại nhưng chưa sử dụng.

Căn cứ vào điểm b.2 tiêu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/1995 giữa ông Nguyễn Đình T với ông Nguyễn Văn Đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/1996 giữa ông Nguyễn Đình T với ông M, bà S không bị vô hiệu. Tuy nhiên do thửa đất chuyển nhượng không còn nên hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu.

5. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2014 giữa bà Q, ông Trần Văn P (đã chết) với ông M, bà S:

Hai bên lập giấy viết tay “giấy sang nhượng đất” với giá 245.000.000 đồng. Tại thời điểm giao dịch, ông M, bà S thông báo tính pháp lý của thửa đất trong nội dung của “giấy sang nhượng đất” do hai bên xác lập và cam kết ngày 10/4/2014, bà Q biết rõ và chấp nhận; ông M, bà S đã giao thửa đất và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho bà Q giữ; bà Q thừa nhận bà đã đóng cọc, xác định ranh giới thửa đất. Bà Q chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông K mượn đất để canh tác. Tuy nhiên, do thửa đất chuyển nhượng không còn nên hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2002/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc chị Nguyễn thị H phải bồi thường cho nguyên đơn, xác định ông Lê Quang H là người thứ ba chiếm hữu ngay tình là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Hồng Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông T, bà D nhận chuyển nhượng của ông Nêl được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C chứng thực ngày 5-1-1995. Ngày 5-2-1995, ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Văn Đ lập “Giấy chuyển nhượng đất” (bút lục số 132); theo đó, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thửa đất có kích thước chiều ngang Quốc lộ 14 là 4m, chiều dài là 35m (diện tích thực tế là 139,7m²), tọa lạc tại làng Mơ Núc (nay là thôn 1) xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai giá chuyển nhượng là 800.000 đồng. Ngày 3-5-1996, ông T, bà D chuyển nhượng cho ông M, bà S thửa đất có kích thước 4m x 27m (diện tích thực tế

là 135,6m²), thửa đất tọa lạc tại thôn 3 (nay là thôn 1) xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nằm trong một phần diện tích đất ông T, bà D nhận chuyển nhượng của ông Nêl) theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng thực của UBND xã C.

[2] Ông T, bà D đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số BD 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m² (trong đó bao gồm diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M). Ngày 10/6/2011, ông T, bà D đã thực hiện việc tặng cho anh Hồ Thế Đ, chị Nguyễn Thị H một phần quyền sử dụng đất diện tích 197m²; anh Đ, chị H đã thực hiện tách thửa. Diện tích đất còn lại 269m² là diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M, bà S.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ lập năm 1995 không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số BD 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m². Theo hướng dẫn tại điểm b2, tiêu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ không vô hiệu. Mặc dù, bà D không ký vào giấy chuyển nhượng đất nhưng không có tài liệu chứng cứ thể hiện bà D phản đối việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Đ có vi phạm về nội dung quyền định đoạt của các thành viên là vợ chồng về sử dụng đất (không có bà D tham gia) nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ vô hiệu là không đúng. Vì vậy, kháng cáo của ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ có hiệu lực là có căn cứ chấp nhận.

[4] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông Đ không vô hiệu nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, ông T và bà D không làm thủ tục tách thửa cho ông Đ. Ngày 12/4/2018, ông T và bà D lập hợp đồng tặng cho diện tích đất 269m² cho chị Nguyễn Thị H (trong đó bao gồm diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M). Sau đó, vào ngày 28/5/2019, chị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho anh Lê Quang H, anh H đã thực hiện đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-6-2019.

[5] Xét hợp đồng tặng cho diện tích đất 269m² giữa ông T, bà D và chị Nguyễn Thị H: ông T, bà D biết diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Đ

và chuyển nhượng cho ông M, bà S nhưng không làm thủ tục tách thửa cho ông Đ và ông M, bà S mà lập hợp đồng tặng cho chị H là trái pháp luật, nên hợp đồng tặng cho này vô hiệu theo qui định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Yêu cầu của ông Đ về việc tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và chị H vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H với anh Lê Quang H: các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện anh H không biết thửa đất này trước đây đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông M, anh H đã căn cứ vào đối tượng của giao dịch là tài sản đã được đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên chị H và tài sản đó được phép giao dịch. Vì vậy, anh H được xem là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị H theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H với anh H có hiệu lực. Do đó, yêu cầu của ông Đ về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với ông H vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Theo qui định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, ông Đ không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ người thứ ba ngay tình nhưng ông Đ có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba thuộc về ông T, bà D vì có hành vi gian dối. Do ông T đã chết nên bà D và những người thừa kế của ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ trong phạm vi di sản do người chết để lại theo qui định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ nếu không trả lại đất thì trả giá trị quyền sử dụng đất, nhưng không buộc bà D và những người thừa kế của ông T phải bồi thường thiệt hại mà chỉ buộc chị H trả số tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ 1.179.450.000 đồng là không đúng pháp luật. Trong trường hợp ông T không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Đ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[8] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Q, thấy rằng:

Nguồn gốc đất bà Q tranh chấp với ông M, bà S là do ông M, bà S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị D theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng thực của UBND xã C ngày 3-5-1996 (nằm trong một phần diện tích đất ông T, bà D nhận chuyển nhượng của ông Nêl) có kích thước 4m x 27m (diện tích thực tế là 135,6m²), thửa đất tọa lạc tại thôn 3 (nay là thôn 1) xã C, thị xã P (thành phố P), tỉnh Gia Lai.

[9] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà D với ông M, bà S được UBND xã C chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T đã thực hiện kê khai,

đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m². Theo hướng dẫn tại điểm b1, tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà D với ông M, bà S không vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà D với ông M, bà S lập năm 1996 vô hiệu là không đúng.

[10] Ngày 20-4-2014, ông M, bà S lập giấy viết tay “giấy sang nhượng đất” chuyển nhượng cho bà Q và ông Trần Văn P (đã chết) thửa đất trên với giá 245.000.000 đồng (bút lục số 270, 269, 268, 267).

[11] Xét việc sang nhượng đất giữa ông M, bà S với bà Q, ông P vào năm 2014: mặc dù giấy sang nhượng đất không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, tại thời điểm giao dịch ông M, bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D vào năm 2011; ông M, bà S có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 2003 nên ông M, bà S có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà Q theo qui định tại khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai 2003. Tại thời điểm giao dịch, ông M, bà S đã thông báo tính pháp lý của thửa đất trong nội dung của “Giấy sang nhượng đất” do hai bên xác lập ngày 20-4-2014, bà Q biết rõ và chấp nhận; ông M, bà S đã giao thửa đất và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho bà Q giữ; bà Q đã giao đủ tiền và thừa nhận bà đã nhận đất, đóng cọc, xác định ranh giới thửa đất (bút lục số 270, 267 và 186). Bà Q và ông M không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, do đó, theo Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, bà S với bà Q, ông P không vô hiệu. Việc bà Q yêu cầu ông M, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận vì thực tế ông M, bà S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà S với bà Q vô hiệu nhưng buộc chị H bồi thường thiệt hại cho bà Q là mâu thuẫn, không phù hợp với qui định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

[12] Sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2014, bà Q không tiến hành kê khai, đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Q không biết được ông T, bà D đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 và sau đó năm 2018 ông T, bà D lập hợp đồng tặng cho con là bà H và đến năm 2019, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Quang H.

[13] Yêu cầu của bà Q về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với chị H vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, tương tự trường hợp của ông Đ được phân tích tại đoạn [5].

[14] Yêu cầu của bà Q về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với ông H vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận, vì anh H là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương tự trường hợp của ông Đ được phân tích tại đoạn [6].

[15] Theo qui định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, bà Q không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ người thứ ba ngay tình nhưng bà Q có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba thuộc về ông T, bà D vì có hành vi gian dối, do ông T đã chết nên bà D và những người thừa kế của ông T phải bồi thường thiệt hại cho bà Q trong phạm vi di sản do người chết để lại theo qui định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Q nhưng không buộc bà D và những người thừa kế của ông T phải bồi thường thiệt hại mà chỉ buộc chị H trả số tiền giá trị quyền sử dụng đất cho bà Q là 1.152.600.000 đồng là không đúng pháp luật. Trong trường hợp ông T không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Q, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

[16] Về thủ tục tố tụng:

Theo qui định tại Điều 88 Bộ luật Tố tụng dân sự, khi có đương sự là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức mà không có người đại diện thì Tòa án phải chỉ định người đại diện để tham gia tố tụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ định chị H là người đại diện cho bà D nhưng chị H không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án để bảo vệ quyền lợi cho bà D là không đúng pháp luật.

Như đã phân tích trên, bà D và những người thừa kế của ông T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Đ và bà Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thiếu sót này không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm; do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và của bà Trần Thị Hồng Q, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Q;

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

▪ Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu; hoàn trả ông Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số 0000145 ngày 01/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

▪ Bà Trần Thị Hồng Q không phải chịu; hoàn trả Trần Thị Hồng Q 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp tại biên lai số 0000146 ngày 01/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự