TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2024/DS-PT
Ngày: 15 - 4 - 2024
V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà

Bà Đỗ Thị Thắm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng mua bán nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Đình T; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Mai Xuân T1; Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. (có mặt)

2. Ông Mai Xuân D; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Xuân D là ông Mai Xuân T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 16-3-2021). (có mặt)

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

1. Bà Đặng Thị T2; Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.
2. Bà Đặng Thị T3
3. Anh Mai T4 Được

Địa chỉ: Làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

4. Bà Mai Thị H

5. Ông Mai Xuân H1

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

6. Ông Mai Thành T5

7. Bà Mai Thị S

Địa chỉ: KP P, thị trấn C, huyện P, tỉnh Bình Định.

8. Bà Mai Thị B

Địa chỉ: Thôn K, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

9. Anh Mai Xuân H2

Địa chỉ: KP Mỹ T, xã T, Tp T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của Đặng Thị T2, Đặng Thị T3, Mai Thành Đ, Mai Thị H, Mai Xuân H1, Mai Thành T5, Mai Thị S, Mai Thị B, Mai Xuân H2 là ông Mai Xuân T1 là bị đơn trong vụ án (theo các văn bản ủy quyền ngày 15,16,17-3-2021 và ngày 07-02-2022). (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

10. Ông Dương Đình T6 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

11. Ông Dương Đình T7 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

12. Anh Dương Văn C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

13. Anh Dương Đình H3 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

14. Chị Dương Thị Y (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

15. Chị Dương Thị O (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

16. Chị Mai Thị Tuyết N (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

17. Bà Mai Thị Tuyết N1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ C, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

18. Anh Mai Xuân K (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 H, phường H, thành phố P, Gia Lai.

19. Bà Nguyễn Thị Bích L (vắng mặt)

20. Anh Mai Xuân T8 (vắng mặt)

21. Ông Mai Xuân T9 (vắng mặt)

22. Bà Mai Thị S1 (vắng mặt)

23. Bà Mai Thị B1 (vắng mặt)

24. Chị Mai Thị Tuyết H4 (vắng mặt)

25. Chị Mai Thị Tuyết P (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 H, phường H, TP P, Gia Lai.

26. Ủy ban nhân dân xã P (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Anh D1 – Chủ tịch UBND xã là đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Đình H5 – Cán bộ địa chính đại diện (theo văn bản ủy quyền ngày 18-5-2023).

- *Người kháng cáo*: Ông Mai Xuân T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Đình T trình bày:

Vợ ông là bà Lê Thị M chết ngày 18-7-2004, vợ chồng ông có 06 người con là Dương Đình T6, Dương Đình T7, Dương Văn C, Dương Đình H3, Dương Thị Y, Dương Thị O. Đến ngày 07-9-2004 ông dùng tiền của vợ chồng mua lô đất của ông Mai Xuân Q và Nguyễn Thị Bích L chiều ngang 11m, chiều dài hết thửa đất, có giới cận: Đông giáp đất Dương Hoài Đ1, Tây giáp đường đi, bắc giáp nhà ông Huỳnh Xuân H6, Nam giáp đất Mai Thành Đ. Theo ông Tân l mua ông Mai Xuân Q có giao giấy trích lục do cha mẹ ông Q để lại, giấy chuyển nhượng vườn thổ của ông Mai Xuân L1 cho ông Mai Xuân Q vào năm 1992. Trong khi đó thửa đất của ông Mai Xuân Q chuyển nhượng cho 03 người, trong đó ông mua phần ở giữa, anh Mai Thành Đ mua phần bên trái vào năm 2001 đã xây nhà ở, ông Huỳnh Xuân H6 mua bên phải vào năm 2001 cũng đã xây nhà ở, thời điểm này ông Mai Xuân L1 còn sống, ông L1 không có ý kiến gì về việc ông Q bán đất, anh Mai Thành Đ là con ông Mai Xuân L1 là em trai ông Mai Xuân D, Mai Xuân T1 cũng mua đất ông Mai Xuân Q. Năm 2004 vợ chồng ông Q bán phần đất còn lại cho ông, trên thửa đất có 01 ngôi nhà ngói. Nên ông Q có nhờ ông mang cho ông Mai Xuân D 5.000.000 đồng để ông D hương khói ông bà, nhưng ông D nói 9.000.000đ ông mới nhận nên ông mang về trả lại cho ông Q. Sau đó đến năm 2014 ông đã thuê người rào và sử dụng khoảnh đất này nhưng bị ông Mai Xuân T1 và Mai Xuân D cản trở không cho ông rào. Hiện ông là người có quyền sử dụng hợp pháp, nên ông khiếu nại lên UBND xã giải quyết nhưng bất thành. Hiện nay ông Mai Xuân T1 và ông Mai Xuân D đã mang cọc bê tông rào trước lô đất của ông. Vì vậy ông yêu cầu ông Mai Xuân T1, Mai Xuân D tháo dỡ cọc bê tông trả lại đất cho ông.

Đối với yêu cầu của ông Mai Xuân T1 và bà Đặng Thị T3 cho rằng đất tranh chấp là của vợ chồng ông T1 và của vợ chồng bà T3 thì ông không đồng ý, vì ông với ông Q có họ hàng nên biết rõ ông Q có mua nhà của ông T1 với giá 500.000 đồng tương đương 1 chỉ vàng, còn ông T1 nói không có bán thì ông không biết, còn ông mua nhà của ông Q có hợp đồng chứng thực và ông Q đã kê khai sử dụng và bán cho ông từ năm 2004. Đối với việc ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với vợ chồng ông Q bà L là không có căn cứ nên ông không chấp nhận. Còn việc Hợp đồng có tẩy xóa năm là do ông Mai Xuân Q sửa chứ bản thân ông không sửa. Trường hợp Tòa hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông với vợ chồng ông Q thì ông sẽ tự giải quyết với gia đình ông Q. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Mai Xuân T1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Mai Xuân D trình bày:

Về quan hệ gia đình cha ông là Mai Xuân L1 là anh ruột ông Mai Xuân Q, cha ông chết năm 1996, cha ông có hai vợ, mẹ ông là bà Phan Thị S2, cha mẹ ông có 07 người con Mai Xuân T1, Mai Xuân H1, Mai Xuân D, Mai Xuân H7, Mai Thị H, Mai

Thị B, Mai Thị S. Mẹ ông chết đã lâu, ba ông cưới bà Đặng Thị T3 có 02 người con là Đặng Thành Đ2 và Đặng Thành T10, ngoài ra cha mẹ ông không có con riêng con nuôi nào khác. Đối với đất thổ cư ông Dương Đình T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Mai Xuân Q, với diện tích 297m^2 là đất của vợ chồng ông thuộc thửa số 366, tờ bản đồ số 4, diện tích 350m^2, đã được ông đăng ký vào sổ đăng ký ruộng đất năm 1992, trên thửa đất có 01 ngôi nhà diện tích 40m^2 mái ngói, tường trét đất do vợ chồng ông xây dựng năm 1989. Đến tháng 8 năm 1992, vợ chồng ông Mai Xuân Q có mượn nhà và đất của ông để sử dụng, sau đó công khai chiếm đoạt vì lý ông Q cho rằng thửa đất này của ông bà để lại. Năm 1993 ông T1 biết việc kê khai đăng ký sử dụng đối với thửa đất này, vì thời điểm này ông làm ở Hợp tác xã, đến cuối năm 1993 ông chuyển về UBND xã làm bên địa chính, ông Q kê khai đăng ký sử dụng mà ông Q không đồng ý cho ông kê khai đăng ký sử dụng. Qua chứng cứ ông T xuất trình tại Tòa án, không có căn cứ nào cho rằng ông cho bán, tặng cho nhà cho ông Q, ngoài ra không có chứng cứ nào chứng minh đất của ông Q. Việc ông T xuất trình giấy tặng cho nhà đất của ông Mai Xuân L1 cho ông Mai Xuân Q vào ngày 08-11-1992 là phi pháp không có giá trị pháp lý. Còn hợp đồng của ông Mai Xuân Q với ông Dương Đình T được UBND xã P chứng thực ngày 10-9-2004 là không hợp pháp vì ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhiều nội dung trong hợp đồng tự dựng khống, không đúng thực tế, có tẩy xóa năm. Trong khi đó khi ông T đến xây dựng thì ông với ông Mai Xuân D không đồng ý và đã xây dựng trụ bê tông lưới bê 40 trên phần đất đang tranh chấp. Hơn nữa vào năm 2007 nhà ông T mua mà ông T không biết vì sao bị sập, bản thân ông đã làm đơn báo chính quyền địa phương xác nhận nhà của ông bị sập không rõ nguyên nhân. Vì vậy nay ông T1 yêu cầu ông Dương Đình T trả lại cho vợ chồng ông 190m^2 cho mẹ ông là Đặng Thị T3 107m^2. Yêu cầu Tòa án không được công nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Đình T. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông Mai Xuân Q với ông Dương Đình T. Ngoài ra ông T1 có đơn yêu cầu giám định "Giấy sang nhượng vườn thổ cư" của ông Mai Xuân L1 cho ông Mai Xuân Q và giám định việc tẩy xóa trong Hợp đồng mua bán nhà ở của ông Mai Xuân Q với ông Dương Đình T. Ngoài ra ông T1 không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị T2, bà Đặng Thị T3; Mai Thành Đ, Mai Thị H, Mai Xuân H1, Mai Thành T5; Mai Thị S, Mai Thị B, Mai Xuân H2 ủy quyền cho ông Mai Xuân T1: Tất cả thống nhất ý kiến của ông T1.

2. Bà Nguyễn Thị Bích L và các con bà L gồm Mai Thị Tuyết N, Mai Thị Tuyết N1, Mai Xuân K; Mai Xuân T8, Mai Xuân T9 ; Mai Thị S1, Mai Thị B1, Mai Thị Tuyết H4, Mai Thị Tuyết P đều thống nhất trình bày:

Ông Mai Xuân Q (chết) và bà Nguyễn Thị Bích L có 09 người con gồm Mai Thị Tuyết N, Mai Thị Tuyết N1, Mai Xuân K; Mai Xuân T8, Mai Xuân T9; Mai Thị S1, Mai Thị B1, Mai Thị Tuyết H4, Mai Thị Tuyết P, không có con riêng con nuôi nào khác. Ông Mai Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích L chuyển nhượng đất cho ông Dương Đình T là hợp pháp, nên việc tranh chấp của ông T với ông T1 không liên

quan đến các ông bà, việc ông Q và bà L chuyển nhượng đất cho ông T để chữa bệnh cho bà L và con gái. Yêu cầu ông T1 xuất trình chứng cứ chứng minh lô đất là của ông T1 và phải chứng minh được việc ông T1 nói ông Q mượn đất ở nhờ. Ngoài ra họ không khai gì thêm.

3. Dương Đình T6, Dương Đình T7, Dương Văn C, Dương Đình H3, Dương Thị Y, Dương Thị O trình bày: Đều khai là con ông Dương Đình T và Lê Thị M, việc cha họ mua nhà đất thì do ông Dương Đình T quyết định tất cả họ không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Đối với hộ ông Mai Xuân Q: Về nguồn gốc đất, quá trình kê khai sử dụng: Năm 1993 thực hiện kê khai hồ sơ địa chính ông Mai Xuân Q kê khai đứng tên trong sổ mục kê đất đai tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4, diện tích 700m^2, trong đó: đất thổ cư 200 m^2; đất vườn 500 m^2. Chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện dự án V (Hồ sơ địa chính năm 2013) thửa đất trên được đo đạc lại và tách thành 02 thửa: thửa đất số 626, tờ bản đồ số 10, diện tích 234,4 m^2 (do ông Huỳnh Tấn D2 là con của ông Huỳnh Xuân H6 kê khai) và thửa đất số 627, tờ bản đồ số 10, diện tích 373,0 m^2 (do bà Nguyễn Thị Bích L là vợ của ông Mai Xuân Q kê khai). Tổng diện tích 02 thửa đất 607,4 m^2, vì đất đang tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về cân đối giao quyền: Thực hiện theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, tại thời điểm này hộ ông Mai Xuân Q có 08 nhân khẩu được Nhà nước cân đối giao quyền. Các thửa đất được cân đối giao quyền lúc này gồm có các thửa: Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4, diện tích 700m^2 (trong đó: đất thổ cư 200 m^2; đất vườn 500 m^2).Thửa đất số 600, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.134 m^2; Thửa đất số 381, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.116 m^2 ;Thửa đất số 386a, tờ bản đồ số 4, diện tích 597 m^2 ;Thửa đất số 369b, tờ bản đồ số 3, diện tích 693 m^2; Thửa đất số 655h, tờ bản đồ số 4, diện tích 747 m^2;Thửa đất số 400d, tờ bản đồ số 3, diện tích 114 m^2; 06 thửa đất nông nghiệp đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00200, số phát hành 859326, cấp ngày 25/11/1996 cho hộ ông Mai Xuân Q.

Hộ ông Mai Xuân T1: Về cân đối giao quyền, thực hiện theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, tại thời điểm này hộ ông Mai Xuân T1 có 04 (bốn) nhân khẩu được Nhà nước cân đối giao quyền gồm có các thửa:Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 2, diện tích 540m^2 (trong đó: đất thổ cư 200 m^2; đất vườn 340 m^2).Thửa đất số 67a, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.360 m^2;Thửa đất số 386a, tờ bản đồ số 3, diện tích 637m^2; Các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Thực hiện Dự án V (Hồ sơ địa chính năm 2013) ông Mai Xuân T1 thực hiện kê khai 03 thửa đất trên và 01 thửa đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất năm 1995, tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 25, diện tích 171,4 m^2 (thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình T.

Buộc ông Mai Xuân D, Mai Xuân T1 chấm dứt hành vi cản trở ông Dương Đình T sử dụng thửa đất có chiều ngang 11m tính từ giáp đất ông Huỳnh Xuân D3 (Huỳnh Xuân H6) đến giáp đất bà Đặng Thị T3 (Mai Thành Đ), chiều dài hết thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 627, tờ bản đồ số 10), có giới cận Đông giáp đất Dương Hoài Đ1, Tây giáp đường đi, Bắc giáp nhà ông Huỳnh Xuân D3 (Huỳnh Xuân H6), Nam giáp đất Đặng Thị T3 tọa lạc thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Buộc ông Mai Xuân T1 và ông Mai Xuân D tháo dỡ trụ bê tông và hàng rào lưới B40 có chiều ngang 11m tính từ giáp đất ông Huỳnh Xuân D3 (Huỳnh Xuân H6) đến giáp đất bà Đặng Thị T3, giáp đường bê tông trên thửa đất nói trên.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Mai Xuân T1 về việc yêu cầu ông Dương Đình T trả lại cho vợ chồng ông T1 190m^2 đất thuộc một phần thửa 366, tờ bản đồ số 4 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Bác yêu cầu của ông T1 và bà Đặng Thị T3 về việc yêu cầu ông Dương Đình T trả lại cho bà Đặng Thị T3 107m^2 đất thuộc một phần thửa 366, tờ bản đồ số 4, thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Bác yêu cầu của ông Mai Xuân T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Mai Xuân Q, Nguyễn Thị Bích L với ông Dương Đình T.

Đối với yêu cầu của ông T1 Tòa không công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho ông Dương Đình T là không có cơ sở để xem xét.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 30/5/2023 Ông Mai Xuân T1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước và yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm lại toàn bộ vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4, diện tích 700m^2 (đất ở 200m^2, đất vườn 500m^2) tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định có nguồn gốc của ông Mai Xuân L1 và bà Đặng Thị T3 đăng ký sử dụng theo sổ ruộng đất năm 1992. Năm 1989 ông T1 được ông L1 cho một phần thửa đất, ông T1 xây nhà cấp 4 diện tích 40m^2 để ở. Năm 1992 ông T1 đăng ký kê khai vào sổ đăng ký ruộng đất thửa đất số 366, tờ bản đồ số 4, diện tích 350m^2 bao gồm cả thửa đất ông Huỳnh Xuân H6 mua của ông Mai Xuân Q. Ngày 08/11/1992 ông Mai Xuân L1 đã làm giấy sang nhượng vườn thổ cư cho ông Mai Xuân Q, giấy không có chữ ký của ông Mai Xuân Q là người nhận chuyển nhượng, giấy là bản photocopy, không phải bản gốc, không thể hiện thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Do đó, giấy sang nhượng vườn thổ giữa ông Mai Xuân L1 với ông Mai Xuân Q là không hợp pháp.

Năm 1993 ông Q sử dụng và thực hiện kê khai thửa đất 366 (ông T1 đã kê khai năm 1992) hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/9/2004 ông Q bà L lập hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở trên cho ông Dương Đình T, có xác nhận của UBND xã P (hợp đồng có sửa chữa về thời gian, diện tích và 02 người Mai Thành Được, Huỳnh Xuân H6). Tại thời điểm ông Q bán nhà cho ông T thì thửa đất số 366 chưa được cấp giấy chứng nhận là không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có ngôi nhà của ông Mai Xuân T1 xây dựng từ năm 1989. Hơn nữa, năm 1993 ông Q chỉ được cân đối giao quyền đất nông nghiệp, riêng 200m^2 đất ở nhà nước không giao quyền cho ông Q. Ông T mua nhà và đất của ông Q năm 2004 nhưng đến nay chưa nhận đất sử dụng. Năm 2014 ông T mới đến nhận đất và xảy ra tranh chấp với ông T1. Ông Q không có quyền sở hữu nhà và đất ở nhưng lập hợp mua bán nhà và đất cho ông T là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Mai Xuân Q và ông Dương Đình T là vi phạm về hình thức lẫn nội dung không phù hợp theo quy định của pháp luật, nên không được công nhận.

Do ông Mai Xuân Q bán nhà và đất cho ông Mai Thành Đ và ông Huỳnh Xuân H6. Ông H6 đã nhận đất và xây nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H6 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ phần diện tích đất của ông L1, bà Đ3 nhưng cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông Mai Xuân T1, yêu cầu ông T1 phải trả lại đất cho ông T là không chính xác, không phù hợp theo quy định của pháp luật là vi phạm thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Vì các lẽ trên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân T1, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của TAND huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Đình T6, ông Dương Đình T7, anh Dương Văn C, anh Dương Đình H3, chị Dương Thị Y, chị Dương Thị O, UBND xã P vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Tuyết N, bà Mai Thị Tuyết N1, anh Mai Xuân K, bà Nguyễn Thị Bích L, anh Mai Xuân T8, ông Mai Xuân T9, bà Mai Thị S1, bà Mai Thị B1, chị Mai Thị Tuyết H4, chị Mai Thị Tuyết P vắng mặt không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa mở lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân T1, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ cơ sở để xác định:

- Năm 1985 ông Mai Văn L2 (cha ông Mai Xuân T1) đăng ký kê khai và sử dụng thửa đất số 580, diện tích 1.330m^2 loại đất thổ cư theo trích lục bản đồ năm 1985.

- Năm 1992 thửa đất 580 tách thành 02 thửa là thửa đất số 366 diện tích 350m^2 đất ở do ông Mai Xuân T1 (con ông Mai Xuân L1) đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng và thửa đất số 376 diện tích 970m^2 đất ở do ông Mai Xuân L1 đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng (theo sổ đăng ký ruộng đất ngày 20/01/1992 và trích lục bản đồ năm 1992).

- Năm 1993 cân đối giao quyền theo nghị định 64/1993/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ thì thửa đất số 366 diện tích 700m^2 (200m^2 đất ở và 500m^2 đất vườn) do ông Mai Xuân Q (em ông Mai Xuân L1) đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng và thửa 376 diện tích 620m^2 (200m^2 đất ở và 420m^2 đất vườn) do ông Mai Xuân L1 đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng.

[2.2] Căn cứ theo 03 hợp đồng mua bán nhà ở do nguyên đơn cung cấp thì thửa đất 366 ông Mai Xuân Q chuyển nhượng cho 03 người gồm có chuyển nhượng cho ông Mai Thành Đ 230,7m^2 theo hợp đồng chứng thực ngày 17/10/2001 tại UBND xã P, chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân H6 220,7m^2 theo hợp đồng chứng thực ngày 29/7/2001 tại UBND xã P, chuyển nhượng cho ông Dương Đình T 297m^2 và ngôi nhà ngói trên đất theo hợp đồng chứng thực ngày 10/9/2004 tại UBND xã P. Hiện nay ông Đ và ông H6 đã nhận đất xây nhà còn ông T đến nay chưa nhận đất.

Ông Mai Xuân T1 cho rằng thửa đất số 366 là của cha mẹ (Mai Xuân L1) cho vợ chồng ông, năm 1989 vợ chồng ông đã xây nhà ở ổn định và đã đăng ký kê khai hợp pháp năm 1992. Năm 1993 Vợ chồng ông T1 cho gia đình ông Q là chú của ông ở nhờ nhưng sau đó ông Q tự ý kê khai và chuyển nhượng đất và nhà của ông T1 cho ông H6, ông Đ, ông T là không hợp pháp. Do đó để có cơ sở giải quyết vụ án tranh chấp thửa đất số 366 thuộc quyền sử dụng của ai, và để bảo đảm quyền lợi cho các đương sự liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 366, thì cần thiết phải đưa ông Huỳnh Xuân H6 là người đã nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 366 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Xuân H6 vào tham gia tố tụng nhưng bác yêu cầu phản tố đòi lại đất của ông T1 và bà T3 là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm bị đơn ông Mai Xuân T1 cung cấp thêm các chứng cứ mới là biên bản làm việc ngày 28/6/2007 của UBND xã P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Đặng Thị T3 (vợ ông Mai Xuân L1) có nội dung ông Q chỉ thừa nhận bán 02 lô đất năm 2003 và Biên bản làm việc ngày 26/11/2007 của công an xã P xác định trên đất tranh chấp có ngôi nhà ông T1 xây năm 1989 gia đình ông T1 sử dụng đến năm 1993 thì giao lại cho ông Mai Xuân Q sử dụng đến năm 2002 thì không ở nữa giao lại cho ông Mai Xuân Thanh quản l1, các tài liệu chứng cứ mới này chưa được cấp sơ thẩm thu thập làm rõ nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận việc chuyển nhượng đất cho ông T năm 2004 như Giấy mua bán ông T cung cấp có dấu hiệu tẩy sửa là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, chứng minh, bỏ xót người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung

được. Do đó phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.4] Khi xét xử lại vụ án cấp sơ thẩm cần lưu ý nếu có cơ sở xác định năm 1989 vợ chồng ông T1 khi xây nhà trên thửa đất ở số 366, cha mẹ và những người khác trong gia đình không có ai phản đối và đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định, đã tiến hành việc kê khai đất năm 1992 thì xác định vợ chồng ông T1 đã được cha mẹ ông Mai Xuân L1, bà Đặng Thị T3 tặng cho quyền sử dụng đất theo Án lệ số 03 năm 2016 của TAND tối cao nên vợ chồng ông T1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 366, đồng thời xem xét tính hợp pháp của giấy sang nhượng vườn thổ cư ngày 08/11/1992 giữa ông Mai Xuân L1 và ông Mai Xuân Q do nguyên đơn cung cấp không có chữ ký của ông Mai Xuân Q là người nhận chuyển nhượng, giấy là bản photocopy không phải bản gốc, nội dung không thể hiện thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, giá chuyển nhượng bao nhiêu nên cả hình thức và nội dung giấy chuyển nhượng không phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội thì ông Mai Xuân T1 không phải chịu.

[4] Chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 8.000.000đồng và tại cấp phúc thẩm 9.000.000đồng sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân T1, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của TAND huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Xuân T1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001554 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tuy Phước.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tuy Phước;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng