TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS - PT

Ngày: 02/3/2022

V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

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 **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Việt Cường**

Ông **Trương Công Thi**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Vinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2021/TLPT-DS ngày 15/11/2021, về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1035/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1974. Cư trú tại: Khu dân cư số 10, tổ dân phố 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Thanh Ô, sinh năm 1974. Cư trú tại: Thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Thanh Ô: Ông Nguyễn X P, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

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

1. Ông Hồ Văn M, sinh năm 1954. Cư trú tại: huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Văn M: Bà Phạm Thị Hà C, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1975. Cư trú tại: Tổ 3, thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

3. Bà Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1967. Vắng.

4. Chị Phạm Thị Hoài T, sinh năm 1993. Vắng.

Cùng cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Võ Thanh X, sinh năm 1968. Cư trú tại: tỉnh Kon Tum. Vắng.

6. Bà Võ Thị H, sinh năm 1971. Cư trú tại: thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

7. Ông Võ Tấn T, sinh năm 1979. Cư trú tại: Thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

8. Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1986. Cư trú tại: huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

9. Ông Phạm Hữu S, sinh năm 1959. Cư trú tại: Khu dân cư số 10, tổ dân phố 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng.

10. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1952. Cư trú tại: tỉnh Quảng Nam. Vắng.

11. Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1950. Vắng.

12. Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1964. Vắng.

Cùng cư trú tại: thị trấn T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Võ Thanh X, Võ Thị H, Võ Tấn T, Võ Thị Thu T, Phạm Hữu S, Phạm Thị D, Phạm Hữu T, Phạm Hữu L: Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1974; cư trú tại: thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

13. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh N - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Hữu T trình bày:*

Cha mẹ ông là cụ Phạm N (tên thường gọi là Phạm N) chết năm 2019 và mẹ là cụ Nguyễn Thị T chết năm 2014, sinh được 06 người con là: Phạm Hữu S, Phạm Thị D, Phạm Hữu T, Phạm Thị L, Phạm Hữu T và Phạm Thị T (chết năm 2006) có chồng là ông Võ Thanh M (chết năm 1971), bà T và ông M có 04 người con là: Võ Thanh X, Võ Thị H, Võ Tấn T, Võ Thị Thu T.

Nguyên trước đây gia đình ông có mảnh đất ruộng để trồng lúa nước tại xứ Gò Ké, thôn Đ, xã S, huyện T. Đến ngày 30/9/1999, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm N tại các thửa đất 1256, 1257, 1258, tờ bản đồ số 7, tại xã T, huyện T. Do ông là con út, sống cùng cha mẹ nên khi còn sống thì cụ N, cụ T đã cho ông quyền quản lý, sử dụng đối với các thửa đất này.

Năm 2002 ông đi làm ăn xa, cụ N ở nhà nhưng cũng không canh tác vì sức khỏe yếu và không có nước để trồng lúa. Cuối năm 2003 ông trở về nhà, định canh tác trên mảnh ruộng này thì được biết anh trai của ông là ông Phạm Hữu S viết giấy cho ông Hồ Văn M thuê mảnh ruộng trong thời hạn 15 năm (từ ngày 20/11/2003 đến ngày 20/11/2018), nên ông đành phải đợi hết thời hạn thuê đất để lấy lại đất rồi canh tác.

Ngày 31/12/2014 hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ 24, diện tích 265,1m^2; thửa đất số 326, tờ bản đồ 24, diện tích 139,2m^2 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, diện tích 82,7m^2 đều tọa lạc tại ruộng Đồng Điền, thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Lý do trước đây các thửa đất 1256, 1257, 1258 tọa lạc tại xã T nhưng khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 279, 326, 327 lại tọa lạc tại xã S là do biến động địa lý, xã T trở thành thị trấn T, còn một phần xã T nơi 03 thửa đất tọa lạc tách thành xã S của huyện T.

Đến tháng 9/2018 ông phát hiện ông Hồ Thanh Ô trồng cây keo trên các thửa đất số 279, 326, 327 của ông. Sau khi tìm hiểu, ông mới biết việc ông Hồ Văn M đã viết Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 có nội dung chuyển nhượng đất các thửa đất số 279, 326, 327 của ông cho ông Hồ Thanh Ô.

Việc ông Hồ Văn M chuyển nhượng các thửa đất số 279, 326, 327, tờ bản đồ 24, thôn Đ, xã S, huyện T cho ông Hồ Thanh Ô đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hồ Thanh Ô tháo dỡ tài sản và trả lại quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 279, thửa đất số 326, và thửa đất số 327, cùng thuộc tờ bản đồ 24, đều tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 giữa ông Hồ Thanh Ô và ông Hồ Văn M vô hiệu.

** Tại các bản trình bày và tại phiên tòa, bị đơn là ông Hồ Thanh Ô trình bày:*

Đầu năm 2011 ông Hồ Văn M nói miệng với ông là ông Phạm Hữu S có chuyển nhượng cho ông M một diện tích đất và hỏi ông có đổi đất không. Vì ông M là anh rể ông nên ông tin và đồng ý đổi đất cho ông M diện tích đất khoảng 5.000 – 6.000m^2 tại núi Cà Tu, thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (phần đất này do ông và vợ là Hồ Thị H khai hoang, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông M có viết "*Giấy chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 28/02/2011 chỉ có chữ ký của ông Hồ Văn M, không được công chứng, chứng thực và giao cho ông giữ. Ông không biết việc ông S chuyển nhượng đất cho ông M như thế nào, chỉ nghe ông M nói miệng. Ông đã cung cấp bản photo "*Giấy chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 28/02/2011 cho Tòa án, còn bản chính thì đã bị mất, ông không còn giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T thì ông không đồng ý vì các thửa đất này ông M đã đổi cho ông, không liên quan gì đến ông T nữa.

Ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H đối với các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, đều tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 giữa ông và ông Hồ Văn M vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này.

** Tại các bản trình bày và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn M trình bày:*

Ngày 07/11/2003, ông Phạm Hữu S tự tay viết Giấy chuyển nhượng ruộng cho ông diện tích khoảng 01 sào (500m^2) trong thời hạn 15 năm kể từ ngày 20/11/2003 đến ngày 20/11/2018 với giá tiền là 1.000.000 đồng, khi giao tiền thì không lập giấy biên nhận, chỉ có hai bên chứng kiến. Giấy chuyển nhượng ruộng chỉ có ông S ký tên, không được chính quyền chứng thực, hiện nay ông đã làm thất lạc giấy gốc.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông tiến hành trồng lúa vụ Đ X tháng 11/2003-03/2004. Ngày 28/3/2004, những người dân theo chỉ đạo của ông Hồ Văn Bích (Châu) là trưởng thôn Đ, xã S đào đất ruộng của ông để làm đường, ông ngăn cản nhưng không được. Sau khi bị lấy đất làm đường, ông không khiếu nại và chính quyền cũng không bồi thường cho ông. Do không có nước tưới tiêu nên ông không tiếp tục canh tác được, đến ngày 28/02/2011 ông viết Giấy chuyển nhượng ruộng cho em trai vợ là ông Hồ Thanh Ô và giao bản chính Giấy chuyển nhượng ruộng ngày 28/02/2011 cho ông Ô giữ. Tuy nhiên giữa ông và ông Ô chỉ đổi đất chứ không phải là chuyển nhượng đất, bởi lẽ đất của ông Ô có nhiều thửa nhưng không liền kề với nhau gây khó khăn cho việc canh tác, trong khi đó các thửa đất số 279, 326, 327 của ông đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông T lại liền kề với đất của ông Ô nên ông đã đề nghị ông Ô đổi đất nhằm thuận tiện cho việc canh tác, chứ không phải ông chuyển nhượng đất để nhận tiền.

Lý do ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Ô là vì dù Giấy chuyển nhượng ruộng ngày 07/11/2003 chỉ ghi thời hạn sử dụng 15 năm nhưng ông S có nói miệng với ông rằng ông S chuyển nhượng toàn bộ cho ông vì đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T thì ông không đồng ý. Ông thống nhất với việc khởi kiện của ông Hồ Thanh Ô về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H đối với các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, đều tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 vô hiệu thì ông đồng ý trả lại các thửa đất đã đổi cho ông Ô.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thanh H trình bày:*

Bà và ông Phạm Hữu T đã ly hôn từ năm 2016. Mặc dù UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H đối với các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, đều tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nhưng bà không có liên quan gì đến các thửa đất này. Các thửa đất này là tài sản riêng của cụ Phạm N để lại cho ông Phạm Hữu T, do đó bà không có bất cứ yêu cầu gì đối với các thửa đất nêu trên.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Hoài T trình bày:*

Chị là con của ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị Thanh H. Các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, đều tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T là tài sản riêng của cụ Phạm N để lại cho ông Phạm Hữu T, do đó chị không có bất cứ yêu cầu gì đối với các thửa đất nêu trên.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu S trình bày:*

Do không biết viết tiêu đề như thế nào nên ông viết giấy có tiêu đề chuyển nhượng ngày 07/11/2003, nhưng nội dung là cho ông Hồ Văn M thuê đất trong thời hạn 15 năm, hết thời hạn này ông M phải trả lại đất. Ông không biết việc ông M chuyển nhượng lại cho ông Hồ Thanh Ô.

Các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T là của cha ông để lại cho ông Phạm Hữu T vì ông T là con trai út trong gia đình và có công phụng dưỡng cha mẹ. Ông S thống nhất giao các thửa đất này cho ông T, ông không có tranh chấp gì đối với các thửa đất này.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Võ Thanh X,*

Võ Thị H, Võ Tấn T, Võ Thị Thu T, Phạm Thị D, Phạm Hữu T, Phạm Hữu L trình bày:

Khi còn sống, cụ Phạm N và cụ Nguyễn Thị T đã giao quyền thừa kế lại các thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thôn Đ, xã S, huyện T cho ông Phạm Hữu T, vì ông T là con trai út trong gia đình và có công phụng dưỡng cha mẹ. Các ông, bà Võ Thanh X, Võ Thị H, Võ Tấn T, Võ Thị Thu T, Phạm Thị D, Phạm Hữu T, Phạm Hữu L thống nhất giao các thửa đất này cho ông T, các ông bà không có tranh chấp gì đối với các thửa đất này.

** Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị H trình bày:*

Bà cùng ông Hồ Thanh Ô trồng cây, chăm sóc cây và rào dậu tại các thửa đất tranh chấp, nên bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T cấp năm 2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H của ông Hồ Thanh Ô.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T có văn bản trình bày:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, thửa đất số 326 và thửa đất số 327, tờ bản đồ 24, tại xã S, huyện T cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H là đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 147, 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 15 Luật đất đai năm 2003; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T.

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 ký giữa ông Hồ Văn M với ông Hồ Thanh Ô vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Thanh Ô, bà Hồ Thị H phải tự thu hoạch cây keo, nhổ trụ bê tông, tháo hàng rào kẽm gai để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu T gồm 03 thửa đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,1m2; thửa đất số 326, tờ bản đồ số 24, diện tích 139,2m2; thửa đất số 327, tờ bản đồ số 24, diện tích 82,7m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ xã S huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. 03 thửa đất này có giới cận: Phía Đ giáp đường bê tông; phía Tây giáp với đất ông Hồ Văn T và Đinh Văn T; phía Nam giáp với đất ông Phạm Hữu T; phía Bắc giáp với

đường bê tông.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Thanh Ô về việc yêu cầu tuyên hủy đối với: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267084 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,1m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267082 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 24, diện tích 139,2m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267083 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 24, diện tích 82,7m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 18/10/2021, ông Hồ Thanh Ô kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Thanh Ô; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của ông Hồ Thanh Ô, nhận thấy:

[1.1] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa: Thửa số 279, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267084 ngày 31/12/2014; Thửa số 362, tờ bản đồ số 24, diện tích 139,2m^2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267082 ngày 31/12/2014; Thửa số 327, tờ bản đồ số 24, diện tích 82,7m^2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267083 ngày 31/12/2014. Cả 03 thửa đất trên, nguyên là của hộ ông Phạm N được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm

1999, đất cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64/CP; thời điểm này ông hộ ông Nguyễn Hữu T đang cùng hộ khẩu với ông N và là người trực tiếp canh tác.

[1.2] Năm 2002, ông Phạm Hữu T đi làm ăn xa thì ngày 07/11/2003 ông Phạm Hữu S (anh ruột ông T) lập Giấy chuyển nhượng ruộng cho ông Hồ Văn M; tuy ghi "Giấy chuyển nhượng ruộng", nhưng nội dung chỉ chuyển nhượng cho ông M 15 năm (kể từ ngày 20/11/2003 đến ngày 20/11/2018), sau thời gian này ông M phải hoàn trả lại đất. Như vậy bản chất của hợp đồng này là cho thuê đất có thời hạn. Diện tích các thửa đất trồng lúa nước này là cấp theo nghị định 64/CP cho hộ gia đình, nhưng một mình ông S đứng ra cho thuê mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên khi ông T biết việc này, vì tình cảm anh em nên ông T vẫn chờ hết thời hạn thì lấy lại đất để sản xuất.

[1.3] Trong quá trình thuê đất để sản xuất, đến ngày 28/02/2011 mặt dù không được sự đồng ý của ông T, ông S và những người trong hộ gia đình ông N, nhưng ông Hồ Văn M đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Hồ Thanh Ô. Việc chuyển nhượng đất giữa ông M và ông Ô là xâm hại đến quyền sở hữu tài sản của người khác theo quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự 2005, nên giao dịch trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005.

Từ nhận định tại các Mục [1.1] đến [1.3] nêu trên; nhận thấy án sơ thẩm tuyên bố "Giấy chuyển nhượng ruộng đất" lập ngày 28/02/2011 giữa ông Hồ Văn M và ông Hồ Thanh Ô vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[1.4] Diện tích các thửa đất tranh chấp vào năm 2014, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H. Mặt khác cha mẹ ông T là cụ Phạm N, cụ Nguyễn Thị T đã chết không để lại di chúc; các anh chị em của ông T là ông Phạm Hữu T, ông Phạm Hữu S, ông Phạm Hữu L, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị T (chết) có các con là Võ Thanh X, Võ Thị H, Võ Tấn thành, Võ Thị Thu T đều thống nhất giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Hữu T quản lý, sử dụng, họ không tranh chấp, đòi hỏi quyền lợi gì. Bà Phạm Thị Thanh H (vợ ông T đã ly hôn) và cháu Phạm Thị Hoài T là con chung của ông T, bà H đều khai không có quyền lợi hay yêu cầu gì đối với các thửa đất tranh chấp và xác định đây là tài sản riêng của ông T.

[1.5] Biên bản định giá ngày 06/6/2019, trên các thửa đất đang tranh chấp có các tài sản là: 02 cây mận, 01 cây bưởi, 18 cây cau, 125 cây keo, 20 trụ bê tông và 231,5m kẽm gai; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông Ô thừa nhận hiện tại trên các thửa đất tranh chấp chỉ còn 20 trụ bê tông và 231,5m kẽm gai và 125 cây keo trồng từ năm 2003, các loại cây khác không còn.

Do đó, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H, đồng thời buộc vợ chồng ông Hồ Thanh Ô, bà Hồ Thị H thu hoạch cây keo, tháo dỡ trụ bê tông và kẽm gai để trả lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa 279, 326,327, tờ bản đồ số 24 tại thôn Đ, xã S, huyện T cho hộ

ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ viện dẫn, phân tích tài liệu chứng cứ tại Mục [1] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Thanh Ô; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí phúc thẩm: ông Hồ Thanh Ô thuộc diện hộ nghèo và có đơn xin miễn giảm án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của của ông Hồ Thanh Ô; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 164, 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/ƯBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lí và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T.

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 28/02/2011 ký giữa ông Hồ Văn M với ông Hồ Thanh Ô vô hiệu.

- Buộc ông Hồ Thanh Ô, bà Hồ Thị H phải tự thu hoạch cây keo, nhổ trụ bê tông, tháo hàng rào kẽm gai để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu T gồm 03 thửa đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,1m2; thửa đất số 326, tờ bản đồ số 24, diện tích 139,2m2; thửa đất số 327, tờ bản đồ số 24, diện tích 82,7m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. 03 thửa đất này có giới cận: Phía Đ giáp đường bê tông; phía Tây giáp với đất ông Hồ Văn T và Đinh Văn T; phía Nam giáp với đất ông Phạm Hữu T; phía Bắc giáp với đường bê tông.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Thanh Ô về việc yêu cầu tuyên hủy đối với: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267084 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,1m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267082 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 24, diện tích 139,2m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 267083 cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Phạm Hữu T, bà Phạm Thị Thanh H tại thửa đất số 327, tờ bản đồ số 24, diện tích 82,7m2, đất chuyên trồng lúa nước tại thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hồ Thanh Ô.

3. Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị và được thi hành theo Bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào