

Bản án số: 149/2024/DS-PT

Ngày: 21/5/2024.

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.*

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: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường

bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Quang Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2024/TLPT-DS ngày 09/01/2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 850/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị L - sinh năm 1966.

Nơi cư trú: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Văn P - sinh năm 1975.

Nơi cư trú: thôn S, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2022). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Thành Q - sinh năm 1966 và bà Võ Thị Thu T - sinh năm 1972.

Nơi cư trú: thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông Q, bà T có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Lý Mạnh D - Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Hồ Tuấn D1 - sinh năm 1987; nơi cư trú: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Hồ Minh G - sinh năm 1990 (chết ngày 13/7/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G: bà Nguyễn Thùy D2 - sinh năm 1998; nơi cư trú: thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Trần Ngọc H - sinh năm 1966 và bà Đoàn Thị Đ - sinh năm 1971; nơi cư trú: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Hồ Ngọc S - sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3.7. Ông Trần Hồng L1 - sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị H1; nơi cư trú: thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.8. Ông Hồ Văn T1 - sinh năm 1950; nơi cư trú: thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: nguyên đơn bà Huỳnh Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2; bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2016, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Trần Văn P trình bày:*

Năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện T) cân đối giao đất cho hộ bà Huỳnh Thị L theo Nghị định 64/NĐ-CP, hộ bà L được giao thửa đất số 482(1), tờ bản đồ 28A, diện tích là 820m² (gồm: 400m² đất ở và 420m² đất vườn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679767. Mặc dù đã được Nhà nước giao đất ở nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà L chưa xây dựng nhà ở mà về sống tạm nhà cha mẹ đẻ cho đến nay. Quá trình chung sống, vợ chồng bà L và ông S xảy ra nhiều mâu thuẫn, ông S ra ở riêng và tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 820m² cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Q. Việc

chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất giữa ông S và ông Q, bà L và các con không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q xây nhà ở trên một phần diện tích đất, gia đình bà L phát hiện và yêu cầu vợ chồng ông Q trả lại phần diện tích đất chưa xây dựng nhà ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/7/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2022, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện: đề nghị vợ chồng ông Q phải trả lại toàn bộ đất đã nhận chuyển nhượng từ ông S với diện tích 1.020m², đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị bị đơn trả lại phần đất trống chưa xây dựng nhà ở, theo như hiện trạng do Hội đồng thẩm định tại chỗ xác định là 638,6m² và đồng ý bồi trả lại giá trị cây trồng và vật kiến trúc trên phần đất này cho bị đơn.

** Bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Năm 1995, ông Hồ Văn S1 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 900m² đất có giới cận: Đông giáp đất ông H2, Tây giáp đường ra trường lạc, Nam giáp nhà Hoa P1, Bắc giáp nhà ông N, với giá là 2.000.000đồng. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông Q có đến gặp bà L để trao đổi, bà L đồng ý. Năm 1996, vợ chồng ông Q trả đủ tiền cho ông S1 và xây dựng nhà ở vào năm 1997 bà L cũng không phản đối. Năm 1998, ông Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông H một phần diện tích đất nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, còn việc chuyển nhượng lại một phần đất cho vợ chồng ông H là hợp pháp nên yêu cầu Tòa xem xét. Về nguồn gốc đất theo lời ông S1 trình bày khi chuyển nhượng thì đất này là của chú ông S1 là ông Hồ Văn T1 (từng làm Chủ tịch xã) cho riêng ông S1. Do đó, bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông S1 là hợp pháp.

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

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện T *trình bày*: căn cứ vào sổ cân đối giao đất cho gia đình bà Huỳnh Thị L, đất giao chung cho hộ gia đình, gồm 04 nhân khẩu là: Huỳnh Thị L, Hồ Tuấn D1, Hồ Minh G, Hồ Văn S1 (Hồ Ngọc S).

- Ủy ban nhân dân huyện T, *tỉnh Phú Yên trình bày*: việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Huỳnh Thị L: năm 1995, hộ bà Huỳnh Thị L được UBND xã S (nay là UBND xã S) giao đất theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ tại thửa đất số 482, tờ bản đồ số 28A, diện tích 1.020m² gồm 400m² đất ở + 420m² đất vườn + 200m² đất quy hoạch thổ cư. Trong đó: đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận có số phát hành G 679767 ngày 18/9/1998 với diện tích 820m², gồm 400m² đất ở và 420m² đất vườn; còn lại 200m² đất quy hoạch thổ cư chưa được cấp Giấy chứng nhận. Việc cấp Giấy chứng nhận cho bà L theo hồ sơ đã kê khai, đăng ký khi lập hồ sơ địa chính và Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 18/9/1998 theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 và mục IV.2 của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T2.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính cho thấy: diện tích đất nêu trên được giao cho hộ gia đình, do bà Huỳnh Thị L là chủ hộ đại diện đứng tên kê khai quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng diện tích đất thổ cư khoảng 900m² nêu trên chỉ được thực hiện bởi một mình ông Hồ Ngọc S (chồng bà L) là chưa phù hợp, lý do: đất được cân đối giao cho hộ gia đình.

Ông Nguyễn Thành Q nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay năm 1995 nhưng không đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý hồ sơ địa chính là hành vi bị nghiêm cấm theo Điều 6 của Luật Đất đai 1993 (nay là khoản 4, khoản 6 Điều 12 của Luật Đất đai 2013). Hơn nữa, việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số phát hành G 679767 ngày 28/9/1998 đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị L (Giấy chứng nhận này được cấp cho nhiều thửa đất) đề nghị Tòa án xem xét kỹ các nội dung có liên quan trước khi tuyên án để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; lý do: hiện nay pháp luật đất đai không có quy định huỷ một thửa đất nằm trên Giấy chứng nhận.

- Ông Hồ Tuấn D1, bà Nguyễn Thùy D2 (vợ ông Hồ Minh G đã chết) trình bày và yêu cầu như nguyên đơn.

- Vợ chồng ông Trần Ngọc H và bà Đoàn Thị Đ trình bày: ngày 20/8/1998, vợ chồng ông Q có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ diện tích đất ngang 7m giáp đường, dài hết thửa đất giáp đến nhà ông Hai L2 với số tiền là 5.000.000đồng. Vợ chồng bà đã trả tiền đủ cho bị đơn nhưng chưa nhận đất. Hiện nay, bị đơn đang trồng cỏ trên đất nên yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà.

- Ông Hồ Ngọc S không có lời trình bày.

- Vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Hồng L1 trình bày: năm 1995, khi vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, ông cùng ông Q đến nhà của “chú Ba xe ngựa” - cha bà L để trao đổi thì gia đình bà L đều đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Q. Do đất hẹp nên vợ chồng ông cho vợ chồng ông Q thêm 3m dọc theo chiều dài thửa đất, việc tặng cho chỉ thể hiện bằng miệng (B1 120, 122) nên ông không tranh chấp và không liên quan đến vụ án, yêu cầu Tòa án xem xét.

- Ông Hồ Văn T1 trình bày: nguyên thửa đất vợ chồng ông Nguyễn Thành Q đang ở có nguồn gốc trước đây là của Hợp tác xã giao cho ông được quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1993, ông canh tác trồng cây nông nghiệp và cùng trong năm ông tặng cho lại cho cháu ruột là Hồ Ngọc S để xây dựng nhà ở. Đến khoảng năm 1995, ông được biết ông Hồ Ngọc S đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thành Q. Việc ông tặng cho đất cho ông Hồ Ngọc S là tặng cho riêng chứ không phải cho vợ chồng ông S, vì thời điểm đó bà L và ông S không còn chung sống với nhau. Hơn nữa, ông S không có chỗ ở nào khác nên ông mới cho đất để ở và canh tác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 123, 130, 131, 166, 212, 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, 26, 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 165 của BLTTDS; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của của bà Huỳnh Thị L theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2016.

Bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, ông Hồ Minh G (chết) có bà Nguyễn Thùy D2 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, do bà L làm đại diện được quyền sở hữu toàn bộ tài sản công trình, vật kiến trúc, cây cối gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 638,6m² (gồm 200m² đất ở và 438,6m² đất CLN). Toàn bộ vật công trình kiến trúc, cây trồng trên diện tích gồm: hàng rào lưới B40 móng đá các loại từ điểm 3-4-5-6, hàng rào lưới B40 trụ bê tông từ các điểm 6-7-8-9-10-11-12-13-14-14-15, 03 chuồng dê, 01 nền xi măng, 01 kho; các cây trồng; 01 cây vú sữa, 01 cây mận, 01 cây xoài, 02 cây ổi, 01 cây bồ kết, 01 bụi tre măng, 01 cây chanh, 10 cây chuối lớn nhỏ, 01 cây mít; đồng thời buộc bị đơn phải tháo dỡ một phần hàng rào lưới B40 và phần chái tôn trụ gỗ nối liền cửa sổ nhà của bị đơn. Nhưng bà Huỳnh Thị L là người đại diện sở hữu phải trả lại cho vợ chồng bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q 26.124.790đồng (hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi bốn ngàn bảy trăm chín mươi đồng) về giá trị toàn bộ tài sản có trên đất (kèm theo sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 21/9/2023 và Biên bản định giá tài sản lập ngày 20/01/2021). Buộc hai bên bà Huỳnh Thị L làm đại diện và vợ chồng bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q phải giao lại tài sản gắn liền quyền sử dụng đất và nhận tiền đúng như nội dung và hiện trạng như trên.

Vợ chồng bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q được quyền sử dụng đất 387m² (gồm 200m² đất ở và 187m² đất CLN); không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà T về việc công nhận Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ghi ngày 15/12/1995 giữa ông Hồ Ngọc S và vợ chồng Nguyễn Thành Q và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679767 do UBND huyện T cấp ngày 28/9/1998 đứng tên bà Huỳnh Thị L; Giấy chuyển nhượng lập ngày 15/12/1995 bị vô hiệu ông Hồ Ngọc S không phải trả lại 2.000.000đồng và khoản tiền phạt vi phạm do hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu cho vợ chồng ông Q; buộc bà Huỳnh Thị L phải giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q và vợ chồng Đoàn Thị Đ, Trần Ngọc H. Giấy bán đất lập ngày 20/8/1998 giữa hai bên bị vô hiệu toàn bộ, vợ chồng ông Nguyễn Thành Q phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc H 5.000.000đồng về khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về hậu quả vô hiệu không phạt vi phạm hợp đồng đối với hai bên giao kết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/10/2023, ông Trần Văn P - là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm phân chia lại diện tích đất ở.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị TAND cấp cao tại Đà Nẵng huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Phú Yên giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Văn P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông Q, bà T yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Q và huỷ một phần Giấy chứng nhận đã cấp cho bà L đối với thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng VKSND tỉnh Phú Yên.

- Luật sư Lý Mạnh D cho rằng thửa đất số 482(1) do ông T1 cho ông S. Sau đó, ông S chuyển nhượng cho ông Q nên theo Nghị quyết 02 thì giao dịch này không bị vô hiệu. Án sơ thẩm không xem xét phần diện tích đất ông L1, bà H1 cho ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Q, bà T, huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa toàn diện nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DSST ngày 28/9/2023 của TAND tỉnh Phú Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: theo Công văn số 457/UBND-TNMT ngày 30/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T thì năm 1995, hộ gia đình bà Huỳnh Thị L được UBND xã S (nay là UBND xã S) giao đất theo Nghị định 64/CP, trong đó có thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, diện tích 1.020m² (gồm: 400m² đất thổ cư, 420m² đất vườn và 200m² đất quy hoạch thổ cư) tại địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện

T, tỉnh Phú Yên). Ngày 18/9/1998, bà L đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 25/10/2023, UBND huyện T chỉnh lý lại người sử dụng đất là hộ bà L với diện tích 820m². Riêng diện tích còn lại 200m² đất quy hoạch thổ cư chưa được cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, căn cứ Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 18/9/1998 của UBND huyện T về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ lập tháng 10/1996, sổ mục kê, sổ giao đất theo Nghị định 64/CP và Biên bản xác minh ngày 18/10/2017 tại UBND xã S đều thể hiện: giao đất cho hộ gia đình bà L và giao chung cho 04 nhân khẩu, gồm: bà L, anh Hồ Tuấn D1, anh Hồ Minh G và ông Hồ Văn S1 nhưng ngày 15/12/1995, ông S1 (là chồng bà L) viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Q toàn bộ thửa đất nói trên với giá 2.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông S1, ông Q xây dựng nhà ở và canh tác. Ngày 20/8/1998, ông Q chuyển nhượng 7m bề ngang cho ông Trần Ngọc H với giá 5.000.000đồng nhưng trên thực tế ông Q vẫn đang sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở khẳng định thửa đất tranh chấp được cân đối theo Nghị định 64/CP giao cho hộ gia đình bà L, do bà L là chủ hộ đại diện đứng tên kê khai quyền sử dụng. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên cho rằng thửa đất tranh chấp là của ông T1 giao cho ông S1 vào năm 1993 cũng như lời trình bày của bà T cho rằng vợ chồng bà được ông Lạc t cho 3m dọc theo chiều dài thửa đất, là đều không có căn cứ. Ngoài ra, quyết định kháng nghị còn đề nghị huỷ bản án sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị huỷ bản án sơ thẩm nhưng đại diện Viện Kiểm sát không nêu được những căn cứ đề nghị huỷ bản án để Hội đồng xét xử xem xét.

[1.2] Xét diện tích 820m² đất được cấp chung cho cả hộ gia đình bà L nhưng việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện bởi một mình ông S1, không có sự thoả thuận, thống nhất của những người trong hộ gia đình, nhất là ý kiến của bà L là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng này bị vô hiệu phần tài sản của bà L và 02 con vì ông S1 đã định đoạt vượt quá phần tài sản của mình.

[1.3] Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q đã xây dựng nhà ở kiên cố và công trình phụ trên một phần đất (diện tích 387m²) nên phía nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của bà D2, ông D1 thống nhất để bị đơn sử dụng diện tích đất này và chỉ yêu cầu trả lại 638,6m² đất. Xét ông Q biết rõ việc cấp đất cho hộ gia đình bà L nhưng khi nhận chuyển nhượng không yêu cầu bà L và các con của ông S1, bà L thể hiện ý chí thống nhất chuyển nhượng. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q cũng không đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý hồ sơ địa chính, là không đúng quy định của pháp luật về đất đai nên ông Q là người có lỗi, trong trường hợp này bà L và các con không có lỗi. Xét việc chuyển nhượng giữa ông S1 với ông Q không có sự tham gia của bà L, ông G, ông D1 và số tiền chuyển nhượng không có căn cứ để nói bà L cùng sử dụng nên không đủ cơ sở để áp dụng Án lệ số 04 như đề nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

[1.4] Đối với diện tích 200m² đất quy hoạch thổ cư tại thửa đất nêu trên bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng Toà án cấp sơ thẩm giao cho bà L

được quyền sử dụng là không đúng mà chỉ giao bà L quản lý đối với diện tích đất này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Như đã phân tích tại mục [1], việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 với ông Q là không đúng quy định của pháp luật nên bị đơn phải trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà L được sở hữu toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất còn lại, đồng thời có nghĩa vụ phải bồi trả giá trị tài sản này cho ông Q, bà T. Đối với công trình, vật kiến trúc khác, các đương sự không yêu cầu định giá nên Toà án cấp sơ thẩm giao cho người được quyền sử dụng đất sẽ đồng thời được quyền sở hữu công trình, vật kiến trúc nằm trên đất được giao mà không phải trả lại giá trị là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 với ông Q.

[2.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679767 ngày 28/9/1998 do UBND huyện T đã cấp cho hộ bà L, Hội đồng xét xử thấy: do vô hiệu một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 với ông Q, đồng thời công nhận phần diện tích đất ông S1 chuyển nhượng cho ông Q là 200m² đất ở và 187m² đất CLN nên cần tuyên huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679767 đối với thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2 do ông Trần Văn P đại diện theo uỷ quyền với nội dung: đề nghị xem xét lại diện tích đất ở mà Toà án cấp sơ thẩm đã phân chia cho ông Q, bà T, Hội đồng xét xử thấy: thửa đất này có 400m² đất ở và hiện nay ông Q, bà T đã xây nhà, chái gắn liền với nhà diện tích 224,25m² cùng công trình phụ, tổng diện tích là 387m². Căn cứ thực tế sử dụng đất và để ổn định cuộc sống của gia đình ông Q, bà T thì phần ông Q đã làm nhà, coi như là phần đất của ông S1 được hưởng là ½ nên Toà án cấp sơ thẩm chia 200m² đất ở và 187m² đất HNK cho ông Q, bà T là phù hợp. Như vậy, sau khi trừ đi diện tích ông Q xây dựng, phần diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200m² đất ở và 238,6m² đất CLN giao cho bà L sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2.

[4] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q với vợ chồng ông Trần Ngọc H, diện tích đo đạc thực tế là 188,1m² nhưng tại thời điểm chuyển nhượng ông Q không phải là chủ sử dụng đất, chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của Luật Đất đai nên vô hiệu toàn bộ, lỗi các bên là như nhau. Hiện ông H chưa được cấp Giấy chứng nhận và chưa sử dụng đất này. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2

Điều 131 của Bộ luật Dân sự buộc vợ chồng ông Q phải trả lại cho ông H số tiền 5.000.000đồng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: do nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị L, ông Hồ Tuấn D1, bà Nguyễn Thùy D2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tuấn D1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh G - bà Nguyễn Thùy D2.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 123, 130, 131, 166, 212, 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, 26, 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc:

1. Tuyên bố vô hiệu một phần “Giấy nhượng đất thổ cư” lập ngày 15/12/1995 giữa ông Hồ Ngọc S với ông Nguyễn Thành Q đối với diện tích 438,6m² đất tại thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên).

2. Bà Huỳnh Thị L và ông Hồ Tuấn D1, ông Hồ Minh G (chết) có bà Nguyễn Thùy D2 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, do bà Huỳnh Thị L đại diện được quyền sử dụng diện tích 438,6m² đất (gồm: 200m² đất ở và 238,6m² đất CLN) tại thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên).

3. Giao cho bà Huỳnh Thị L quản lý đối với diện tích 200m² đất quy hoạch thổ cư tại thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên).

4. Bà Huỳnh Thị L và ông Hồ Tuấn D1, ông Hồ Minh G (chết) có bà Nguyễn Thùy D2 - người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là công trình, vật kiến trúc, cây cối nằm trên diện tích đất được giao trị giá 26.124.790đồng, gồm: hàng rào lưới B40 móng đá các loại từ điểm 3-4-5-6, hàng rào lưới B40 trụ bê tông từ các điểm 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15, 03 chuồng dê, 01 nền xi măng, 01 kho, các cây trồng, 01 cây vú sữa, 01 cây mận, 01 cây xoài, 02 cây ổi, 01 cây bồ kết, 01 bụi tre măng, 01 cây chanh, 10 cây chuối lớn nhỏ, 01 cây mít.

5. Bà Huỳnh Thị L, ông Hồ Tuấn D1, bà Nguyễn Thùy D2, do bà Huỳnh Thị L đại diện có trách nhiệm bồi trả lại cho vợ chồng bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q số tiền 26.124.790đồng (hai mươi sáu triệu, một trăm hai mươi bốn ngàn, bảy trăm chín mươi đồng).

6. Ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T phải tháo dỡ một phần hàng rào lưới B40 và phần mái tôn trụ gỗ nối liền cửa sổ nhà của ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T.

7. Giao cho ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T được quyền sử dụng diện tích 387m² đất (gồm: 200m² đất ở và 187m² đất CLN) tại thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên).

(Kèm theo bản án là Trích đo chỉnh lý hiện trạng địa chính khu đất và mặt bằng hiện trạng nhà và các công trình phụ).

8. Các bên đương sự được giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận về quyền sở hữu, sử dụng.

II. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679767 do UBND huyện T cấp ngày 28/9/1998 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị L đối với thửa đất số 482(1), tờ bản đồ số 28A, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên (nay là thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên).

III. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T về việc công nhận “Giấy nhượng đất thổ cư” lập ngày 15/12/1995 giữa ông Hồ Ngọc S với ông Nguyễn Thành Q.

IV. Tuyên bố vô hiệu “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 20/8/1998 giữa bà Võ Thị Thu T, ông Nguyễn Thành Q với bà Đoàn Thị Đ, ông Trần Ngọc H. Vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị Đ số tiền 5.000.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi

suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

V. Án phí phúc thẩm:

1. Bà Huỳnh Thị L, ông Hồ Tuấn D1, bà Nguyễn Thùy D2 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003970 ngày 31/10/2023, số 0003969 ngày 31/10/2023, số 0003968 ngày 31/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

2. Ông Nguyễn Thành Q, bà Võ Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành Q và bà Võ Thị Thu T số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003639 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

VI. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- 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)

Trần Thị Kim Liên