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

Bản số: **86**/2021/DS-PT
Ngày: 26/01/2021
V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy 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: Ông **Phạm Tồn**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Xuân Điền**
Ông **Trương Công Thi**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thoa** - Thư ký Tòa Án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Lê Văn Thành** - chức vụ Kiểm sát viên.

Hôm nay ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc*: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án số 19/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 611/2021/QĐ-PT ngày 06/01/2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian, địa điểm xét xử vụ án dân sự giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Huỳnh Hoa T – SN: 2000;

Cư trú tại: Đội 1, Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Duy T; trú tại: KV7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; có mặt.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị B – SN: 1945; Cư trú tại: Đội 1, Thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hà Văn H - SN: 1981; Cư trú tại: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Thanh H – SN: 1978; Cư trú tại: tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Vợ chồng ông Đặng Chí L – SN: 1978; bà Trần Thị P – SN: 1979; (vắng mặt). Cùng cư trú tại: tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn H – SN: 1990; Cư trú tại: tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Ông Nguyễn Hữu P – Sinh năm: 1959;

Ông Nguyễn Hữu H – Sinh năm: 1967;

Cùng cư trú tại: Đội 1, khu phố T, thị trấn T, huyện T, Bình Định.

Bà Nguyễn Thị Kim N – Sinh năm: 1967; Cư trú tại: Thôn Trung Tín 1, thị trấn T, huyện T, Bình Định; vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm: 1957 Cư trú tại: tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Thu T– Sinh năm: 1976

Bà Nguyễn Thị Thu H, – Sinh năm: 1979

Cùng cư trú tại: Đội 1, Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định; đều vắng mặt.

Ông Nguyễn Thanh T, – Sinh năm: 1982

Bà Nguyễn Thị Thu T, – Sinh năm: 1986

Cùng cư trú tại: tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Ông Nguyễn T S– Sinh năm: 1971

Cư trú tại: tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Bà Nguyễn Thị Thu V – Sinh năm: 1987; Cư trú tại: Đội 1, Khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N, bà H, bà T, bà H, ông T, ông S, bà V: Ông Hà Văn H - SN: 1981; Cư trú tại: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bà Huỳnh Thị C – SN: 1976; Cư trú tại: Đội 1, Thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Duy T; trú tại: tỉnh Bình Định; có mặt.

Chị Nguyễn Huỳnh Tú Q – SN: 2002; Cư trú tại: Đội 1, Thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn chị Nguyễn Huỳnh Hoa T trình bày***:** Ngày 12/11/2010, gia tộc họ Nguyễn có lập biên bản giao nhà đất cho con, cháu sử dụng, trong đó có giao cho chị 01 thửa đất có diện tích 400m^2, tọa lạc tại xóm Bắc, thôn T, thị trấn T, huyện T. Nguồn gốc thửa đất nói trên là của ông bà cố chị là cụ Nguyễn Q và cụ Dương Thị T tạo lập. Trong biên bản thể hiện nội dung lúc giao đất chị còn nhỏ nên họ tộc giao

cho bà nội của chị là bà Đỗ Thị B quản lý, khi nào chị đủ 18 tuổi giao lại thửa đất cho chị. Sau khi lập biên bản họp gia tộc họ Nguyễn bà Đỗ Thị B tiến hành các thủ tục và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 ngày 17/11/2011 cho bà Đỗ Thị B. Năm 2019, chị gặp bà nội để xin giao lại thửa đất thì được biết bà nội chị đã chuyển nhượng cho người khác.

Năm 2002, trước thời điểm lập biên bản họp gia tộc họ Nguyễn, (khi bà cố là Dương Thị T còn sống) cha mẹ chị là ông Nguyễn Quốc K và bà Huỳnh Thị C tiến hành xây móng nhà trên thửa đất, diện tích móng nhà là 105m^2 (mặc dù trong biên bản thỏa thuận giao cho chị thửa đất có diện tích 400m^2, nhưng sau khi Nhà nước thu hồi đất làm đường bê tông thì thì diện tích thực tế còn lại là 105m^2)

Ngoài ra năm 2005, Nhà nước giải tỏa bồi thường một phần diện tích của thửa đất đang tranh chấp khoảng 200m^2 và số tiền bồi thường bà B là người nhận. Tuy nhiên, chị để số tiền Nhà nước đã bồi thường cho bà nội chị dưỡng già.

Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị B phải trả lại diện tích 102,3m^2 đất ở đang tranh chấp cho chị và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 do UBND huyện T cấp ngày 17/11/2011 cho bà Đỗ Thị B.

Tại phiên hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất như lời khai của chị Nguyễn Huỳnh Hoa T. Đối với số tiền bà B nộp lệ phí sử dụng 102,3m^2 đất là 29.301.278 đồng thì nguyên đơn không đồng ý trả lại cho bà B.

Bị đơn bà Đỗ Thị B trình bày: Cha mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Q (chết năm 1986) và cụ Dương Thị T (chết năm 2009) khi còn sống có tạo lập một số tài sản, trong đó có thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại thôn T, thị trấn T, huyện T, có diện tích 102,3m^2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK003526 ngày 17/11/2011 cho bà, nên bà được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Trước khi mất mẹ chồng bà có nói miệng là để lại thửa đất này cho bà nên con trai bà là Nguyễn Quốc K (cha ruột của cháu T) đứng ra xây móng nhà nhưng người bỏ tiền ra xây móng là con trai cả của bà. Trước đây, ông Nguyễn Hữu P có lập biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010, có sự chứng kiến của bà, chị Huỳnh Thị C là con dâu và cháu nội Nguyễn Huỳnh Hoa T, còn những người khác đều không có mặt để ký vào biên bản này. Biên bản này được lập nháp chứ chưa có sự phân chia và cũng chưa có sự đồng ý của các thành viên trong tộc họ.

Đối với thửa đất đang tranh chấp sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được các anh chị em chồng đồng ý cho bà chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền về xây lại nhà thờ từ đường của dòng họ.

Nay cháu T khởi kiện bà không đồng ý vì gia đình bà đã cho mẹ con cháu T một thửa đất khác để xây nhà ở ổn định và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chị Huỳnh Thị C mẹ ruột của cháu T. Còn thửa đất đang tranh chấp là

của cha mẹ chồng bà để lại và được sự đồng ý của các em chồng để cho bà bán, không có ai tranh chấp gì.

Tại buổi hòa giải , ông D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai bổ sung thêm thửa đất đang tranh chấp là thửa đất hoang do Nhà nước quản lý, sau đó Nhà nước hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nên bà B được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Ngoài ra, phần móng nhà là do con trai cả của bà B là ông Nguyễn T S bỏ tiền ra xây móng, ông Nguyễn Quốc K chỉ đứng ra làm giúp nên không đồng ý trả lại số tiền xây móng nhà mà bà C yêu cầu.

Gia tộc họ Nguyễn tự nguyện lập Biên bản họp gia tộc ngày 12/11/2010 là do thương con, thương cháu, nhưng sau đó gia đình có họp lại theo biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 28/5/2017 để thống nhất giao nhận quyền sử dụng, quản lý đất nên biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010 không còn giá trị vì biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010 không có chữ ký đầy đủ của các bên trong gia tộc như bà Nguyễn Thị H. Đối với số tiền bà B nộp để hợp thức hóa thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại Phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đã chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: *Đại diện theo pháp luật của UBND huyện T, ông Nguyễn Đình T, Chủ tịch UBND huyện T trình bày*: Bà Đỗ Thị B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2 tại khu phố T, thị trấn T vào năm 2011. Theo hồ sơ địa chính năm 1993, thửa đất có số thửa 389, tờ bản đồ số 6, diện tích 250m^2, loại đất hoang do UBND thị trấn T quản lý. Thực hiện dự án Vlap về việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai tại huyện T nên Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thị trấn T họp xét xác định thửa đất chiếm đất hoang do Nhà nước quản lý nên Hội đồng thống nhất đề nghị cho hợp thức hóa nộp tiền sử dụng đất 102,3m^2. Ngày 09/6/2011, bà Đỗ Thị B có đơn xin hợp thức hóa đất ở và nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên có diện tích 102,3m^2. Bà Đỗ Thị B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nộp lệ phí trước bạ và nộp tiền sử dụng đất theo các thông báo của Chi cục thuế huyện T. Do đó việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị B là đúng theo trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân thị trấn T trình bày*: Thực hiện chỉ thị số 299 năm 1985: thuộc thửa đất số 588, tờ bản đồ số 11, diện tích 155m2 loại đất ở (T) do ông Nguyễn Q đứng tên kê khai *(ông Q cha ông Đ và ông Đ là chồng bà B).*

Hồ sơ địa chính năm 1993: thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 6, diện tích 250m^2, loại đất Hg (hoang) do UBND thị trấn T quản lý. Từ năm 1993 Bà Đỗ Thị B, đã lấn chiếm một phần diện tích thửa đất sử dụng ổn định từ đó cho đến năm

2011. Thực hiện dự án Vlap về việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai tại huyện T. Thửa đất trên có số thửa 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2, do bà Đỗ Thị B kê khai. Hội đồng xét duyệt cấp GCN QSD đất thị trấn T đã xét hộ lấn đất Hg (hoang) sử dụng từ năm 1993 đến thời điểm kê khai đăng ký cấp GCN QSD đất, qua rà soát quy hoạch thửa đất này phù hợp với quy hoạch. Hội đồng xét đủ điều kiện cho hợp thức hóa và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho nhà nước. Căn cứ các kết quả trên UBND thị trấn T đã hoàn thiện hồ sơ niêm yết kê khai tại Trụ sở khu phố T, UBND thị trấn T và công khai trên đài truyền thanh thời gian theo quy định, không ai khiếu nại, tranh chấp. Hội đồng thống nhất đề nghị cho bà B hợp thức hóa nộp tiền sử dụng đất 102,3 m^2, trong đó bà Đỗ Thị B có đơn ngày 09/6/2011 xin hợp thức hóa đất ở và nộp tiền sử dụng đất diện tích 102,3 m^2. Bà Đỗ Thị B đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp lệ phí trước bạ với số tiền 145.778 đồng và nộp tiền sử dụng đất với số tiền 29.155.500 đồng. Được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị B tại khu phố T, thị trấn T vào năm 2011. Nay chị Nguyễn Huỳnh Hoa T khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Hữu P trình bày*: Cha mẹ của ông là cụ Nguyễn Q và cụ Dương Thị T đều đã mất, cha mẹ sinh được 05 người con là ông, ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Đ (đã mất). Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông để lại, ông có biết và có ký tên vào biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010, việc ký tên vào biên bản là do ông tự nguyện. Tuy nhiên biên bản này không có giá trị pháp lý vì không có đủ chữ ký của các thành viên trong gia tộc và không được chính quyền địa phương ký xác nhận. Những người có tên trong biên bản này hiện đang tạm thời quản lý các di sản như biên bản họp gia tộc đã giao. Nay cháu T khởi kiện ông không đồng ý vì thửa đất nói trên đã thống nhất giao cho bà B để chuyển nhượng lấy tiền sửa chữa nhà thờ từ đường dòng họ.

- *Bà Nguyễn Thị Kim N trình bày*: thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Hữu P.

- *Ông Nguyễn Hữu H trình bày*: Cha mẹ của ông là cụ Nguyễn Q và cụ Dương Thị T. Cha mẹ sinh 05 người con là ông, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Đ (đã mất). Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ để lại, ông có biết và có ký tên vào biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010. Biên bản này là do ông P tự soạn và đưa cho các anh chị em của ông ký tên vào biên bản với nội dung là phân chia thửa đất đang tranh chấp cho cháu Nguyễn Huỳnh Hoa T, đối với nhà và đất giao cho cháu Nguyễn Thanh T và cháu Nguyễn Thị Tường V (là con trai ruột và con dâu của bà B) quản lý hiện vẫn còn, nhà và đất giao cho ông Nguyễn Hữu P hiện ông P đang quản lý, còn đất giao cho cháu T bà B đã bán cho ai thì ông không rõ, việc ký tên

vào biên bản là do ông tự nguyện. Nay cháu T khởi kiện ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày*: Cha mẹ của bà là cụ Nguyễn Q và cụ Dương Thị T đều đã mất, cha mẹ sinh 05 người con là bà, ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Hữu Đ (đã mất). Bà không biết gì về biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/10/2011 vì tại thời điểm họp bà không có mặt, tuy nhiên theo bà được biết gia tộc họ Nguyễn của bà chưa họp lại bao giờ nên bà không có ký tên vào biên bản nói trên. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà để lại. Nay cháu T khởi kiện bà không đồng ý vì đất này là của cha mẹ bà, các anh chị em đều thống nhất để cho bà B.

- *Ông Nguyễn T S trình bày:* Cha ông tên Nguyễn Hữu Đ (chết năm 2002), mẹ bà Đỗ Thị B; cha mẹ ông sinh được 07 người con: Ông Nguyễn Quốc K (chết năm 2005), bà Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu V và ông. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của Nhà nước, mẹ ông khai hoang và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ ông. Về biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010 ông biết sau khi Tòa án thụ lý vụ án, còn biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 28/5/2017 ông có biết và ký vào biên bản mục đích là tộc họ Nguyễn giao thửa đất trên cho bà B để bán tu sửa nhà thờ từ đường dòng họ. Nay chị T khởi kiện ông yêu cầu Tòa bác đơn khởi kiện của chị T.

- *Bà Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu T, ủy quyền cho ông Nguyễn T S trình bày*: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn T S.

- *Bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:* Cha bà tên Nguyễn Hữu Đ (chết năm 2002), mẹ bà Đỗ Thị B; cha mẹ sinh được 07 người con: Ông Nguyễn Quốc K (chết năm 2005), bà Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn T S và bà. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của Nhà nước, mẹ bà khai hoang và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ . Về biên bản họp gia tộc họ Nguyễn ngày 12/11/2010, ngày 28/5/2017 bà không biết nhưng mẹ bà chuyển nhượng thửa đất là được dòng họ thống nhất để tu sửa nhà thờ từ đường dòng họ. Nay chị T khởi kiện bà yêu cầu Tòa bác đơn khởi kiện của chị T.

- *Bà Huỳnh Thị C trình bày*: Ngày 12/11/2010, gia tộc họ Nguyễn có làm biên bản họp giao nhà và đất cho con cháu sử dụng, trong đó có giao cho con gái bà là Nguyễn Huỳnh Hoa T một thửa đất có diện tích 400m^2, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện T để xây nhà ở. Trước đó, năm 2002 (khi bà nội chồng là Dương Thị T còn sống có nói cho cháu T thửa đất để xây nhà) bà và chồng là ông Nguyễn Quốc K (mất năm 2005) đã xây móng nhà bằng đá chẻ trên thửa đất này, diện tích xây móng là 105m^2, chi phí đổ đất và xây móng là 120.000.000đồng là của vợ

chồng bà, vì thửa đất đang tranh chấp đã cho con gái bà trước khi chồng bà mất. Sau này bà được biết bà Đỗ Thị B đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho người khác nên bà cũng đề nghị Tòa án giải quyết theo như yêu cầu khởi kiện của cháu T buộc bà B phải trả lại thửa đất nói trên cho con gái bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số BK 003526 do UBND huyện T cấp ngày 17/11/2011 cho bà Đỗ Thị B. Nếu Tòa án giải quyết giao thửa đất đang tranh chấp cho người khác thì yêu cầu người sử dụng đất phải trả lại số tiền 120.000.000đồng vợ chồng bà đã bỏ ra xây móng nhà. Đối với thửa đất đứng tên bà là được cha mẹ chồng cho vợ chồng bà từ năm 1999, không liên quan đến thửa đất gia tộc cho cháu T.

- *Chị Nguyễn Huỳnh Tú Q trình bày*: Cha chị là ông Nguyễn Quốc K (mất năm 2005), mẹ là bà Huỳnh Thị C. Năm 2002, cha mẹ tôi bỏ tiền ra để xây móng nhà bằng đá chẻ trên thửa đất đang tranh chấp (nguồn gốc là của ông bà cố của chị cho chị của chị là Nguyễn Huỳnh Hoa T), diện tích xây móng là 105m^2, chi phí đổ đất và xây móng là 120.000.000đ. Nay bà nội chị là bà Đỗ Thị B chuyển nhượng thửa đất này cho người khác nên chị cũng yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà B phải trả lại thửa đất nói trên cho chị T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B. Nếu trường hợp Tòa án giao thửa đất này cho người khác thì đề nghị bà B phải trả lại số tiền 120.000.000đồng mà cha mẹ chị đã bỏ ra xây móng. Do cha ruột chị đã mất nên chị xin nhượng lại phần tài sản mà chị được thừa kế từ cha cho mẹ toàn quyền sở hữu, sử dụng.

- *Ông Nguyễn Văn H trình bày*: Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại thôn T, thị trấn T, huyện T từ vợ chồng ông Đặng Chí L và bà Trần Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng số 11416 do Phòng Công chứng số 1 chứng thực với số tiền chuyển nhượng thực tế là 450.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất không có tài sản gì, và việc chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng ông L bà P đúng quy định của pháp luật nên ông không đồng ý yêu cầu của chị T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B. Nếu Tòa vẫn giải quyết yêu cầu hủy sổ của chị T thì tôi đề nghị Tòa buộc bà B phải bồi thường tiền đã chuyển nhượng thửa đất cho anh H là người mà tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất với giá chuyển nhượng thực tế là 620.000.000đồng.

- *Ông Nguyễn Văn H trình bày*: Vào khoảng tháng 4 năm 2019, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, tọa lạc tại thôn T, thị trấn T, huyện T với diện tích là 102,3m^2 đất ở và ông cũng đã đăng ký biến động thay đổi sang tên của ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị B. Ông mua thửa đất nói trên từ tiền của cha mẹ ruột cho riêng ông và việc mua bán chuyển nhượng thửa đất nói trên giữa ông với ông H đã hoàn tất. Do vậy việc chị T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc trả lại thửa đất nói trên cho chị T là ông không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng thửa đất đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu trả lại tiền xây móng nhà của thửa đất đang

tranh chấp cho bà C ông không đồng ý. Còn tranh chấp giữa bà B và chị T ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trước khi mua đất ông có tìm hiểu và khi bà C đưa ra biên bản họp gia tộc thì không có ai ký và không được chứng thực nên không có giá trị pháp lý, ngoài ra ông có hỏi Ủy ban nhân dân huyện và Ủy ban nhân dân thị trấn tuy P đều trả lời là đất không có tranh chấp nên ông mới mua.

- *Vợ chồng ông Đặng Chí L, bà Trần Thị P trình bày*: Tòa án đã xác minh, niêm yết công khai các văn bản tố tụng, Quyết định xét xử theo quy định pháp luật nhưng vợ chồng ông L không đến Tòa và không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Huỳnh Hoa T.

1. Buộc bà Đỗ Thị B giao lại cho chị Nguyễn Huỳnh Hoa T số tiền 562.650.000đồng.

2. Không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 của UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 17/11/2011 cho bà Đỗ Thị B có nội dung xác nhận biến động các ngày 06/11/2018, 21/12/2018, 07/6/2019.

3. Công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2, tọa lạc tại thôn T, TT. T, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Thanh H sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 của UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 17/11/2011, có nội dung xác nhận biến động các ngày 06/11/2018, 21/12/2018, 07/6/2019.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị C về việc buộc ông Nguyễn Thanh H bồi thường số tiền 120.000.000đồng xây móng nhà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26 tháng 08 năm 2020 bà Đỗ Thị B kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Ngày 25 tháng 08 năm 2020 Nguyễn Huỳnh Hoa T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm,

Ngày 28 tháng 08 năm 2020 Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T S kháng cáo, đề nghị Hủy án sơ thẩm với lý do, được Tòa triệu tập người có nghĩa vụ liên quan nhưng không được Tòa tuyên gì về quyền và nghĩa vụ.

Tại phiên Tòa Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 21/12/2020 người đại diện yêu cầu thu thập chứng cứ liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ thửa đất 102, tờ bản đồ 82, diện tích 115,4m2 đứng tên Huỳnh Thị C tại VPĐK đất đai huyện T. Ngày 13/1/2021 Tòa án cấp phúc thẩm nhận được toàn bộ tài liệu theo yêu cầu cung cấp chứng cứ.

Về nội dung: Đề nghị bác đơn kháng cáo cáo, Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo Đỗ Thị B thì thấy: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định có nguồn gốc của cụ Nguyễn Q (chết năm 1986) và cụ Dương Thị T (chết năm 2009), cụ Q và cụ T sinh được 05 người con gồm: ông Nguyễn Hữu H; ông Nguyễn Hữu P; bà Nguyễn Thị Kim N; bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Hữu Đ (chết 2002) có vợ là bà Đỗ Thị B. Ngày 12/11/2010, gia tộc họ Nguyễn tiến hành lập biên bản họp gia tộc thống nhất giao - nhận quyền sử dụng đất, quản lý đất, nhà ở cho con cháu thuộc tộc họ Nguyễn, trong đó có nội dung ..... *" 2. Đất ở diện tích 400m^2 (hiện tại trên đất có nền móng đá chẻ, tre, hàng rào cây sống...) tọa lạc tại xóm Bắc, thôn T, thị trấn T có giới cận: Đông giáp: nhà ông S; tây giáp: Tiểu lộ; nam giáp: Đất nhà bà Mỹ; bắc giáp: Sông T Úc. Nay giao cho cháu Nguyễn Huỳnh Hoa T; 11 tuổi (con của Nguyễn Quốc K (chết) và Huỳnh Thị C). Hiện cháu T còn nhỏ nên bà nội là Đỗ Thị B đứng tên chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng; sau này cháu T trưởng thành, bà B giao lại cho cháu T trọn quyền sở hữu, sử dụng...."*.

[2.1] Đây là một giao dịch dân sự có điều kiện, tại thời điểm giao dịch dân sự được xác lập cháu T còn nhỏ nên bà nội là Đỗ Thị B đứng tên chịu trách nhiệm quản lý sử dụng; khi cháu T trưởng thành, bà B phải giao lại cho cháu T trọn quyền sở hữu sử dụng. Mặc dù biên bản họp gia tộc thiếu chữ ký của bà Nguyễn Thị H, một số người con của ông Đ (chồng bà B chết 2002) và không có công chứng chứng thực nhưng không ai có ý kiến gì, theo đó, bà Đỗ Thị B đã tiến hành các thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 ngày 17/11/2011, diện tích 102,3m^2, đối với thửa đất đang tranh chấp. Như vậy; trên cơ sở biên bản họp gia tộc họ Nguyễn bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định,

[2.2] Lẽ ra, khi chị T đủ 18 tuổi bà B phải giao lại thửa đất đang tranh chấp theo tinh thần biên bản ngày 12/11/2010 của Gia tộc họ Nguyễn. Ngày 06/11/2018 bà B tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là vi phạm thỏa thuận, trái pháp luật, hơn nữa chị Nguyễn Huỳnh Hoa T là cháu nội của bà B nên cần được bảo vệ quyền về tài sản. Nay bà T yêu cầu đòi lại diện tích đất nêu trên là

có căn cứ. Do vậy, kháng cáo bà B không có căn cứ để chấp nhận. Theo quy định tại Điều 167, 168, Điều 688, 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 50 Luật Đất đai 2003.

[3] Đối với yêu cầu Hủy GCNQSDĐ và đòi lại lô đất bằng hiện vật của bà T thì thấy: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 ngày 17/11/2011, diện tích 102,3m^2, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng ông L và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông H đã được cấp có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên cho ông H là ngay tình đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 133 BLDS - 2015 được pháp luật bảo vệ. HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của chị T là phù hợp quy định tại Điều 34 BLTTDS. Ông H là người được sử dụng thửa đất hợp pháp có căn cứ, ngay tình được pháp luật bảo vệ.

[3.1] Đối với yêu cầu giao lại thửa đất đang tranh chấp đã chuyển cho ông H thì thấy: Như đã phân tích ở trên, bà B là người có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, nên bà B phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền là giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm cho chị T theo biên bản định giá ngày 28/5/2020 là 562.650.000đồng. Như vậy, bà B phải có nghĩa vụ giao lại cho chị T số tiền 562.650.000đồng. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất bà B đã chi phí hết số tiền 29.301.278 đồng người đại diện theo ủy quyền của bà B không yêu cầu nên cấp sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị B phải thanh toán giá trị lô đất cho chị T 562.650.000 đồng là phù hợp đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên hòa phúc thẩm bà B có đơn trình bày và thừa nhận: Lô đất Gia tộc họ Nguyễn cho cháu trinh là đúng, tuy nhiên do lô đất này ở xa nên năm 2011 bà tự nguyện tặng cho mẹ con cháu T là bà Huỳnh Thị C lô đất khác. Tuy nhiên, theo tài liệu bổ sung theo QĐ cung cấp chứng cứ số 4318/QĐ-UTTA ngày 23/12/2020 thì GCNQSDĐ số BI 840600 thửa đất 102, tờ bản đồ 82, diện tích 115,4m2 đứng tên Huỳnh Thị C không liên quan gì việc hoán đổi này đến lô đất đang tranh chấp với chị T nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn T S cho rằng Ông được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là Người có nghĩa vụ liên quan nhưng không được Tòa xem xét gì đến quyền lợi hay nghĩa vụ của mình để thi hành án. Về nội dung này xét thấy; tuy ông không khởi kiện, không bị kiện nhưng khi xem xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Huỳnh Hoa T, Tòa án cần đánh giá tính hợp pháp của Biên bản họp gia tộc họ Nguyễn mà ông là một trong những thành viên của gia tộc nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Như vậy nội dung kháng cáo của ông chỉ là ý kiến đối với việc Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng chứ không ảnh hưởng đến quyết định nội dung của vụ án nên kháng cáo không được chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên xét thấy không chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bác kháng cáo nên bị đơn và nguyên đơn người có quyền nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự 2015 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huỳnh Hoa T, bà Đỗ Thị B và ông Nguyễn T S. Giữ nguyên Bản án dân sự số 19/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38 BLTTDS năm 2015; Điều 167, 168, 688, 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 50 Luật Đất 2003, Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Huỳnh Hoa T.

1. Buộc bà Đỗ Thị B giao lại cho chị Nguyễn Huỳnh Hoa T số tiền 562.650.000đồng.

2. Không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 của UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 17/11/2011 cho bà Đỗ Thị B có nội dung xác nhận biến động các ngày 06/11/2018, 21/12/2018, 07/6/2019.

3. Công nhận thửa đất số 55, tờ bản đồ số 76, diện tích 102,3m^2, tọa lạc tại thôn T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Thanh H sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 003526 của UBND huyện T, tỉnh Bình Định cấp ngày 17/11/2011, có nội dung xác nhận biến động các ngày 06/11/2018, 21/12/2018, 07/6/2019.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: chị Nguyễn Huỳnh Hoa T, bà Đỗ Thị B, ông Nguyễn T S mỗi người phải nộp 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền ông Trần Duy T đã nộp thay bà T tại biên lai thu số 0003868 ngày 1/9/2020; Nguyễn Thị Thu V nộp thay cho Nguyễn T S và Đỗ Thị B tại biên lai thu số 0003867; 0003866 ngày 31/8/2020; Tại Cục Thi hành án tỉnh Bình Định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi đối với số tiền còn chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

T hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án ./.

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ, Phòng HCTP; HS vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn