TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2020/DS - PT
Ngày 27/8/2020
V/v: "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Lương Đức Năm.

- **Thư ký phiên tòa**: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN**: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/TLPT- DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất". Do bản án sơ thẩm số 02/2020/DSST, ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2020/QĐ-PT ngày 20/7/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trương Đình K, sinh năm 1980 (có mặt).

Chị Bùi Thị H, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đông X, xã Đông T, huyện Yên P, tỉnh BN.

Bị đơn: Ông Mai Văn V, sinh năm 1959 (có mặt).

Bà Trần Thị D, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Minh X - chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng O - chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện QV (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S - chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1969 (vắng mặt).

4. Chị Mai Thị H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Chị H: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Ông Mai Văn V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau: Nguyên đơn là Anh Trương Đình K và Chị Bùi Thị H do Anh K đại diện trình bày: Do Anh K và Anh H trước đây có kinh doanh đá xây dựng cùng nhau nên có quen biết nhau nên vào năm 2013, khi Anh K biết vợ chồng Anh H, Chị H có nhu cầu bán đất nên anh đã mua. Thửa đất anh mua của vợ chồng Anh H, Chị H là thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 17, diện tích 738m^2 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN. Sau khi thỏa thuận giữa anh và vợ chồng Anh H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cụ thể, ngày 23/4/2013, giữa hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đào V, huyện QV. Sau đó, hai bên đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Ủy ban nhân dân huyện QV đã quyết định thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh K, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 17, diện tích 738m^2 mà anh nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Anh H, Chị H do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh vẫn để đất không và chỉ thi thoảng xuống thăm. Đến năm 2014, khi anh xuống thăm đất thì thấy bà Nguyễn Thị Dung đã chiếm dụng và sử dụng thửa đất này. Sau đó, Ông Mai Văn V là chồng Bà D đi cải tạo về thì cả hai vợ chồng Bà D cùng sử dụng thửa đất này. Khi xảy ra sự việc, anh có yêu cầu vợ chồng Ông V, Bà D phải trả đất và anh cũng đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đào V can thiệp giải quyết nhưng không có kết quả.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Anh H, Chị H thì thửa đất này mang tên Anh H, Chị H trong sổ đỏ. Khi đó, tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ nát, một số công trình phụ cũng cũ nát nên cả hai bên không ghi vào hợp đồng. Tuy không ghi tài sản vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng cả hai bên cùng thống nhất là chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất. Nay Ông V, Bà D chiếm dụng thửa đất của vợ chồng anh không cho vợ chồng anh sử dụng, anh đề

nghị Tòa án buộc Ông V, Bà D trả lại cho vợ chồng anh thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Bị đơn là Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D do ông Nguyễn Văn Kỹ đại diện theo ủy quyền trình bày: Vợ chồng Ông V, Bà D có quan hệ họ hàng với Anh H, Chị H. Chị H gọi Ông V là chú ruột. Còn vợ chồng Anh K, Chị H thì Ông V, Bà D không quen biết.

Đối với yêu cầu của Anh K, Chị H yêu cầu Ông V, Bà D phải trả lại thửa đất thì ông bà có ý kiến như sau: Trước đây, Ông V, Bà D được sử dụng hai thửa đất ở Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN. Thửa đất thứ nhất là thửa số 45, tờ bản đồ địa chính số 17 và thửa thứ hai là thửa đất có diện tích 88m^2 tại khu vực nghĩa trang cũ của thôn Thành Dền. Thửa thứ hai Ông V không nhớ số thửa. Hai thửa đất này Ông V, Bà D sử dụng khoảng từ mấy chục năm nay và thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Năm 2002, Ông V, Bà D do làm ăn kinh tế cần vay vốn nên lúc đó có ý định làm sổ đỏ gộp cả hai thửa đất lại để vay vốn cho được nhiều. Khi đó, Ông V đã nhờ người làm và đã làm được sổ đỏ. Sau đó, Ông V có thế chấp vay ngân hàng để lấy tiền làm ăn. Quá trình vay sau này vợ chồng Ông V còn nợ ngân hàng số tiền 320.000.000đ. Tại thời điểm vợ chồng Ông V vay tiền của ngân hàng thì vợ chồng Anh H, Chị H cũng vay vốn ngân hàng để làm ăn. Do Ông V có quan hệ nên Anh H, Chị H nhờ Ông V làm thủ tục vay vốn ngân hàng và Ông V đã làm thủ tục để Anh H, Chị H vay tiền của ngân hàng nông nghiệp Quế Võ chi nhánh Đông Du. Khi Anh H, Chị H vay tiền có thế chấp nhà đất của vợ chồng Anh H còn Ông V chỉ là người đứng ra quan hệ làm thủ tục hộ. Anh H, Chị H vay được số tiền khoảng hơn 1 tỷ đồng.

Do khoản vay của Ông V đã đến hạn trả và Ông V còn nợ số tiền 320.000.000đ. Còn số tiền Anh H, Chị H không dùng hết số tiền đã vay nên hai bên thống nhất Ông V vay lại của Anh H, Chị H số tiền thừa để trả ngân hàng và rút sổ đỏ của Ông V ra. Anh H, Chị H đã trả ngân hàng số tiền 320.000.000đ và rút sổ đỏ của nhà Ông V ra. Do tình cảm và để vợ chồng Anh H yên tâm nên Ông V đã đưa cho Anh H giữ sổ đỏ mà ông lấy từ ngân hàng ra. Thời gian này là cuối năm 2012, Anh H đã cầm sổ đỏ nhà Ông V. Sổ đỏ đó là sổ chung của cả thửa đất số 45 và thửa đất tại khu nghĩa trang cũ.

Năm 2012, khi Ông V đang làm bên Hà Đông thì Anh H có sang nói chuyện và nói với Ông V: "Chú có hai con trai chú ký vào giấy tờ để cháu tách sổ thành hai sổ cho chú để sau này dễ sử dụng". Khi đó Anh H có viết mấy chữ vào tờ giấy và Ông V có ký vào tờ giấy đó. Tờ giấy Ông V ký Ông V xác định là giấy ủy quyền để Anh H làm sổ đỏ chứ không phải là giấy tờ bán đất cho Anh H. Sau này Anh H đi làm sổ đỏ, thủ tục chuyển nhượng đất như nào ông không để ý và không được biết.

Nay Ông V xác định vợ chồng ông không chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng Anh H, Chị H và vợ chồng ông cũng không chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng Anh K, Chị H nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu đòi đất của Anh K, Chị H.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Ông V trình bày bổ sung:

- Về phần tài sản trên đất Ông V trình bày: Thửa đất có nguồn gốc do bố mẹ ông để lại cho vợ chồng ông. Khi ông được sử dụng thì trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp 4 và số công trình phụ. Sau này đến năm 2016 vợ chồng ông có làm được một ngôi nhà trần diện tích khoảng 60m^2 ngoài ra vợ chồng ông không còn làm công trình mới nào nữa. Việc tân tạo, xây dựng nhà cửa là công sức của vợ chồng ông không liên quan gì đến các con ông.

Thời điểm năm 2013, khi Anh K tiến hành đòi đất đã tiến hành phá dỡ một số công trình phụ, chặt phá cây cối gây thiệt hại gồm: Anh K chặt 25 cây xoan và cây bạch đàn lớn nhỏ; Anh K chuyển đi 80 tấm Proximang. Khi chặt cây Anh K làm đổ cây vào tường nhà gây nên nứt tường nhà cấp 4, dột nát thiệt hại khoảng 20.000.000đ. Tổng thiệt hại cả về cây cối và thiệt hại nhà do bị cây đổ vào khoảng 40.000.000đ.

Nay Ông V xác định Ủy ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Anh K, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 là không hợp pháp do đó ông đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu Anh K bồi thường cho ông số tiền 40.000.000đ do thiệt hại về nhà cửa và cây cối. Ông V cho rằng ông không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh H, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 nên ông không chấp nhận hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Anh H, Chị H do Anh H đại diện trình bày: Anh xác nhận gia đình anh và Ông V có họ hàng với nhau nên trong cuộc sống cũng như công việc làm ăn hai bên có mối quan hệ với nhau.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Do có quan hệ họ hàng và giữa anh và Ông V có làm ăn kinh tế với nhau từ trước nên giữa hai bên có việc vay mượn tiền của nhau cũng như có vay tiền của ngân hàng nông nghiệp Quế Võ chi nhánh Đông Du. Do Ông V vay của ngân hàng và thế chấp sổ đỏ. Sổ đỏ của Ông V thế chấp vào ngân hàng là sổ chứng nhận cho Ông V được sử dụng hai thửa đất, tức là Ông V được sử dụng một thửa có diện tích gần 100m^2 ở khu vực nghĩa trang cũ và một thửa hiện nay có tranh chấp với Anh K. Vì Ông V không có tiền trả ngân hàng nhưng muốn lấy sổ đỏ ra nên anh đã đứng ra trả thay tiền cho Ông V để Ông V lấy sổ đỏ về. Trước khi anh trả tiền cho ngân hàng giữa hai bên có thống nhất sau đó vợ chồng Ông V sẽ chuyển nhượng cả hai thửa đất cho vợ chồng anh. Sau khi lấy được sổ đỏ ra theo như thỏa thuận giữa hai bên Ông V đã thực hiện

chuyển nhượng cả hai thửa đất cho vợ chồng anh. Khi chuyển nhượng tất cả các thành viên trong hộ gia đình Ông V đều nhất trí. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng đã xong xuôi. Khi chuyển nhượng hai bên thống nhất chuyển nhượng cả đất và toàn bộ tài sản trên đất chứ không phải chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông V với vợ chồng anh về trình tự thủ tục đã hợp pháp. Anh đã được Ủy ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất mà Ông V chuyển nhượng cho.

Để rút sổ đỏ của Ông V ra anh đã trả thay Ông V vào ngân hàng số tiền 355.000.000đ cùng với lãi là bao nhiêu anh không nhớ cụ thể. Đồng thời anh cũng phải trả cho những người mà Ông V nợ số tiền cụ thể là: Anh Đỗ Huy Cường khoảng 200.000.000đ; anh Phạm Văn Khoa số tiền 80.000.000đ. Ngoài ra để rút được sổ đỏ ra anh còn phải chi nhiều khoản tiền khác nhưng đến nay anh không nhớ được.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa anh với Anh K do anh với anh Kháng có mối quan hệ làm ăn. Do có nhu cầu bán và Anh K có nhu cầu mua nên hai bên đã thống nhất anh sẽ chuyển nhượng cho Anh K thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 vào năm 2013. Khi mua bán hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Anh đã bàn giao đất cho Anh K và Anh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà Anh K nhận chuyển nhượng của anh. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng giữa anh và Anh K đã xong anh cũng không có ý kiến thắc mắc hay tranh chấp gì với Anh K cả.

Nay Anh K, Chị H khởi kiện yêu cầu Ông V, Bà D phải trả lại Anh K, Chị H thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bởi việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh với gia đình Ông V là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất. Và việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh Kháng cũng hợp pháp do đó anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Anh K.

Ủy ban nhân dân huyện Tiên Du do Ông Nguyễn Đăng O là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV được Ủy ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Đình Khánh và bà Bùi Thị Huyền từ năm 2013. Sau khi xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khánh, bà Huyền thì thấy: Thửa đất do ông Khánh, bà Huyền nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Hải, bà Mai Thị Hương. Thời điểm chuyển nhượng ông Hải, bà Hương đã được Ủy

ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đầy đủ theo quy định của pháp luật. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện QV cấp cho ông Khánh, bà Huyền đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 17 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV năm 2013 là hợp pháp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Ông V, Bà D đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện QV cấp cho ông Khánh, bà Huyền đối với thửa đất trên là không có căn cứ. Ủy ban nhân dân huyện QV đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của Ông V, Bà D.

Ủy ban nhân dân xã Đào V do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo pháp luật trình bày: Việc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Đào V đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 tại Thôn Thành D, xã Đào V giữa vợ chồng Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D cho vợ chồng Anh Nguyễn Văn H, Chị Mai Thị H căn cứ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Do đó, việc chứng thực này là đúng quy định của pháp luật, việc chứng thực đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện QV thẩm định xét duyệt.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 6 Điều 26; Điều 34; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 98; 99; 100; 179 Luật đất đai; các Điều 163; 164; 166 và Điều 429 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất của Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H đối với Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D.

2. Bác yêu cầu phản tố của Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D yêu cầu Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H phải bồi thường thiệt hại về tài sản. Bác yêu cầu của Ông V, Bà D yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN522657 của vợ chồng Anh K, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN.

3. Buộc Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D phải tháo dỡ số công trình xây dựng trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V bao gồm: Phần mái tôn xã gồ thép lợp trên mái ngói ngôi nhà cấp 4; phần khung thép lợp mái tôn ở khu chăn nuôi ở góc Tây Bắc của thửa đất; phần bán mái tôn lợp trên sân gạch để trả lại Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN có tứ cận hướng Bắc giáp đất nhà bà

Nguyễn Thị Hồi; hướng Nam giáp ngõ vào nhà ông Nguyễn Văn Quy; hướng Đông giáp đường đi của thôn và hướng Tây giáp với nhà ông Nguyễn Văn Quy.

4. Anh K, Chị H được sử dụng thửa đất số 45 cùng toàn bộ khối tài sản trên thửa đất gồm: 01 nhà cấp 4; 01 nhà trần, tường bao, sân gạch cùng với cây cối lâm lộc có trên thửa đất nhưng phải trích trả Ông V, Bà D số tiền 56.410.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020 Ông Mai Văn V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay thì thấy:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Mai Văn V nộp trong hạn luật định, đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Năm 2013, vợ chồng Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, diện tích 738m^2 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN từ vợ chồng Anh Nguyễn Văn H, Chị Mai Thị H. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Anh H, Chị H hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, Anh K, Chị H đã làm các thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên thửa đất Anh K, Chị H nhận chuyển nhượng từ Anh H, Chị H vẫn để trống. Bản thân Anh H, Chị H cho đến nay không có tranh chấp gì với Anh K, Chị H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên và thừa nhận thửa đất số 45, tờ bản đồ 17, diện tích 738m^2 là Anh K, Chị H được quyền sử dụng hợp pháp. Do đó, có đủ căn cứ để xác định Anh K, Chị H có quyền sử dụng thửa đất số

45, tờ bản đồ 17, diện tích 738m^2 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện QV đã cấp cho Anh K, Chị H.

Xét kháng cáo của Ông V thì thấy:

- Ông V cho rằng ông không chuyển nhượng đất cho Anh H mà khi ông đang làm ở Hà Đông thì Anh H có đưa cho ông tờ giấy để ông ký. Ông cho rằng ông chỉ ký giấy ủy quyền nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông V đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông V, Bà D với Anh H, Chị H. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông V, Bà D với Anh H, Chị H thì thấy: Ngày 07/7/2012, Ông V, Bà D có chuyển nhượng cho Anh H, Chị H thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN. Từ khi chuyển nhượng cho đến ngày 01/12/2017, Ông V, Bà D mới có đơn đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 03 năm, hơn nữa yêu cầu của Ông V, Bà D đưa ra sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, đề nghị này của Ông V, Bà D không được xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đối với đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện QV đã cấp cho Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H, Hội đồng xét xử thấy: Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Anh H, Chị H thì thửa đất Anh K, Chị H nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh K, Chị H với Anh H, Chị H phù hợp với các quy định của pháp luật, hai bên không có tranh chấp gì nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Do đó, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Anh K, Chị H đã làm đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị và anh chị đã được Ủy ban nhân dân huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện QV cấp cho Anh K, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 17 tại Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Đối với đề nghị của Ông V, Bà D về việc yêu cầu Anh K, Chị H bồi thường thiệt hại do chặt phá cây, làm hỏng tường nhà và lấy đi 40 tấm proximang thấy: Khi Anh K, Chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất của Anh H, Chị H thì đã nhận chuyển nhượng tất cả các tài sản trên đất. Tài sản trên đất bao gồm: Nhà cấp 4, công trình phụ, sân gạch, khu chăn nuôi cùng cây cối lâm lộc. Việc này cả hai bên đều thừa nhận mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không

ghi. Vì theo như Anh K, Chị H, Anh H, Chị H do các tài sản trên đất khi đó đã cũ nát, cây cối chưa có giá trị sử dụng nên thống nhất không ghi vào hợp đồng nhưng có đủ căn cứ xác định số tài sản cũng như cây cối lâm lộc trên đất là thuộc quyền sở hữu của Anh K, Chị H nên Anh K, Chị H có quyền định đoạt khối tài sản của mình. Do đó, yêu cầu của Ông V, Bà D không có căn cứ nên không được chấp nhận.

- Đối với ngôi nhà trần do Ông V, Bà D xây thì thấy: Ngôi nhà này được vợ chồng Ông V xây vào năm 2016, khi xây dựng ngôi nhà này thì Anh K, Chị H không biết. Do đây là công trình kiên cố nên nếu phá dỡ sẽ làm mất giá trị sử dụng của ngôi nhà nên Tòa án sơ thẩm đã xử cho Anh K, Chị H sử dụng ngôi nhà và trích trả phần giá trị tài sản cho Ông V, Bà D với số tiền 56.410.000đ sau khi xác định lỗi là phù hợp quy định của pháp luật.

Năm 2019, vợ chồng Ông V tiếp tục xây thêm công trình phụ; sửa mái tôn xà gồ thép; khu chuồng chăn nuôi; phần lợp bán mái trên sân gạch. Toàn bộ phần công trình phụ mà Ông V, Bà D xây dựng và làm năm 2019 là công trình phụ, không kiên cố và khi xây dựng các công trình này Ông V, Bà D không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất do đó, bản án sơ thẩm buộc Ông V, Bà D phải tháo dỡ các công trình này đi là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích trên thì thấy bản án sơ thẩm xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của Ông V không có căn cứ nên cần bác toàn bộ kháng cáo của Ông V và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông V, Bà D là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về phí, lệ phí xử thì thuộc trường hợp miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho Ông V, Bà D là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 6 Điều 26; Điều 34; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 98; 99; 100; 179 Luật đất đai; Các Điều 163; 164; 166 và Điều 429 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất của Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H đối với Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D.

2. Bác yêu cầu phản tố của Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D yêu cầu Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H phải bồi thường thiệt hại về tài sản. Bác yêu cầu của Ông V, Bà D yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN522657 của vợ chồng Anh K, Chị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN.

3. Buộc Ông Mai Văn V, Bà Trần Thị D phải tháo dỡ số công trình xây dựng trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V bao gồm: Phần mái tôn xã gồ thép lợp trên mái ngói ngôi nhà cấp 4; phần khung thép lợp mái tôn ở khu chăn nuôi ở góc Tây Bắc của thửa đất; phần bán mái tôn lợp trên sân gạch để trả lại Anh Trương Đình K, Chị Bùi Thị H thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 đất Thôn Thành D, xã Đào V, huyện QV, tỉnh BN có tứ cận hướng Bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Hồi; hướng Nam giáp ngõ vào nhà ông Nguyễn Văn Quy; hướng Đông giáp đường di của thôn và hướng Tây giáp với nhà ông Nguyễn Văn Quy.

4. Anh K, Chị H được sử dụng thửa đất số 45 cùng toàn bộ khối tài sản trên thửa đất gồm: 01 nhà cấp 4; 01 nhà trần, tường bao, sân gạch cùng với cây cối lâm lộc có trên thửa đất nhưng phải trích trả Ông V, Bà D số tiền 56.410.000đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí, lệ phí:

5.1. Án phí: Anh K, Chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Anh K số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 04525 ngày 25/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho Ông V, Bà D. Hoàn trả Ông V, Bà D 1.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 04941 ngày 06/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV.

5.2. Lệ phí: Anh K tự nguyện chịu 11.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. (Xác nhận Anh K đã nộp đủ).

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

Trường hợp bản án 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 bị 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BN;
-TAND huyện QV;
- Chi cục THADS huyện QV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình