

Bản án số: **122/2022/DS - PT**

Ngày: 13/5/2022

*“V/v: Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận QSDĐ”*

**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 Tấn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn
Ông Phạm Tồn

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thọ Định, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 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 35/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS - ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1548/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1978 và ông Trần Quang T, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (có đơn vắng mặt).

- Bị đơn: Vợ chồng bà Tống Thị Thu T1, sinh năm 1976 và ông Võ Xuân L1, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Hải L2, sinh năm 1980; nơi cư trú: số nhà 247 đường N, phường Y, thành phố T2, tỉnh Phú Yên (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (vắng mặt).
2. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/9/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Trần Quang T trình bày:

Năm 2011, vợ chồng Nguyễn Thị Bích L có cho vợ chồng bà T1 thuê diện tích đất 7m x 7m, tọa lạc tại Khu phố 1, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BQ 156407 ngày 16/12/2013 do UBND huyện Đ cấp cho vợ chồng bà với thời hạn là 5 năm, giá thuê 5.000.000đồng. Đến năm 2016, hết thời hạn cho thuê, vợ chồng bà đòi lại, nhưng vợ chồng bà T1 không trả lại và nói là đã mua đứt theo Giấy bán đất lập ngày 26/02/2011. Giấy bán đất này không phải chữ ký của vợ chồng Nguyễn Thị Bích L, nên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng trả lại hiện trạng ban đầu cho vợ chồng Nguyễn Thị Bích L.

Theo tài liệu có tại hồ sơ, vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1 ủy quyền cho ông Trần Hải L2 trình bày:

Vợ chồng bà T1 mua đất của vợ chồng Nguyễn Thị Bích L chứ không phải thuê, thể hiện tại Giấy bán đất lập ngày 26/02/2011 có chữ ký của ông T và được cơ quan Công an giám định chữ ký chính là của ông T. Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng bà T1 xây nhà kiên cố liền kề nhà chính của mình để ấp trứng gà, chính ông T là người tham gia vào quá trình xây dựng. Nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ năm 2013 là sai, do chính quyền chưa xác minh nhà của ai, đất của ai cũng như hỏi ý kiến của hộ liền kề, nên vợ chồng bà T1 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn, công nhận diện tích 40,6m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn.

Theo tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H trình bày:

UBND phường đã hòa giải cho các bên thương lượng nhưng không thành, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Đ trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ và thủ tục thu thập đầy đủ, nên UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn là đúng quy trình, nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 98, 100, 202 Luật Đất đai; Điều 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQLI14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Trần Quang T theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2018 về việc yêu cầu vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1 tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 40,6m² thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu phố 1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vì không có căn cứ pháp luật.

- Vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1 được quyền sử dụng đất ở diện tích 40,6m² thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 10, có giới cận: Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị C, Tây giáp đất ông Trần Quang T; Nam giáp nhà ông Võ Xuân L1, Bắc giáp đất ông Lại B; Tọa lạc tại Khu phố 1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 22/10/2021).

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Trần Quang T không được cản trở quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1. Hai bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động hoặc thu hồi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định, án phí dân sự sơ thẩm và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2021, nguyên đơn vợ chồng ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L gửi đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo và đơn khởi kiện của ông bà. Ông Trần Hải L2 đại diện cho bị đơn ông Võ Xuân L1 và bà Tống Thị Thu T1 vẫn giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm; đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo và đơn khởi kiện của ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật; tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới, do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên nguyên đơn và người liên quan gửi đơn đề nghị xử vắng mặt; theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về nguồn đất các bên tranh chấp; HĐXX thấy rằng: Diện tích 233,9m² đất, thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 10 được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số BQ 156407 vào ngày 16/12/2013 cho vợ chồng ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L. Do nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông Liên bà T1 mua của vợ chồng ông T Nguyễn Thị Bích L 49 m² đất (7m x7m) vào ngày 26/02/2011 theo như nội dung nguyên đơn đã lập giấy bán đất cho bị đơn. Dù ông T Nguyễn Thị Bích L không chấp nhận là có ký Giấy bán đất như trên, nhưng theo Kết luận giám định số 300/C09-P5 ngày 06/10/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an xác định chữ ký trên Giấy bán đất do chính ông T ký. Tuy Giấy bán đất này chỉ có chữ ký của ông T, không có chữ ký Nguyễn Thị Bích L, nhưng Nguyễn Thị Bích L cùng sinh sống với ông T tại nơi có đất chuyển nhượng không phản đối khi ông T chuyển nhượng và khi ông Liên bà T1 xây dựng công trình kiên cố trên đất, Nguyễn Thị Bích L đã mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Liên bà T1. Đối với Giấy bán đất được coi là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng không được công chứng hoặc chứng thực, bị đơn chưa thực hiện việc đăng ký kê khai nên vi phạm điều kiện về hình thức giao kết hợp đồng chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, nguyên đơn đã nhận đủ 5.000.000đ giá trị chuyển nhượng đất, bị đơn đã xây dựng công trình kiên cố trên đất chuyển nhượng từ năm 2011 và không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý hành chính về đất đai. Do đó, căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 đủ cơ sở để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 26/02/2011 có hiệu lực. Đối với lời khai nại của nguyên đơn cho rằng chỉ cho bị đơn thuê đất, chứ không chuyển nhượng đất, nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc cho thuê đất. Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ và các căn cứ pháp luật được viện dẫn trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 49m² đất là có căn cứ.

[2.2] Xét phần tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn; HĐXX thấy rằng: Khi UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T, Nguyễn Thị Bích L vào ngày 16/12/2013 là sau ngày ông T, Nguyễn Thị Bích L cắt bán 49m² đất cho ông Liên bà T1 (ngày 26/02/2011) dựa trên trên cơ sở Hồ sơ địa chính chứ không kiểm tra thực địa khi cấp Giấy; đây là sai sót của cán bộ kiểm tra tham mưu. Tuy nhiên việc chuyển nhượng 49m² đất của

hai bên lúc đó không thông qua các cơ quan chức năng, nên đây là lỗi khách quan, không nhất thiết phải hủy Giấy CNQSDĐ mà chỉ cần điều chỉnh lại sau khi có bản án phúc thẩm.

[3]. Từ những nhận định trên đây, HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Tuy nhiên quyết định của bản án tuyên giao cho bị đơn được quyền sử dụng 40,6m² là không chính xác; vì sơ đồ kèm theo bản án, thửa đất tranh chấp được đo đạc có diện tích là 39,2m²; vì vậy HĐXX điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp.

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

[5] Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Căn cứ Điều 26, 98, 100, 202 Luật Đất đai; Điều 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQLH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Trần Quang T theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2018 về việc yêu cầu vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1 tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 39,2m² thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Khu phố 1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vì không có căn cứ pháp luật.

- Vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1 được quyền sử dụng đất ở diện tích 39,2m² thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 10, có giới cận: Đông giáp nhà bà Nguyễn Thị C, Tây giáp đất ông Trần Quang T; Nam giáp nhà ông Võ Xuân L1, Bắc giáp đất ông Lại B; Tọa lạc tại Khu phố 1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 22/10/2021).

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L và ông Trần Quang T không được cản trở quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà Tống Thị Thu T1 và ông Võ Xuân L1. Hai bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động hoặc thu hồi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L phải chịu 300.000đ, ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0000365 ngày 21/12/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên; ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị Bích L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/5/2022)./.

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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường