

Bản án số: 01/2019/DS-PT.

Ngày 06/01/2020.

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Yêu cầu hủy quyết định cá biệt; tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Hà.

Các thẩm phán: - Ông Đặng Văn Quyết

- Ông Lương Xuân Lộc.

- Thư ký phiên toà: Ông Dương Đình Hưng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G: Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/12/2019 và ngày 06/01/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2019/TLPT-DS ngày 19/9/2019 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2019/QĐ-PT ngày 03/10/2019, Quyết định hoãn phiên toà số: 189/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Cụ Nguyễn Thị Th, sinh năm 1920.(đã chết ngày 27/5/2013).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Th:

1. Ông Phương Văn Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: số 01, ngõ 84, tổ 1, Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (có mặt)

2. Bà Phương Thị B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 01, ngách 7, ngõ 98, đường Nguyễn Khắc Nhu, phường Trần Nguyên H, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (bà B có mặt).

3. Bà Phương Thị B1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 39, ngõ 41, đường Khương Đình, phường Thượng Đ, quận Thanh X, thành phố HN.

(Bà B1 ủy quyền cho ông Phương Văn Đ tham gia tố tụng. Ông Đ có mặt)

4. Bà Phương Thị C, sinh năm 1953 (đã chết ngày 12/5/2015).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C: Anh Nguyễn Kinh Th1, sinh năm 1980; anh Nguyễn Kinh K, sinh năm 1982; anh Nguyễn Kinh Q, sinh năm 1985; chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1994, cùng địa chỉ: Số 7, ngõ 62, khu Y Na, phường Kinh B, thành phố Bắc N, tỉnh Bắc N.

(Anh Kinh, anh K, anh Q, chị L ủy quyền cho ông Phương Văn Đ và bà Phương Thị B tham gia tố tụng. Ông Đ và bà B có mặt)

5. Bà Phương Thị C1, sinh năm 1944 (đã chết ngày 11/9/2013).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C1:

- Bà Phương Thị L1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. (Bà L1 ủy quyền cho ông Phương Văn Đ và bà Phương Thị B tham gia tố tụng. Ông Đ và bà B có mặt)

- Ông Phương Văn C2, sinh năm 1966 và ông Phương Văn T, sinh năm 1974, cùng địa chỉ: Tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. (Ông C2 và ông T có đơn xin vắng mặt).

- Ông Phương Văn Th2, sinh năm 1970; địa chỉ: Chợ Cầu Chui, phường Trần Phú, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (Ông Th2 có đơn xin vắng mặt)

* **Bị đơn:** Ông Phương Hồng Y, sinh năm 1945 (đã chết ngày 18/11/2011).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y:

- Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1949; anh Phương Hồng T1, sinh năm 1982; anh Phương Thế Đ1, sinh năm 1984 cùng địa chỉ: Số 4, ngõ 72, tổ 1, khu phố Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. (Anh Đ1 ủy quyền cho bà L2 tham gia tố tụng. Bà L2 có mặt)

- Anh Phương Hồng T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 89, đường Phạm Văn Đồng, phường Tây S, thành phố P, tỉnh Gia L. (Anh T2 ủy quyền cho bà L2 tham gia tố tụng. Bà L2 có mặt).

- Chị Phương Thị L3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố Hà Vị 1, phường Thọ X, thành phố Bắc G. (Chị L3 có đơn xin vắng mặt)

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Phương Văn Đ, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ 1, Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. (Ông Đ có mặt)

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

1. Bà Phương Thị B, sinh năm 1957. (Có mặt)

2. Bà Phương Thị B1, sinh năm 1962 do ông Phương Văn Đ đại diện theo ủy quyền. (Ông Đ có mặt)

3. Bà Phương Thị C, sinh năm 1953 (đã chết ngày 12/5/2015). *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:* anh Nguyễn Kinh Th1, sinh năm 1980; anh Nguyễn Kinh K, sinh năm 1982; anh Nguyễn Kinh Q, sinh năm 1985; chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1994. (Anh Kinh, anh K, anh Q, chị L ủy quyền cho ông Phương Văn Đ, bà Phương Thị B tham gia tố tụng. ông Đ và bà B có mặt).

4. Bà Phương Thị C1, sinh năm 1944 (đã chết ngày 11/9/2013). *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C1:* Bà Phương Thị L1, sinh năm 1961 do ông Đ và bà B đại diện theo ủy quyền; ông Phương Văn C2, sinh năm 1966; ông Phương Văn T, sinh năm 1974; ông Phương Văn Th2, sinh năm 1970. (Ông Đ và bà B có mặt; ông C2, ông T, ông Th2 xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1949. (Có mặt)

6. Anh Phương Hồng T2, sinh năm 1978 do bà L2 đại diện theo ủy quyền.

(Bà L2 có mặt)

7. Anh Phương Hồng T1, sinh năm 1982. (Có mặt)

8. Anh Phương Thế Đ1, sinh năm 1984 do bà L2 đại diện theo ủy quyền. (Bà L2 có mặt)

9. Chị Phương Thị L3, sinh năm 1976 (Có đơn xin vắng mặt).

10. Bà Lý Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ 1, Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (Có mặt)

11. Ủy ban nhân dân thành phố Bắc G do ông Nguyễn Thanh T3– Phó Trưởng Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Bắc G đại diện theo ủy quyền. (Có đơn xin vắng mặt)

12. Ủy ban nhân dân phường Thọ X, thành phố Bắc G do ông Dương Đình S– Chủ tịch UBND phường Thọ X đại diện theo pháp luật. Ông S ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích H1 - công chức địa chính, xây dựng phường Thọ X tham gia tố tụng. (Có đơn xin vắng mặt)

*** Người làm chứng:**

1. Ông Phương Văn V– sinh năm 1937, địa chỉ: Tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (Xin vắng mặt)

2. Ông Vũ Kim Th3, sinh năm 1965, địa chỉ: Tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. (Xin vắng mặt)

*** Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị L2- Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2010, đơn khởi kiện bổ sung và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (cụ Nguyễn Thị Th), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lý Thị H) trình bày:

Cụ Nguyễn Thị Th và cụ Phương Văn Đa là vợ chồng, cùng nhau sinh sống trên thửa đất của cha, ông để lại, có diện tích 276m² ở thôn Hòa Yên (nay là tổ Hòa Yên), phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G. Cụ Đa và cụ Th sinh được 6 người con: Phương Thị C1 – sinh năm 1942, Phương Văn Tụng – sinh năm 1944 (là liệt sĩ), Phương Thị C – sinh năm 1953, Phương Thị B – sinh năm 1956; Phương Thị B1 – sinh năm 1963, Phương Văn Đ – sinh năm 1966. Năm 1990, cụ Đa chết. Năm 2004, ông Đ kết hôn với bà Lý Thị H. Cụ Th, ông Đ, bà H tiếp tục sinh sống trên thửa đất trên. Năm 2010, cụ Th có đơn đề nghị chính quyền địa phương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất của gia đình cụ chỉ còn lại 145,3m², phần đất còn lại đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 cho hộ ông Phương Hồng Y (là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích

133,1m²). Việc ông Đ – con trai cụ thể chấp một phần đất của gia đình để vay tiền ông Phương Hồng Y mà không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình là không đúng qui định pháp luật. Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Giang căn cứ vào việc thế chấp đó để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho hộ ông Phương Hồng Y là không có cơ sở.

Cụ Nguyễn Thị Th cùng các thành viên trong gia đình vẫn quản lý, sử dụng liên tục toàn bộ diện tích đất 276m² nói trên, không ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới để tách thửa. Năm 2005, vợ chồng ông Đ, bà H xây công trình phụ trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 133,1m² nói trên nhưng không có ai phản đối gì. Cụ Th là mẹ liệt sĩ, thuộc trường hợp được miễn thuế sử dụng đất. Chính vì đó, cụ Th không hề biết việc hộ ông Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 133,1m² của gia đình mình.

Cụ Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Phương Hồng Y trả lại 133,1m² tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 ở tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G; yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) đã cấp cho hộ ông Phương Hồng Y đối với thửa đất trên.

Ngày 27/5/2013, cụ Th chết. Ngày 11/9/2013, bà Phương Thị C1 (con gái cụ Th) chết. Ngày 12/5/2015, bà Phương Thị C (con gái cụ Th) chết.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Th là ông Phương Văn Đ, bà Phương Thị B, bà Phương Thị B1, anh Nguyễn Kinh Th1, anh Nguyễn Kinh K, anh Nguyễn Kinh Q, chị Nguyễn Thị Hồng L, bà Phương Thị L1 thống nhất quan điểm của cụ Th và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của cụ Th. Bà B1 ủy quyền cho ông Đ tham gia tố tụng. Anh Th1, anh K, anh Q, chị L, bà L1 ủy quyền cho ông Đ và bà B tham gia tố tụng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Th là ông Phương Văn C2, ông Phương Văn T, ông Phương Văn Th2 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phương Văn Đ trình bày: Trong các ngày 8/5/1994, 10/5/1994, 17/5/1994, 27/5/1994, ông đã vay của ông Phương Hồng Y tổng số tiền 11.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 5%/ tháng. Ông có ký vào “Biên bản cầm đất” do ông Phương Hồng Y viết. Ông khẳng định chỉ thế chấp một phần đất của bố mẹ để vay tiền của ông Y, chưa bao giờ đồng ý bán đất cho ông Y. Một thời gian sau, ông đã nhiều lần xin ông Y được trả tiền để xóa việc thế chấp đất nhưng ông Y không nghe, một mực muốn lấy đất.

Ông không bàn bạc hay hỏi ý kiến ai trong gia đình việc thế chấp đất một phần đất của gia đình để vay tiền ông Y. Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp đất để vay tiền giữa ông và ông Phương Hồng Y ngày 8/5/1994, ngày

27/5/1994 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông chấp nhận trả cho gia đình ông Y tổng số tiền 150.000.000 đồng, trong đó gồm số tiền đã vay 11.000.000 đồng, tiền bồi thường do giao dịch cầm cố đất vô hiệu là 139.000.000 đồng. Nếu vợ, con ông Y không nhất trí thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B, bà B1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà C1, bà C đều không có yêu cầu độc lập gì, không trình bày bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị H trình bày: Bà kết hôn với ông Phương Văn Đ từ năm 2004 và ở cùng mẹ chồng (là cụ Th) trên đất của bố mẹ chồng có diện tích khoảng 276m². Năm 2010, cụ Th có đơn đề nghị chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết diện tích đất của gia đình chỉ còn 145,3m², phần đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002, là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 133,1m² cho hộ ông Phương Hồng Y. Trong suốt thời gian chung sống với ông Đ, bà chưa từng nghe ông Đ nói gì về việc vay mượn tiền của ông Y, bán đất cho ông Y. Trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông Y, bà và ông Đ đã xây sân lát gạch, tường hoa, nhà vệ sinh tự hoại và nhà tắm, cổng....Bà không có yêu cầu độc lập gì, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phương Hồng Y và đại diện theo ủy quyền của ông Y là bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Năm 1994, ông Phương Văn Đ là con cụ Nguyễn Thị Th và cụ Phương Văn Đa có đến hỏi vay tiền ông Y, thế chấp diện tích đất của gia đình là 133,1m² tại thôn Hòa Yên, phường Thọ X, thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G) để vay số tiền 11.000.000 đồng. Ông Y đã giao đủ cho ông Đ 11.000.000 đồng. Sau đó, do không có tiền trả, ông Đ đã đồng ý sang nhượng diện tích đất trên cho ông Y. Năm 2002, ông Y đã được UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002, là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 133,1m². Ông Y không Đ ý với các yêu cầu khởi kiện của cụ Th. Giấy chứng nhận cấp cho ông Y là đúng trình tự thủ tục, đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ông Phương Hồng Y chết ngày 18/11/2011, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y là bà Nguyễn Thị L2, anh Phương Hồng T2, anh Phương Hồng T1, anh Phương Thế Đ1, chị Phương Thị L3. Anh T2 và anh Đ1 ủy quyền cho bà L2 tham gia tố tụng

Quá trình tham gia tố tụng, bà L2 và anh T1 thống nhất trình bày: Xác nhận thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 133,1m² tại tổ Hòa Yên, phường Thọ

X, thành phố Bắc G có nguồn gốc là của cụ Đa, cụ Th. Trước đây, cụ Đa, cụ Th có khoảng 276m² đất tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. Cụ Đa chết từ lâu. Cụ Th ở cùng ông Đ. Năm 1994, do cần tiền, ông Đ đại diện gia đình đã bán một phần đất (133,1m²) cho ông Y với giá 11.000.000 đồng. Sau khi mua đất, do chưa có nhu cầu sử dụng, ông Y vẫn đồng ý cho nhà ông Đ mượn đất để trồng chuối và xây nhà tắm, công trình phụ và nói rõ cho ông Đ biết là khi nào cần sử dụng sẽ thông báo sau. Bà L2, anh T1 không yêu cầu anh Đ lòng trả nợ vì ông Đ không phải vay tiền mà đã bán đất cho ông Y. Bà L2, anh T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Th, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ. Bà và anh T1 không có yêu cầu phản tố nào. Trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Y tháng 5 năm 1994 bị vô hiệu, bà L2 và anh T1 yêu cầu ông Phương Văn Đ phải trả lại những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền 11.000.000 đồng đã nhận; bồi thường thiệt hại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền bằng giá trị mảnh đất tại thời điểm hiện tại là 532.400.000 đồng.

Chị Phương Thị L3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2, anh Phương Hồng T2, anh Phương Hồng T1, anh Phương Thế Đ1 (anh T2, anh Đ1 do bà L2 đại diện theo ủy quyền) và chị Phương Thị L3 không có yêu cầu độc lập gì, không trình bày bổ sung gì thêm.

Ủy ban nhân dân thành phố Bắc G do ông Nguyễn Thanh T3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc G đại diện theo ủy quyền đã có văn bản trình bày: UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 cho hộ ông Phương Hồng Y đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 133,1m² tại thôn Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G được thực hiện theo Luật đất đai năm 1993, Thông tư số 1190/2001/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính, Quyết định số 110/1998/QĐ-UB ngày 11/8/1998 của UBND tỉnh Bắc G về việc ban hành quy định kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc G. Theo đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phương Hồng Y là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục.

Ủy ban nhân dân phường Thọ X, thành phố Bắc G do bà Nguyễn Thị Bích H – công chức địa chính, xây dựng phường Thọ X đại diện theo ủy quyền trình bày: UBND phường Thọ X không lưu trữ được hệ thống bản đồ trước thời điểm năm 1998. Năm 1998 khi triển khai đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn thì phần diện tích của ông Phương Hồng Y được thể hiện trên bản đồ địa chính, hồ sơ kỹ

thuật thửa đất và sổ mục kê thửa đất là thửa số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích $133,1\text{m}^2$ có các cạnh tiếp giáp: phía Đông giáp đường ngõ, phía Tây giáp với thửa đất số 49, tờ bản đồ 49 mang tên ông Vũ Kim Th3, phía Nam giáp với đường làng Hòa Yên (nay là tổ dân phố Hà Yên), phía Bắc giáp với thửa đất số 91, tờ bản đồ 49, diện tích $145,3\text{m}^2$ (trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất và sổ mục kê thửa đất không thể hiện chủ sử dụng đất của thửa đất này).

Từ năm 1994 đến nay, nhân sự của UBND phường Thọ X có nhiều biến động. Tất cả các cán bộ công tác từ năm 1994 đến nay đều đã nghỉ hưu hoặc chuyển công tác khác. Do vậy, UBND phường Thọ X không có quan điểm nào khác, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc G giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. UBND phường Thọ X không có yêu cầu độc lập nào.

Ông Phương Văn V – Người làm chứng có lời khai trình bày: Ông xác nhận chữ ký tại “Biên bản cầm đất” ngày 8/5/1994 và ngày 27/5/1994 là chữ ký của ông. Do trước đây ông là trưởng thôn nên ông Phương Hồng Y có nhờ làm chứng việc ông Y giao tiền cho ông Đ. Do thời gian đã lâu, lại tuổi cao nên ông không nhớ cụ thể giao dịch giữa ông Đ và ông Y là gì và như thế nào, không nhớ ký lúc nào. Ông xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án vì sức khỏe yếu, không đến Tòa án làm việc được, đề nghị Tòa án không triệu tập đến đối chất, hòa giải hay tham gia phiên tòa.

Ông Vũ Kim Th3 – Người làm chứng có lời khai trình bày: Ông không biết thửa đất số 40, tờ bản đồ 49 tiếp giáp với đất nhà ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Ông chưa từng ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên. Thửa đất trên hiện do ông Phương Văn Đ và bà Lý Thị H đang quản lý, sử dụng. Ông xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình xác minh tại địa phương, cụ Nguyễn Thị Nhật, sinh năm 1937 là người dân sống lâu năm tại địa phương cung cấp như sau như sau: Cụ sinh sống tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X từ năm 1956 đến nay, cách nhà cụ Nguyễn Thị Th và cụ Phương Văn Đa khoảng 4-5 nhà. Cụ Th và cụ Đa sinh sống liên tục trên thửa đất do cha ông cụ Đa để lại, rộng khoảng 276m^2 . Khi cụ Đa chết, cụ Th cùng con trai là ông Đ và con dâu là bà H vẫn tiếp tục sinh sống trên mảnh đất trên. Năm 2013, cụ Th chết, toàn bộ diện tích đất trên vẫn do ông Đ và bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Cụ không biết vì lý do gì mà ông Phương Hồng Y lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần đất của cụ Đa, cụ Th.

Kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản ngày 24/1/2019 như sau:

1. Đất: Diện tích thửa đất là $133,1\text{m}^2$; thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49; có các cạnh ABCDE. Trong đó:

- Cạnh AB = 6,6m; giáp phần đất của gia đình cụ Nguyễn Thị Th (hiện do ông Phương Văn Đ và bà Lý Thị H quản lý, sử dụng).

- Cạnh BC = 3,7m; giáp đường đi.

- Cạnh CD = 18,6m; giáp đường đi.
- Cạnh DE = 4,9m; giáp đường đi.
- Cạnh EA = 22,3m giáp đất của hộ ông Vũ Kim Th3.

Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với quyền sử dụng 1m² đất (đường không tên, các đường còn lại trên địa bàn phường Thọ X) là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng chẵn).

Giá trị chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với quyền sử dụng thửa đất rộng 133,1m² nói trên là 532.400.000 đồng (Năm trăm ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn)

2. Tài sản trên đất:

- Nhà vệ sinh lợp fiproximang, diện tích 4,96m², trị giá 1.632.336 đồng.
- Sân lát gạch diện tích 28,7m², tính 30%, trị giá 947.100 đồng.
- Tường rào xây cay, diện tích 34,4m², xây lâu đời, đã hết khấu hao.
- Tường rào xây gạch, diện tích 27m², tính 30%, trị giá 257.580 đồng.
- Cổng sắt diện tích 2,66m², tính 80%, trị giá 1.657.712 đồng.
- 05 khóm chuối không có buồng trị giá 93.500 đồng.
- 06 khóm chuối có buồng, trị giá 224.400 đồng.
- 01 cây cau cao khoảng 10m, trị giá 275.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 5.107.628 đồng.

Giá trị chuyển nhượng thực tế toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm định giá là 537.507.628 đồng (Năm trăm ba mươi bảy triệu năm trăm linh bảy nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng).

Ngày 16/12/2010, Tòa án nhân dân thành phố Bắc G đã thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” lần đầu theo đơn khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Th. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 7/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G, xử: Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 32/2010/DSTC ngày 15/12/2010 và trả lại đơn khởi kiện cho cụ Nguyễn Thị Th do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tiếp nhận là anh Phương Văn Đ, bà Phương Thị B, bà Phương Thị B1. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Do có kháng cáo, kháng nghị, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Tại Bản án số 34/2018/DS-PT ngày 18/5/2018 xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 07/12/2017, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bắc G giải quyết lại.

Ngày 10/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố Bắc G thụ lý lại hồ sơ vụ án. Quá trình giải quyết, Tòa án đã thu thập thêm một số tài liệu, chứng cứ, mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 15, Điều 16 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a, điểm c tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (cụ Nguyễn Thị Th) về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Phương Hồng Y) trả lại 133,1m² đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 ở tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 giữa ông Phương Văn Đ và ông Phương Hồng Y vô hiệu.

3. Buộc ông Phương Văn Đ hoàn trả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền 11.000.000 đồng. Tạm giao bà Nguyễn Thị L2 được quản lý số tiền này khi ông Đ hoàn trả.

4. Buộc ông Phương Văn Đ bồi thường cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền 260.700.000 đồng. Tạm giao bà Nguyễn Thị L2 được quản lý số tiền này khi ông Đ bồi thường.

5. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y về việc buộc ông Phương Văn Đ bồi thường số tiền 271.700.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (cụ Nguyễn Thị Th) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSĐĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) đã cấp cho hộ ông Phương Hồng Y đối với thửa đất 40, tờ bản đồ số 49 tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 23/8/2019, bà Nguyễn Thị L2 là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y kháng cáo. Nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ vụ án, cụ thể: yêu cầu giữ nguyên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phương Hồng Y (ngày 27/8/2002).

Trường hợp ông Phương Văn Đ muốn được sử dụng đất thì phải trả cho gia đình bà số tiền 532.400.000đồng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Y là bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã cấp cho ông Y ngày 27/8/2002 là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục vì năm 1998 tỉnh Bắc G chỉ đạo đo đạc lại đất đai sau đó đã được kiểm tra ký kết; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 giữa ông Đ và ông Y có giá trị pháp lý; Bà yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận đứng tên ông Y, nếu ông Đ muốn lấy lại đất thì phải trả đủ số tiền Tòa án đã định giá là 532.400.000đồng, Tòa án sơ thẩm chia đôi số tiền trên là không có căn cứ pháp lý. Đến nay bà không Đ ý với giá của hội đồng định giá vì quá thấp, bà đề nghị định giá lại vì thời điểm này giá đất đã tăng rất nhiều.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại. Tại biên bản định giá ngày 26/12/2019 Hội đồng định giá đã thống nhất giá 4.200.000đồng/1m². Giá trị thửa đất diện tích 133,1m² x 4.200.000đồng/1m² = 559.020.000đồng.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phương Văn Đ trình bày: Đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của cụ Th yêu cầu ông Phương Hồng Y phải trả lại 133,1m² tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49, tổ dân phố Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. Yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch thế chấp đất để vay tiền giữa ông Đ và ông Phương Hồng Y là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Y.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị H trình bày: Việc anh Đ lộng tự ý cầm đất cho ông Y, không có ý kiến của các thành viên trong gia đình cụ Th là trái quy định của pháp luật. Năm 2004 khi chị về làm dâu thì chị mới biết một phần thửa đất của gia đình mẹ chị đã bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS xử: sửa án sơ thẩm về số tiền ông Đ phải trả gia đình bà L2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Y.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Phương Văn C2, ông Phương Văn T, Ông Phương Văn Th2, bà Phương Thị L3, ông Nguyễn Thanh T3 đại diện của UBND thành phố Bắc G, bà Nguyễn Thị Bích H đại diện của UBND phường Xương Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phương Hồng Y ngày 27/8/2002. Nếu ông Đ muốn lấy lại đất thì phải thỏa thuận với gia đình bà và phải trả lại cho gia đình bà 532.400.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. **Về nội dung yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trả lại 133,1m² đất tại thửa số thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 ở tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G:** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người dân sống lâu năm tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G đều xác nhận: Vợ chồng cụ Phương Văn Đa và Nguyễn Thị Th có diện tích đất 276m² tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G, nguồn gốc do cha ông để lại. Diện tích 133,1m² của thửa số số 40, tờ bản đồ số 49 là một phần trong diện tích đất trên. Toàn bộ 276m² vẫn do cụ Th cùng các con quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1993 đến năm 2013 (năm cụ Th chết). Sau đó, ông Phương Văn Đ (con trai cụ Th) cùng vợ là Lý Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay. Trên thực tế, ông Phương Hồng Y, sau này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y không quản lý hay chiếm giữ 133,1m² đất tại thửa số thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 ở tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trên của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn buộc ông Y phải trả lại đất vì thực tế gia đình nguyên đơn vẫn đang quản lý sử dụng.

[2.1.2]. **Xét yêu cầu độc lập của ông Phương Văn Đ về việc tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 8/5/1994, ngày 27/5/1994 để vay tiền là vô hiệu:**

- Về bản chất của hợp đồng: Do có nhu cầu vay tiền ông Y, ngày 8/5/1994, ông Đ đã ký vào “Giấy cầm cố đất” do ông Y lập. Nội dung của “Giấy cầm cố đất” có nêu rõ: ông Đ thế chấp diện tích đất có tứ cận: Phía nam giáp đường làng - 4,9

m, phía Bắc giáp nhà ở - 6,4m, phía Tây giáp đất Vũ Văn Thanh - 18m, phía Đông giáp đường ngõ – 18m để vay tiền ông Y. Hai bên cùng thống nhất giá trị thửa đất tại thời điểm đó là 11.000.000đồng. Từ ngày 8/5/1994 đến ngày 27/5/1994, ông Đ đã nhận của ông Y tổng số tiền 11.000.000đồng. Trong ngày 27/5/1994, ông Đ và ông Y đã thống nhất nội dung: “*Kể từ ngày 27/5/1995, miếng đất nói trên ông Y được quyền sử dụng*” và cùng ký tên xác nhận. Như vậy, ông Đ đã nhận đủ số tiền tương đương với giá trị thửa đất, đồng ý cho ông Y được toàn quyền sử dụng đất. Giao dịch giữa ông Đ và ông Y bắt đầu xác lập từ ngày 08/5/1994 và đi đến thống nhất thỏa thuận vào ngày 27/5/1997. Bản chất của giao dịch này là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vì các bên có thỏa thuận về vị trí đất, ranh giới tiếp giáp của thửa đất, giá trị thửa đất, giao nhận tiền và thỏa thuận việc chuyển giao quyền sử dụng đất.

- *Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994:* Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định 276m² đất tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đa, cụ Th. Năm 1990, cụ Đa chết không để lại di chúc. Ngày 27/5/1994, ông Đ tự ý chuyển nhượng một phần đất trên cho ông Phương Hồng Y mà không có sự thống nhất của cụ Th và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đa. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng chưa từng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Đ không đủ điều kiện được chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Y. Căn cứ điểm a.5 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Y ngày 27/5/1994 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Thời hiệu yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu không bị hạn chế theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 132 Bộ luật Dân sự.

[2.1.3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà L2 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu buộc ông Phương Văn Đ bồi thường thiệt hại số tiền 532.400.000 đồng:

- *Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Y ngày 27/5/1994 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Đ và ông Y (theo quy định tại điểm c.1 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 16 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015). Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Đ chưa bàn giao quyền sử dụng đất

nhưng đã nhận đủ số tiền 11.000.000 đồng do ông Y giao. Do đó, cần buộc ông Đ hoàn trả số tiền 11.000.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y. Cần tạm giao số tiền này cho bà Nguyễn Thị L2 được quản lý số tiền này khi ông Đ hoàn trả.

- Về mức độ lỗi của các bên trong việc đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Ông Đ và ông Y đều biết rõ toàn bộ 276m² đất tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G là của vợ chồng cụ Đa, cụ Th. Năm 1990, cụ Đa chết đột ngột do tai nạn giao thông, không để lại di chúc. Tại thời điểm chuyển nhượng, cụ Th cùng ông Đ đang cùng quản lý sử dụng thửa đất. Ông Đ và ông Y đều phải nhận thức rõ cá nhân ông Đ không có quyền chuyển nhượng gần ½ diện tích đất của gia đình nhưng vẫn cùng thỏa thuận việc chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Y và ông Đ cũng không thông báo gì cho các thành viên khác trong gia đình ông Đ được biết. Mặt khác, ông Đ và ông Y đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), không đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Do vậy cả hai bên có lỗi ngang nhau trong việc đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 bị tuyên vô hiệu.

- Về thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu buộc ông Đ bồi thường số tiền 532.400.000 đồng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

Theo hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì thiệt hại đối với hộ gia đình ông Y khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 bị tuyên vô hiệu là chênh lệch giá trị quyền sử dụng thửa số 40, tờ bản đồ số 49, diện tích 131,1m² tại thời điểm giải quyết vụ án so với thời điểm giao kết hợp đồng, cụ thể là 532.400.000 đồng - 11.000.000 đồng = 521.400.000 đồng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm định giá lại kết quả định giá xác định giá trị thửa đất tại thời điểm định giá là 559.020.000đồng - 11.000.000đồng = 548.020.000đồng. Do có tình tiết mới nên cần sửa án sơ thẩm về số tiền bồi thường này.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y yêu cầu ông Đ bồi toàn bộ giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại là không phù hợp với mức độ lỗi của các bên và thiệt hại thực tế. Ông Đ và ông Y có lỗi ngang nhau trong việc đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên ông Đ chỉ có nghĩa vụ bồi thường ½ thiệt hại thực tế là 270.010.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y; không có căn cứ buộc ông Đ bồi thường thêm 281.010.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y.

Cần tạm giao cho bà L2 được quản lý số tiền 270.010.000đồng khi ông Đ bồi thường.

[2.2] Xét yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSDĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) đã cấp cho hộ ông Phương Hồng Y đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G:

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc G, lời khai của các đương sự trong vụ án thì cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599 ngày 27/8/2002 nói trên cho hộ ông Phương Hồng Y là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 giữa ông Đ và ông Y. Nay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Y. Do đó, hộ ông Phương Hồng Y không đủ căn cứ pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Bắc G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phương Hồng Y là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599 ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G), tỉnh Bắc Giang để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo việc thi hành án nên cần sửa án sơ thẩm về nội dung này, nên yêu cầu kháng cáo giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phương Hồng Y của bà Nguyễn Thị L2 là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về chi phí định giá lại tài sản: Do yêu cầu định giá lại của bà L2 tại cấp phúc thẩm là có căn cứ, nên ông Đ phải chịu chi phí định giá tài sản là 3.300.000đồng.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2. Sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599 ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G), tỉnh Bắc Giang.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2. Sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

- Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 15, Điều 16 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a, điểm c tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình;

- Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (cụ Nguyễn Thị Th) về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Phương Hồng Y) trả lại 133,1m² tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 49 ở tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/1994 giữa ông Phương Văn Đ và ông Phương Hồng Y vô hiệu.

3. Buộc ông Phương Văn Đ hoàn trả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền 11.000.000đồng. Tạm giao bà Nguyễn Thị L2 được quản lý số tiền này khi ông Đ hoàn trả.

4. Buộc ông Phương Văn Đ bồi thường cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y số tiền 270.010.000 đồng. Tạm giao bà Nguyễn Thị L2 được quản lý số tiền này khi ông Đ bồi thường.

5. Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương Hồng Y về việc buộc ông Phương Văn Đ bồi thường số tiền 281.010.000 đồng.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 042599, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01080QSĐĐ/560/QĐ-UB ngày 27/8/2002 của UBND thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc G) đã cấp cho hộ ông Phương Hồng Y đối với thửa đất 40, tờ bản đồ số 49 tại tổ Hòa Yên, phường Thọ X, thành phố Bắc G, tỉnh Bắc G.

7. Về án phí và chi phí tố tụng:

* Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

- Hoàn trả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai số AA/2010/0001549 ngày 15/12/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc G. Xác nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn (do bà Lý

Thị H đại diện) đã nhận đủ số tiền 1.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo Phiếu chi số PC 0791 ngày 8/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc G.

- Hoàn trả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn số tiền 12.650.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2012/06144 ngày 27/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G. Xác nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (do bà Nguyễn Thị L2 đại diện) đã nhận đủ số tiền 12.650.000 đồng theo phiếu chi số PC 792 ngày 20/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G.

- Ông Đ phải chịu 13.585.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2012/07118 ngày 05/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G. Ông Đ còn phải nộp 13.285.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

* Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

* Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phương Văn Đ phải chịu 3.300.000 đồng chi phí định giá lại tài sản. Bà Nguyễn Thị L2 được nhận lại số tiền 3.300.000 đồng trên khi ông Đ nộp.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc G;
- Chi cục THADS TP. Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

