

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2018/DS-PT

Ngày: 05/11/2018

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên 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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Lê Phước Thanh
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Phạm Việt Cường Bà Lê Thúy Cầu.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, 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: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên cao cấp.

Vào ngày 05 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 144/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 06 năm 2018 về việc: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*. Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144B/2018/QĐ-PT ngày 25/10/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị T, sinh năm 1977. Trú tại: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh B và ông Vũ Văn T1 (*Văn bản uỷ quyền cho ông B ngày 24/3/2017 và Văn bản uỷ quyền cho ông T1 ngày 26/7/2018*); đều có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1951 và bà Huỳnh Thị B1, sinh năm 1954. Cùng trú tại: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thế V: Luật sư Phan Thị Bích X, văn phòng Luật sư P, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

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

- Vợ chồng ông Mai Đ, sinh năm 1919 và bà Trần Thị T2, sinh năm 1929. Cùng trú tại: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị T2: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1956; Trú tại: tỉnh Quảng Ngãi (*Văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2017*); có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

- Bà Mai Thị Đ1, sinh năm 1946; Trú tại: thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Ông Nguyễn T2, sinh năm 1972; Trú tại: thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần E - Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn D, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (*Văn bản uỷ quyền ngày 24/9/2018*); vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Duy H (*Văn bản uỷ quyền ngày 08/8/2017*); vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh B - Trưởng Văn phòng Công chứng M.

Địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị T ngày 27/3/2017 và các đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/4/2017, 24/7/2017 và ngày 01/9/2017; tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh B trình bày:

Nguyên thừa đất số 866, tờ bản đồ số 06, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi có diện tích 1.600 m² của ông Mai Đ - cha của bà Mai Thị T. Ngày 25/10/1995 ông Mai Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế V một phần đất thuộc thửa đất số 866, có chiều rộng 08 m theo đường quốc lộ 24, chiều dài từ trước ra sau, với giá 20 chỉ vàng, giới cận: phía Đông giáp đất của ông Mai Đ (nay nguyên đơn sử dụng); phía Tây giáp đất ông Huỳnh B; phía Nam giáp quốc lộ 24 và phía Bắc giáp mương Mít. Phần còn lại năm 2003, cha nguyên đơn đã làm thủ tục tặng cho nguyên đơn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2003 với diện tích 680 m².

Năm 2006, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C 235 m²; tặng cho Nguyễn T2 một phần; phần còn lại Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đất 294 m², thuộc thửa 1087, tờ bản đồ số 31, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Do điều kiện kinh tế bà phải đi làm ăn xa nên trong quá trình sử dụng ông V, bà B1 đã lấn đất của bà, vừa qua về quê bà mới phát hiện. Trong quá trình hòa giải tại xã bà mới biết vợ chồng ông V, bà B1 kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2003, theo đơn kê khai ông V khai diện tích 415 m² (chiều ngang theo quốc lộ 24 là 10,2 m), trong khi đó cha bà chỉ chuyển nhượng 08 m, như vậy ông V, bà B1 lấn chiếm đất của bà 2,2 m.

Nay, bà yêu cầu vợ chồng bị đơn trả lại cho bà diện tích 88 m² (đo đạc thực tế là 79,4 m²) thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m²; yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 với chị Nguyễn Thị Ánh N, được Văn phòng công chứng M chứng thực số 581 ngày 28/4/2017 vô hiệu. Yêu cầu Tòa án hủy nội dung chính lý tại trang 4 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ tại Giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 ngày 08/11/2006 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 825506 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 ngày 08/11/2006, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 79,4 m². Hoặc trả lại cho bà giá trị tương đương với kết quả thẩm định giá theo giá thị trường.

Bị đơn ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B1 trình bày:

Năm 1995 vợ chồng ông mua của ông Mai Đ và bà Trần Thị T2 một phần thửa đất số 866, tờ bản đồ số 5, tại xã P, huyện Đ, diện tích mua lúc đầu có chiều ngang giáp đường Quốc lộ 24 là 08 m, chiều dài hết đất giáp con mương với số tiền là 24 triệu, nhưng sau đó vợ chồng ông thỏa thuận với vợ chồng ông Mai Đ và bà Trần Thị T2 mua thêm 2 m chiều ngang cho đủ 10 m, với số tiền tăng thêm tổng cộng là 30.000.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng), ông Mai Đ có ký vào giấy nhận bạc ngày 15/10/1995, sau đó vợ chồng ông tiến hành xây dựng nhà ở. Ngày 22/12/2003 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông. Đến ngày 26/6/2006 ông và bà Huỳnh Thị B1 có đơn xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ hiện nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông không đồng ý, bởi vì: Đất này vợ chồng ông mua của ông Mai Đ 10 m chiều ngang theo Quốc lộ 24 và đã xây nhà ở ổn định từ năm 1995, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vào thời điểm tháng 4/1996, ông Mai Đ cũng xây dựng nhà giáp với tường rào của ông, thợ xây dựng nhà của ông Mai Đ cũng là thợ đã xây nhà cho ông, vợ chồng ông không lấn chiếm đất của ông Mai Đ. Năm 2016 vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Ánh N. Thửa đất này đã bị thu hồi 99 m² để mở rộng quốc lộ 24, hiện nay theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích là 362,9 m². Từ khi mua đất làm nhà cho đến nay đã hơn 22 năm ông Đ không có tranh chấp hay khiếu nại gì, nên vợ chồng ông không đồng ý việc khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Mai Đ không có ý kiến gì, bà Trần Thị T2 khai:

Hiện nay ông Mai Đ tuổi cao, bị bệnh đang nằm một chỗ tại nhà, đầu óc không còn minh mẫn. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị

Mai Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn là bà Mai Thị Đ1 trình bày:

Bà là con riêng của ông Mai Đ và bà Phạm Thị C, việc ông Mai Đ chuyển nhượng đất cho ai thì bà không biết, do bà ở thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng các phần đất đã bán và chuyển nhượng lúc đó thì cha bà là ông Mai Đ còn khỏe và minh mẫn, nên việc mua bán chuyển nhượng đã được ông Mai Đ đồng ý và kiểm tra rồi nên việc khiếu kiện vào lúc này là không cần thiết. Vì tuổi cao nên bà xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn là ông Nguyễn T2 trình bày:

Ông thông nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Ánh N trình bày:

Năm 2016 chị mua đất, nhà của vợ chồng ông V, bà B1 số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 28/4/2017 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng M và đến ngày 12/5/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ chỉnh lý trang 4 tại giấy chứng nhận QSDĐ số AH 825506 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 ngày 08/11/2006, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Khi mua trên đất đã có nhà cấp IV, nhà và tường rào được xây dựng từ trước ra hết phía sau đất. Phía trước nhà trước đây có xây dựng tường rào cổng ngõ kiên cố nhưng do làm đường Quốc lộ 24 đã bị tháo dỡ, nay kéo lưới B40. Việc mua bán giữa chị và vợ chồng ông V là đúng pháp luật, vì vậy nguyên đơn yêu cầu trả lại 88 m² đất là không có cơ sở vì nhà đất ông V đã xây dựng và ở ổn định. Đồng thời, khi nhận tiền bồi thường về đất để mở rộng Quốc lộ 24 ông V, bà B1 nhận cùng lúc với bà Thủy nhưng bà Thủy không có tranh chấp gì, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hiện nay chị vẫn cho vợ chồng ông V, bà B1 ở và quản lý nhà vì chị chưa cần sử dụng.

Tại công văn số 458/CNĐP ngày 09/8/2017, ông Phạm Duy Hạnh, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ, đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31, diện tích 472 m², tại xã P, huyện Đ, tỉnh

Quảng Ngãi cho chị Nguyễn Thị Ánh N, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 581, được Văn phòng Công chứng M công chứng. Việc chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyệt được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - chi nhánh Đ thực hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ số AH 825506 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1 ngày 08/11/2006, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 là đúng quy định của pháp luật.

Tại công văn số 1584/UBND ngày 28/6/2017, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thế V là đúng theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC của tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà B1, UBND huyện Đ thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 144 của Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản trình bày ngày 29/8/2017, ông Trần Thanh Bầy - trưởng Văn phòng công chứng M trình bày:

Ngày 28/4/2017, vợ chồng ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B1 với chị Nguyễn Thị Ánh N đến Văn phòng công chứng M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AH825506, sổ vào sổ cấp H05689 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/11/2006 và được chỉnh lý ngày 03/9/2013 sau khi thu hồi đất mở rộng Quốc lộ 24. Sau khi xem xét, kiểm tra hồ sơ, Văn phòng công chứng M chứng thực đúng theo quy định của pháp luật vì tại thời điểm công chứng hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện khi ký hợp đồng, không vi phạm điều cấm của pháp luật và tại thời điểm công chứng văn phòng không nhận bất kỳ văn bản tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn Mai Thị T và bị đơn ông V, bà B1 Văn phòng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:**

Căn cứ Điều 34, khoản 1 Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 265, các điều 388, 389, 401, 405 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 188 Luật đất đai năm 2013. 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Mai Thị T về yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B1 tháo dỡ công trình xây dựng trả cho bà 79,4 m² đất có bề ngang là 1,8 m, bề dài hết phía sau giáp với đất của bà là một phần đất thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 31 diện tích 472 m² (sau khi thu hồi mở rộng Quốc lộ 24, còn lại diện tích 362,9 m²);

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49 ký ngày 28/4/2017 giữa vợ chồng ông V với bà Nguyễn Thị Ánh N vô hiệu;

- Hủy chính lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ chính lý ngày 12/5/2017;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 diện tích 472 m² của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông V ngày 09/11/2006.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/4/2018, nguyên đơn bà Mai Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

- Giấy bán đoạn mãi vườn ở lập ngày 25/10/1995 cha bà chỉ bán mặt đường Quốc lộ 24 là 8 m, với giá 20 chỉ vàng nhưng ông Nguyễn Thế V khai sau đó thỏa thuận mua thêm của cha bà thêm 2 m và đưa ra giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 là 60 chỉ vàng là vô lý. Mặt khác, chữ ký cha bà ở giấy nhận bạc là chữ ký giả mạo.

- Toàn bộ chữ viết trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà là chữ viết của ông V và ông V là người đăng ký kê khai, vì thời điểm đăng ký bà đang đi làm ăn ở Lâm Đồng nhưng Tòa án nhận định bà đi đăng ký kê khai và không có ý kiến là không đúng sự thật.

Bên cạnh đó, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) cho ông V chỉ thể hiện chuyển nhượng 8 m nhưng UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất 10,2 m là không có căn cứ; chữ ký của cha bà trong đơn kê khai là giả mạo.

- Lời khai của ông V và lời khai của các nhân chứng cho rằng khi ông V xây nhà, tường rào thì cha bà có mặt, chỉ ranh giới...và 01 tháng sau sang xây

nhà cho cha của bà là hoàn toàn bịa đặt; vì lúc đó cha mẹ bà đã già yếu và bà đã đi làm ăn xa.

- Ngày 28/3/2016 bà gửi đơn khiếu nại đến UBND xã Phổ Phong giải quyết và ngày 27/3/2017 bà gửi đơn khởi kiện tại Tòa án nhưng Văn phòng công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V sang cho con gái là bà Nguyễn Thị Ánh N và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chính lý biến động ngày 12/5/2017 là trái quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo và hủy Bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời khai của ông Nguyễn Thế V thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Mai Đ thì vợ chồng ông V xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, đồng thời xây dựng tường rào làm ranh giới đất giữa hai bên vào tháng 3/1996; khi xây dựng ông Mai Đ cũng đã có mặt và cùng ông V đo đất, giăng dây, đóng mốc xác định ranh giới và khi xây nhà xong cho ông V thì thợ xây nhà của ông V sang xây dựng nhà cho ông Đ giáp tường rào nhà ông V. Lời khai của ông V được các nhân chứng là ông Phạm C, ông Nguyễn L (*thợ xây nhà cho ông V*) xác nhận lời khai của ông V nêu trên. Tuy nhiên, bà Mai Thị T không thừa nhận lời khai trên của ông V và các nhân chứng nhưng tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của các nhân chứng ông Phạm C, ông Nguyễn L và tiến hành đối chất, thu thập chứng cứ khác (*các thợ xây khác xây nhà cho ông Đ, ông V và các hộ xung quanh...*) để làm rõ ông Đ có tham gia đo đất, cắm mốc, xây dựng nhà ở sau thời gian ông V xây dựng nhà ở, bờ rào như lời khai của ông V và các nhân chứng Phạm C, ông Nguyễn L hay không mới có đủ căn cứ xác định việc ông Đ chuyển nhượng diện tích đất tranh

chấp hoặc thừa nhận ranh giới đất hai bên như lời khai của ông V.

[2] Giấy bán đoạn mãi vườn ở lập ngày 25/10/1995 giữa ông Mai Đ và ông Nguyễn Thế V thể hiện ông Đ chỉ bán mặt đường Quốc lộ 24 là 8 m với giá là 20 chỉ vàng; trong quá trình khai báo tại cấp sơ thẩm ông V cho rằng ngày 25/10/1995 ông Đ với ông V thỏa thuận chuyển nhượng mặt đường Quốc lộ 24 cho ông V là 8 m như giấy bán ngày 25/10/1995 nhưng sau đó 01 tháng (*khoảng ngày 25/11/1995*) ông Đ với ông V tiếp tục thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng mặt đường Quốc lộ 24 thêm cho ông V 2 m với giá là 60 chỉ vàng và ông Đ viết giấy nhận bạc ngày 15/10/1995. Lời khai của ông V là không phù hợp và có sự mâu thuẫn về giá chuyển nhượng (*theo giấy bán đoạn ngày 25/10/1995 thì mỗi mét mặt đường Quốc lộ 24 có giá là 2,5 chỉ vàng nhưng chỉ sau 01 tháng thì giá bán mỗi mét mặt đường Quốc lộ 24 có giá là 20 chỉ vàng - gấp gần 10 lần*). Bên cạnh đó, theo lời khai của ông V nêu trên thì giấy nhận bạc phải được lập sau ngày 25/10/1995 nhưng giấy nhận bạc lại nhận ngày 15/10/1995 là trước ngày hai bên viết Giấy bán đoạn mãi vườn ở là 10 ngày. Sự mâu thuẫn này có thể hai bên thống nhất ghi trên Giấy bán đoạn mãi vườn ở lập ngày 25/10/1995 là 20 chỉ nhưng thực tế giá thỏa thuận việc bán mặt đường Quốc lộ 24 có chiều dài 8 m là 60 chỉ vàng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông Đ nhận 60 chỉ vàng theo giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 để cho rằng ông V mua của ông Đ 10 m mặt tiền của quốc lộ 24 là chưa đủ cơ sở.

[3] Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông V ngày 22/12/2003 dựa trên cơ sở nguồn gốc đất ông V nhận chuyển nhượng của ông Mai Đ theo Giấy bán đoạn mãi vườn ở lập ngày 25/10/1995. Tuy nhiên, giấy bán đoạn mãi vườn ở chỉ thể hiện hai bên chuyển nhượng mặt đường Quốc lộ 24 là 8 m nhưng UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận cho ông V là 10 m. Việc UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cấp thêm cho ông V 2 m ngoài giấy bán đoạn mãi nhà ở ngày 25-10-1995 bởi lý do vì sao chưa được làm rõ. Theo lời khai của ông V tại phiên tòa sơ thẩm thì khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính có hỏi ông Đ về 2 m cấp thêm này và được ông Đ đồng ý (*không có văn bản thỏa thuận*) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của cán bộ địa chính nêu trên.

[4] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Thủy đã khiếu nại giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 là giả mạo và chữ ký trong giấy nhận bạc không phải là chữ kí của ông Đ; bà Trần Thị T2 – vợ ông Đ cũng cho rằng chữ ký tứ cận của ông Đ trong đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông V

không phải là chữ ký của ông Đ. Đây là một trong những căn cứ quan trọng để xác định ông Đ có chuyển nhượng thêm 2 m đất mặt đường quốc lộ 24 hay không và việc thừa nhận ranh giới theo tường rào do ông V xây dựng của ông Đ nên việc giám định là cần thiết nhưng tòa án cấp sơ thẩm không giải thích hướng dẫn cho các đương sự làm đơn yêu cầu giám định để trưng cầu giám định; trong trường hợp không có yêu cầu giám định thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng phải trưng cầu giám định theo qui định tại điểm c khoản 2 Điều 97 và khoản 2 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập chứng cứ xác định ông Đ tặng cho bà Thủy vị trí, diện tích đất là bao nhiêu; trường hợp ông Đ không tặng cho diện tích đất đang tranh chấp cho bà Thủy thì bà Thủy không có quyền khởi kiện và ông Đ mới có quyền khởi kiện. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành xem xét thẩm định thực tế diện tích đất bà Thủy đang sử dụng để đối chiếu với diện tích được cấp giấy chứng nhận của bà Thủy để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần phải điều tra làm rõ vì sao việc tranh chấp giữa hai bên chưa được giải quyết nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ vẫn tiến hành chỉnh lý biến động diện tích đất đang tranh chấp ngày 12/5/2017 để làm căn cứ giải quyết yêu cầu của bà Thủy về: *“Hủy chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ chỉnh lý ngày 12/5/2017”*.

[6] Với các sai sót [1- 5] nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị T; huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Mai Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị T.

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; về việc: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị T.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B1.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Mai Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 02788 ngày 28/5/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh