

Bản án số: 83/2017/DSPT
Ngày: 18- 9-2017
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đàm Thị Vang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 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 18/2017/DSST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Hoàng Kim L**, sinh năm 1973 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị Hồng C**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố 7, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng của ông Lợi, bà Cúc:

- Ông Hoàng Kim Dũng, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

* *Bị đơn:* Ông **Hoàng Kim H**, sinh năm: 1974 (có mặt)

Bà **Phạm Thị Hồng L**, sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền của bà Liên: ông Hoàng Kim H.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố 7, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Như T – Chủ tịch.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: ông Tạ Hữu D – Phó Chủ tịch
(Theo văn bản ủy quyền số 1/GUQ-UBND ngày 11/9/2017) (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện C, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2/ Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1945 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông Hoàng Kim D, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

4/ Ông Hoàng Kim H, sinh năm 1963 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

6/ Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 1, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

7/ Ông Hoàng Kim Th, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố 2, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

8/ Ông Hoàng Kim V, sinh năm 1979 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

9/ Ông Hoàng Kim H1, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/01/2016, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C- ông Hoàng Kim D thống nhất trình bày:

Ngày 30/6/2015 vợ chồng ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C có chuyển nhượng của mẹ ruột là bà Đỗ Thị Th thừa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước,

đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị Th. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C. Trước khi vợ chồng ông Hoàng Kim L nhận sang nhượng đất của bà Đỗ Thị Th, ông Hoàng Kim H thường để đồ đạc (động sản) ra phần đất của bà Đỗ Thị Th. Sau đó ông Hoàng Kim L mới phát hiện vợ chồng ông Hoàng Kim H làm nhà bán kiên cố (khung sắt) trên phần đất sang nhượng. Vợ chồng ông Hoàng Kim L đã yêu cầu ông Hoàng Kim H dời đi nhiều lần nhưng không thực hiện. Phần diện tích ông Hoàng Kim H lấn chiếm đất của ông Hoàng Kim L là 45,6m² nằm trong toàn bộ thửa đất là 223m².

Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L phải di dời khung sắt, trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 45,6m² đất cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, vì cho rằng Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thửa đất này cho bà Đỗ Thị Th là không đúng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng C. Nguyên đơn không đồng ý vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị Th đúng trình tự thủ tục và nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp mà ông, bà đang sử dụng là của cha mẹ là ông Hoàng Kim Q, Đỗ Thị Th tặng cho năm 2006, khi cho không làm giấy tờ, chỉ nói miệng. Khi cho, cha mẹ chỉ nói là cho phần đất trống chưa làm giấy tờ để ông và ông Hoàng Kim L chia nhau. Phần đất được cha mẹ cho, ông đã xây nhà ở và sử dụng từ năm 2006 nhưng chưa là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phần đất cho ông Hoàng Kim L thì đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất phía sau nhà ông (diện tích đất tranh chấp) ông sử dụng từ năm 2006, dùng làm nơi để đồ đạc đến năm 2012, ông đổ đất, cán nền, lợp mái, khung thép như hiện nay. Khi ông làm công trình kiên cố trên phần đất này thì bà Đỗ Thị Th làm đơn tranh chấp tại UBND thị trấn C. Khi hòa giải, UBND thị trấn C không cho ông xây vì cha mẹ không cho ông phần đất đó nhưng ông không đồng ý, ông vẫn sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay. Khi bà Đỗ Thị Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp và bà Đỗ Thị Th sang nhượng đất cho ông Hoàng Kim L thì ông cũng không biết.

Nay vợ chồng ông Hoàng Kim L yêu cầu vợ chồng ông di dời phần nhà, khung sắt trả lại 45,6m² thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² đất cấp cho ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C thì ông không đồng ý vì phần

đất đó cha mẹ đã cho ông sử dụng từ lâu và bà Đỗ Thị Th đã có ý kiến cho ông phân đất này trong biên bản hòa giải tại UBND thị trấn ngày 27/9/2011.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, vì cho rằng Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thửa đất này cho bà Đỗ Thị Th là không đúng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đỗ Thị Th và ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C do ông Tạ Hữu D – phó Chủ tịch UBND huyện C đại diện tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 06/GUQ-UBND ngày 07/4/2017 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C là không có cơ sở vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Th được cấp đúng về nội dung và trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 2, điều 101 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5, điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai và hồ sơ hành chính có mã số 258160 thuộc phần X mục 7 quy định kèm theo Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về công bố thủ tục hành chính chung tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Theo đó trên cơ sở đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 23/11/2014 và phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất lập ngày 23/11/2014, các tổ chức, cá nhân liên quan đã xác nhận thửa đất số 106 của bà Đỗ Thị Thép có nguồn gốc khai phá năm 1987, bắt đầu sử dụng vào mục đích xin cấp giấy từ tháng 10/1987, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không có tranh chấp, khiếu nại và bà Đỗ Thị Th là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Bà Đỗ Thị Th nộp kèm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân là độc thân, chồng đã chết năm 2011. Sau khi niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký QSDĐ trong thời hạn 15 ngày theo quy định nhưng không ai có ý kiến. UBND thị trấn C đã lập tờ trình số 20/TTr-UBND ngày 21/4/2015 về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ dân (trong đó có bà Đỗ Thị Th). Bà Đỗ Thị Th nộp hồ sơ tại UBND huyện C và được Văn phòng đăng ký đất đai và Phòng Tài nguyên – môi trường thẩm tra, tham mưu cho UBND huyện ra quyết định cấp giấy CNQSDĐ, bà Đỗ Thị Th đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ thị Th với ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C ký ngày 30/6/2015, UBND huyện C không có ý kiến vì không thuộc thẩm quyền của Ủy ban, hợp đồng này do các đương sự ký tại Văn phòng công chứng C. Trên cơ sở hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị Th đúng trình tự nên UBND đã giải quyết thủ tục chuyển nhượng đất, sang tên trên giấy CNQSDĐ từ bà Đỗ Thị Th cho vợ chồng ông Hoàng Kim L theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Th trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà là mẹ của ông Hoàng Kim H, ông Hoàng Kim L. Nguồn gốc thửa đất số 106 là của bà và chồng là ông Hoàng Kim Q khai phá từ năm 1987. Vợ chồng bà sử dụng đến năm 2011 ông Hoàng Kim Q chết, bà tiếp tục sử dụng đất đến năm 2015 bà kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng năm 2015 bà chuyển nhượng thửa đất số 106 cho vợ chồng ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C, giá là 250.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng nhượng đất theo quy định và thửa đất hiện đã đứng tên vợ chồng Hoàng Kim L. Trước đây bà không có ý kiến đối với tranh chấp đất giữa ông Hoàng Kim L và ông Hoàng Kim H liên quan đến thửa đất này vì bà xác định đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Kim L. Nhưng trong biên bản hòa giải ngày 10/4/2017 bà thay đổi ý kiến, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà đã ký với vợ chồng anh Hoàng Kim L ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng C vì ông Hoàng Kim L chưa trả xong tiền nhận chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim D trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn. Theo ông, thửa đất số 106, hiện đã có giấy CNQSD đất tên ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C là tài sản riêng của bà Đỗ Thị Th, không phải tài sản chung của gia đình khai phá. Bà Đỗ Thị Th đã sang nhượng hợp pháp cho vợ chồng ông Hoàng Kim L nên được thực hiện đầy đủ quyền lợi của mình theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà là chị ruột của ông Hoàng Kim L và ông Hoàng Kim H. Nguồn gốc thửa đất số 106, là đất do gia đình cùng khai phá từ khoảng năm 1984, gia đình bà gồm cha Hoàng Kim Q (đã chết năm 2011), mẹ Đỗ Thị Th, các anh chị em gồm: Hoàng Kim H, sinh năm: 1963, Hoàng Thị H, sinh năm: 1965, Hoàng Kim D, sinh năm: 1967, Hoàng Thị Đ, sinh năm: 1969, Hoàng Kim L, sinh năm: 1973, Hoàng Kim H, sinh năm: 1974, Hoàng Kim Th, sinh năm: 1978, Hoàng Kim V, sinh năm: 1979 và Hoàng Kim H1, sinh năm: 1982. Khi ông Hoàng Kim Q còn sống đã phân chia đất cho các con, ai có phần nấy, phần đất của ông Hoàng Kim H được chia và đã làm nhà, ngoài ra còn cho anh Hoàng Kim H phần diện tích phía sau nhà (khoảng 40 -50m²) anh Hoàng Kim H cán nèn, lợp khung sắt để chứa đồ đạc, phần diện tích này thuộc thửa đất số 106. Phần diện tích tiếp theo do Hoàng Kim V đang sử dụng nuôi gà, trồng rau. Do bà Đỗ Thị Th không biết chữ nên việc làm giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất và sang nhượng cho ông Hoàng Kim L, bà và một số anh em trong gia đình không biết. Bà Đỗ Thị Th được cấp chứng nhận thừa đất đất số 106 là không hợp lý vì đất là tài sản chung của gia đình, về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Th cũng không đúng vì không được những người con trong gia đình đồng ý. Bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, vì việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thừa đất này cho bà Đỗ Thị Th là không đúng. Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 vì việc UBND huyện C cấp sổ cho bà Đỗ Thị Th là không đúng trình tự thủ tục, không được các thành viên trong gia đình ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà là chị ruột của ông Hoàng Kim L và ông Hoàng Kim H, bà trình bày thống nhất với trình bày của bà Hoàng Thị Đ. Bà cũng không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, vì việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thừa đất này cho bà Đỗ Thị Th là không đúng. Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 tại Văn phòng công chứng C vì việc UBND huyện C cấp sổ cho bà Đỗ Thị Th là không đúng trình tự thủ tục, không được các thành viên trong gia đình ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là anh ruột của ông Hoàng Kim H, ông Hoàng Kim L. Nguồn gốc thửa đất số 106 là một phần trong toàn bộ diện tích đất do cha mẹ là ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th khai phá năm 1987. Sau đó cha mẹ đã chia đất cho các con, phần đất còn lại là thửa đất số 106 không chia để lại cho cha mẹ sinh sống. Năm 2015, mẹ ông kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Kim L. Ông cho rằng khi cha ông còn sống không cho ông Hoàng Kim H diện tích 223m² đất mà chỉ cho ông H phần đất đã làm nhà ở. Nay Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp liên quan đến thửa đất số 106, ông không tranh chấp gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, thửa đất trên là của mẹ ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Kim L là đúng quy định pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim V trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là em ruột của ông Hoàng Kim L và ông Hoàng Kim H. Nguồn gốc thửa đất số 106 là đất do gia đình cùng khai phá từ năm 1984, gia đình ông gồm cha Hoàng Kim Q (đã chết năm 2011), mẹ Đỗ Thị Th, các anh chị em gồm: Hoàng Kim H, Hoàng Thị H, Hoàng Kim D, Hoàng Thị Đ, Hoàng Kim L, Hoàng Kim H, Hoàng Kim Th, Hoàng Kim V và Hoàng Kim H1. Khi cha ông còn sống đã phân chia đất cho các con, phần đất của ông Hoàng Kim H được chia đã làm nhà, thửa đất số 106 chưa cho ai, diện tích đất đó là phần còn lại để cho bà Đỗ Thị Th sử dụng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, ông Hoàng Kim H có đồ đất lên một phần diện tích (khoảng 45-50m²) và làm khung sắt, cán nền làm nơi chứa đồ đạc. Phần diện tích tiếp theo ông Hoàng Kim V đang sử dụng nuôi gà, trồng rau. Do mẹ ông không biết chữ, việc mẹ ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 106, ông và một số anh em trong gia đình không biết, việc mẹ ông sang nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh Hoàng Kim L, ông cũng không biết. Ông cho rằng mẹ ông được cấp chứng nhận thửa đất số 106 là hợp lý vì đất là của mẹ ông nhưng trình tự cấp đất là không đúng vì không được những người giáp ranh như ông Hoàng Kim V, ông Hoàng Kim L và ông Hoàng Kim H ký giáp ranh. Nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Kim H, vợ chồng anh Hoàng Kim L liên quan đến một phần diện tích đất số 106, ông Hoàng Kim V không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông Hoàng Kim V xác định bà Đỗ Thị Th có toàn quyền sử dụng đất với thửa đất số 106, nhưng trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng đề nghị Tòa án xem xét lại. Đồng thời ông cũng thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là em ruột ông Hoàng Kim L, ông Hoàng Kim H. Năm 1987 cha mẹ là ông Hoàng Kim Q và bà Đỗ Thị Th có khai phá diện tích khoảng 1.500m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Thời điểm khai phá đất anh Hoàng Kim H còn nhỏ (mới 13 tuổi). Khi ông trưởng thành, có gia đình riêng thì được cha mẹ cho đất để cấp nhà ở trên đất. Ngày 22/8/2014, ông Hoàng Kim L làm đơn đề nghị được cấp giấy CNQSD đất thì được UBND thị trấn C, phòng Tài nguyên môi trường đo đạc có sự chứng kiến của các anh em trong gia đình để xác định ranh đất sử dụng của ông Hoàng Kim L, ông Hoàng Kim H, ông Hoàng Kim V, ông và mẹ ông. Trong đó, ông Hoàng Kim L sử dụng diện tích 72m², ông Hoàng Kim H sử dụng diện tích 116,4m², ông Hoàng Kim V sử dụng diện tích 272m², ông sử dụng diện tích 150m² và diện tích 223m² đất còn lại (diện tích đất tranh chấp) là của mẹ ông. Năm 2015, mẹ ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 223m² là đúng. Ông Hoàng Kim L được nhận chuyển nhượng đất của mẹ ông đúng trình tự. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim H ông không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim Th trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là em ruột ông Hoàng Kim L, ông Hoàng Kim H. Ông trình bày nguồn gốc thửa đất tranh chấp thống nhất với trình bày của ông Hoàng Kim H1. Nay Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Kim L và vợ chồng ông Hoàng Kim H, ông không có tranh chấp gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim H, ông không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

- Căn cứ Điều 122, 124, 692, 697 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 105, 107, 188 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ khoản 9, Điều 26, khoản 1, Điều 35, khoản 1, điều 39, các Điều 34, 147, 165, 228, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C.

Tuyên buộc ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L phải trả lại cho ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C diện tích sử dụng lấn chiếm là 45,6m² đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98 diện tích 223m², đất tọa lạc tại: tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C. Trị giá đất tranh chấp là 2.508.000 đồng. Đồng thời, ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên đất là 01 nhà tạm kết cấu khung nhà sắt (có 01 tầng xà gồ tổng cộng có 19 cây sắt dài 4,5m và 3 cây xà gồ dài 9m dính liền với khung nhà sắt), mái lợp tôn, nền tráng xi măng, cột sắt có diện tích 45,6m² nằm trên diện tích 45,6m² đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98 nêu trên (có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022 cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, diện tích 223m² tại tổ 7, khu phố 7, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 giữa bà Th với ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/7/2017, bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Nguyễn Thị Hồng L, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 giữa bà Th với ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022, do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên của Tòa án nhân dân huyện C.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự, Hội đồng xét xử thảo luận nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L, thấy rằng:

Về tố tụng:

[1] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2016 của ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C với nội dung yêu cầu vợ chồng ông Hoàng Kim H tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 45,6m², thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 98, đất tọa lạc tại tổ 7, khu phố 7, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ngày 17/02/2016, Tòa án nhân dân huyện C tiến hành thụ lý vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 7 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011 là đúng quy định, đúng thẩm quyền.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/10/2016, Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải

theo Thông báo số 355/TB-TA ngày 14/10/2016. Tại phiên họp công khai chứng cứ (*bút lục 143, 144*), Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự về phạm vi khởi kiện, việc sửa đổi, bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 210, điểm d khoản 2 Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội khóa 13 là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Hơn nữa, ngày 07/11/2016 bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L có đơn yêu cầu phản tố (*bút lục 148, 149*) với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 giữa bà Đỗ Thị Th với vợ chồng ông Hoàng Kim L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022, do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th. Như vậy, việc nộp đơn yêu cầu phản tố của bị đơn đã thực hiện sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 21/10/2016. Căn cứ vào khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bị đơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tiến hành thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022, do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th:

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Kim L; bị đơn vợ chồng ông Hoàng Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên trong hộ gia đình bà Đỗ Thị Th, đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất 223m², thuộc thửa đất số 106 (*trong đó có 45,6m² đất mà các bên đang tranh chấp*) là do gia đình ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th khai phá từ năm 1987, các đương sự cũng thừa nhận diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th tại các Biên bản hòa giải ngày 27/9/2011, ngày 23/3/2012, ngày 27/3/2012, ngày 11/5/2012 của UBND thị trấn C. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th theo quy định tại Điều 219 Bộ luật dân sự 2005; Điều 27 Luật hôn nhân gia đình 2000.

[5] Ngày 17/11/2011, ông Hoàng Kim Q lập di chúc được công chứng tại Văn phòng công chứng C với nội dung chia $\frac{1}{2}$ khối tài sản chung là quyền sử dụng đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 530507, số vào sổ CH-001621 do UBND huyện C cấp ngày 19/10/2010 (*bút lục 58, 59*) cho ông Hoàng Kim V, Hoàng Kim H; căn nhà trên đất thì giao cho vợ là bà Đỗ Thị Th. Như vậy, Bản di chúc ngày 17/11/2011, ông Hoàng Kim Q chưa định đoạt đến phần diện tích đất 223m², thuộc thửa đất số 106, mà các bên đang tranh chấp. Cuối năm 2011 ông Hoàng Kim Q chết, vì vậy, một phần quyền sử dụng diện tích đất

223m² là di sản thừa kế cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất bao gồm bà Đỗ Thị Th, cùng các con của ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th, theo quy định tại Điều 634, 676 Bộ luật dân sự 2005 nhưng các bên chưa tiến hành chia di sản thừa kế.

[6] Ngày 23/11/2014, bà Đỗ Thị Th đứng ra kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*bút lục 110*) mà không được sự đồng ý hay ủy quyền của các đồng thừa kế. Tại Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 22/8/2014 của UBND thị trấn C (*bút lục 120, 121*), chỉ có ông Hoàng Kim L, ông Hoàng Kim H1, ông Hoàng Kim V thống nhất để bà Đỗ Thị Th kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông Hoàng Kim H có ý kiến “*tôi không đồng ý bà Đỗ Thị Th đứng tên thừa đất 106 có diện tích 223.0m²*” và tại buổi xác minh cũng không có các thành viên khác trong gia đình ông Hoàng Kim Q tham gia và nêu ý kiến là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

[7] Hơn nữa, theo lời trình bày của bị đơn thì diện tích đất 45,6m² trong tổng diện tích đất 223m², thuộc thửa đất số 106, do cha mẹ cho sử dụng từ năm 2006, đến năm 2012 ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L tiến hành đổ đất, cán nèn, lợp mái tôn, trụ thép sử dụng vào việc để đồ đạc. Việc xây dựng bị bà Đỗ Thị Th làm đơn khiếu nại đến UBND thị trấn C giải quyết bằng Biên bản ngừng thi công công trình số 04/BB.UBND ngày 23/3/2012 (*bút lục 77*). Sau đó, bà Đỗ Thị Th, ông Hoàng Kim H đều có đơn khiếu nại đến UBND thị trấn C để giải quyết tranh chấp đất đai. UBND thị trấn C đã tiến hành hòa giải nhiều lần, cụ thể tại Biên bản hòa giải các ngày 23/3/2012, ngày 27/3/2012, ngày 11/5/2012 nhưng không thành. Thể hiện các bên đang tranh chấp đối với thửa đất số 106. Tuy nhiên, tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2014 của bà Đỗ Thị Th được UBND thị trấn C xác nhận là đất không có tranh chấp là không đúng thực tế.

[8] Như vậy, từ những cơ sở nêu trên có đủ căn cứ xác định việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 106 cho bà Đỗ Thị Th là không đúng trình tự, thủ tục, không đúng nội dung theo quy định pháp luật đất đai được quy định tại Điều 101 Luật đất đai 2013, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614022, do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2015 cho bà Đỗ Thị Th. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Đỗ Thị Th là đúng nội dung và trình tự thủ tục theo quy định pháp luật đất đai là có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015, thấy rằng:

[9] Như nhận định ở trên, diện tích đất 223m², thuộc thửa đất số 106 là tài sản chung của vợ chồng ông Hoàng Kim Q, bà Đỗ Thị Th. Năm 2011, ông Hoàng Kim Q chết không để lại di chúc nên bà Đỗ Thị Th và các con được thừa kế đối với phần di sản là quyền sử dụng đất mà ông Hoàng Kim Q để lại. Tuy nhiên, vào năm 2014, bà Đỗ Thị Th tự ý kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mà không được sự đồng ý hay ủy quyền của các đồng thừa kế dẫn đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đỗ Thị Th là trái pháp luật. Vì vậy, việc cá nhân bà Đỗ Thị Th tự ý đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp của các đồng thừa kế, vi phạm về điều kiện chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 và vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 (*lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hợp pháp*). Hơn nữa, căn cứ vào Biên bản hòa giải các ngày 23/3/2012, ngày 27/3/2012, ngày 11/5/2012 của UBND thị trấn C thể hiện quyền sử dụng đất mà bà Đỗ Thị Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Kim L, các bên đang tranh chấp từ năm 2011 đến nay chưa được giải quyết. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì bà Đỗ Thị Th không đủ điều kiện chuyển nhượng.

[10] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 là vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 128, 410 Bộ luật dân sự 2005. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, đồng thời phải xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614493, số vào sổ CH-05719, do UBND huyện C cấp ngày 20/7/2015 cho ông Hoàng Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng C. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp nên căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 692, 697 Bộ luật dân sự 2005 để công nhận hợp đồng là không khách quan, trái pháp luật, có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[11] Từ những nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L được chấp nhận một phần.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[13] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[14] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L.

[2] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 03/7/2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho ông Hoàng Kim H, bà Phạm Thị Hồng L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008831, quyền số 000177 ngày 24/7/2017.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Chơn Thành;
- THA DS huyện Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Viết Phong