

Bản án số: **222/2019/DS-PT**

Ngày: 07-11-2019

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long

Bà Lê Thúy Cầu

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Nguyễn Thế Vinh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 07 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1419/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1970 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1971; cư trú tại đội 5, thôn L, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 và bà Lê Thị Bé E (Lê Thị H1), sinh năm 1974; cư trú tại đội 5, thôn L, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (Ông Đ có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bé E: Ông Nguyễn Văn Đ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Vĩnh P - Luật sư của Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

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

- Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1995; Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1997; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H2: Ông Nguyễn Văn Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017). Có mặt.

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1941; Có mặt.

- Ông Nguyễn D, sinh năm 1974; Có mặt.

Cùng cư trú tại đội 5, thôn L, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị Dung C, sinh năm 1963; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Dung E1, sinh năm 1970; cư trú tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1976; cư trú tại TP Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979; cư trú tại tỉnh An Giang. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn H3, sinh năm 1972; cư trú tại đội 5, thôn L, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn H3: Ông Nguyễn D (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2018, ngày 23/02/2018). Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ: xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồng L - Chủ tịch UBND xã T. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm V - Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2018). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2015, bổ sung ngày 12/11/2015 và ngày

02/3/2016, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H cùng trình bày:

Ngày 29/8/2011, ông, bà (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn K, bà Trần Thị M, ông Nguyễn D (bên chuyển nhượng) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, diện tích 210m² (đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 1936), có giới cận: Phía Tây giáp đường C - C; phía Đông giáp thửa đất số 345 của hộ ông Nguyễn K; phía Bắc giáp thửa đất số 345 của hộ ông Nguyễn Văn Đ; phía Nam giáp đất của ông A, bà G, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Phương L được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/3/2012 ông, bà được UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1936.

Năm 2014, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E tự ý xây dựng phòng ở có diện tích 19,2m² thuộc một phần của thửa 1936. Ông, bà đồng ý để lại cho Ông Đ và bà E sử dụng phần đất có chiều ngang (phía Đông và phía Tây) là 01m, chiều dài từ trước ra sau về phía Bắc của thửa đất 1936.

Nay ông, bà chỉ yêu cầu Ông Đ, bà E phải tháo dỡ vật kiến trúc (phòng ở) có diện tích 19,2m², tường rào trụ bê tông kéo lưới B40, sân xi măng xây dựng trên thửa 1936 để trả lại đất thuộc thửa 1936 (sau khi trừ diện tích đất mà ông, bà tự nguyện để lại cho Ông Đ, bà E sử dụng về phía Bắc của thửa 1936) cho ông, bà quản lý, sử dụng.

Việc Ông Đ, bà E yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K, bà Trần Thị M, ông Nguyễn D với ông, bà được xác lập ngày 29/8/2011 là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND huyện S đã cấp cho ông, bà vào ngày 09/3/2012 đối với thửa 1936 thì ông, bà không đồng ý.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ông Đ và bà E, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà M, ông D với ông, bà vô hiệu thì ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể giá chuyển nhượng thửa 1936 tại thời điểm năm 2011 là 170.000.000 đồng. Ông, bà yêu cầu bà M và các con của bà M, ông K phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng thửa 1936 cho ông, bà là 170.000.000 đồng. Ngoài ra ông, bà không yêu cầu gì khác.

Theo đơn khởi kiện phản tố đề ngày 25/5/2017, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Văn Đ vừa là bị đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị

Bé E, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ông đi nghĩa vụ quân sự từ năm 1991 đến năm 1993, ông xuất ngũ về sinh sống với gia đình. Năm 1994, ông lập gia đình và được cha mẹ là ông Nguyễn K và bà Trần Thị M cho vợ chồng ông 200m² đất được tách từ diện tích đất vườn của cha mẹ ông để vợ chồng ông làm nhà ở riêng. Ngày 24/8/1998, UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 17, xã T (viết tắt là thửa 345) cho hộ của ông. Vợ chồng ông đã xây dựng nhà cấp 4 trên thửa 345 vào năm 1994. Năm 2014, vợ chồng ông xây thêm phòng ở có diện tích 19,2m² trên diện tích đất của vợ chồng ông, cũng trong năm 2014 ông H, bà H tự ý đến cắm mốc, giăng dây, chuyển gạch, đá, cát đến đổ trên diện tích đất vườn của vợ chồng ông. Vợ chồng ông ngăn cản và yêu cầu ông H, bà H phải chuyển gạch, đá ra khỏi vườn của vợ chồng ông.

Nay, ông H và bà H yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ vật kiến trúc (phòng ở) xây dựng trên đất có diện tích 19,2m², tường rào trụ bê tông kéo lưới B40, sân xi măng xây dựng trên thửa 1936 để trả lại đất cho ông H, bà H thì vợ chồng ông không đồng ý vì vật kiến trúc được xây dựng trên đất của vợ chồng ông.

Phần đất mà cha mẹ của ông chuyển nhượng cho ông H, bà H có một phần diện tích đất có nhà của vợ chồng ông nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K, bà Trần Thị M với ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H được xác lập ngày 29/8/2011 vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1936 mà UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông H, bà H vào ngày 09/3/2012.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H, buộc gia đình ông phải trả đất cho ông H và bà H, trên thửa 1936 có nhà cấp IV, nhà tạm có diện tích xây dựng 19,2m², sân xi măng, tường rào lưới B40, trụ bê tông do vợ chồng ông xây dựng thì vợ chồng ông không yêu cầu hoàn trả giá trị và đồng ý nhận phần đất có chiều ngang 01m, chiều dài từ trước ra sau về phía Bắc của thửa đất 1936 mà ông H, bà H tự nguyện giao cho vợ chồng ông. Ngoài ra, gia đình ông không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa 1936 hiện đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.706m² tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 345) do ông Nguyễn K (chồng của bà) đứng tên đăng ký, kê khai và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn K vào ngày 24/8/1998.

Khi Ông Đ cưới vợ, vợ chồng bà có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê

Thị Bé E 200m² đất thuộc một phần thửa 345 để làm nhà ở, hiện UBND huyện S đã cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho hộ Ông Đ nhưng cũng thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m². Diện tích đất còn lại 1.506m² ông K cũng được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 345 vào ngày 08/4/2010.

Ngày 15/4/2010, ông K làm thủ tục tách thửa 345 thành 04 thửa, trong đó có thửa 1936. Ngày 29/8/2011, vợ chồng bà cùng con trai là ông Nguyễn D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1936 cho ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H với số tiền 170.000.000 đồng. Số tiền này, vợ chồng bà sử dụng chứ không cho các con. Năm 2012, ông H và bà H đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 1936.

Tháng 10 năm 2014, Ông Đ và bà E tự ý xây dựng một căn phòng trên thửa đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông H, bà H là không đúng. Vợ chồng bà đã ngăn cản không cho xây dựng nhưng Ông Đ, bà E vẫn tiến hành xây dựng.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý yêu cầu phân tố của bị đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu thì bà đồng ý hoàn trả số tiền 170.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

Ông Nguyễn D (vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn H3, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T) trình bày: Ông đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và lời trình bày của bà M, không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu thì các anh, chị em của ông đồng ý có trách nhiệm cùng bà M hoàn trả số tiền 170.000.000 đồng cho nguyên đơn. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Dung E1 và bà Nguyễn Thị Dung C: Thống nhất với trình bày của bà M, ông D và đồng ý có trách nhiệm cùng bà M hoàn trả số tiền 170.000.000 đồng cho nguyên đơn, trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu. Ngoài ra các bà không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T do ông Trần Hồng Long là người đại diện theo pháp luật trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K, bà Trần Thị M, ông Nguyễn D với ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H đối với thửa đất số 1936 được UBND xã T chứng thực vào ngày 29/8/2011 là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu, UBND xã T không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo văn bản số 3017/UBND-TNMT ngày 25/12/2017 của UBND huyện S thì: Vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Đ tại thửa 345, tờ bản đồ số 17 xã T có diện tích 200m² nằm ở phía Bắc và giáp ranh với thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17 xã T có diện tích 210m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/8/1998 cho hộ Ông Đ được cấp chung thửa với hộ ông Nguyễn K. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện hình thể, kích thước cạnh phần diện tích đất đã cấp cho hộ Ông Đ, nên không có cơ sở để xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H có chồng lên diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Đ hay không. Do đó, đề nghị Tòa án cần xác định rõ phần diện tích tranh chấp. Trường hợp hộ Ông Đ đã sử dụng ổn định trước thời điểm tách thửa, chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H thì chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà H còn ngược lại thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đ, bà E.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Áp dụng khoản 2, 9, 11 Điều 26, Điều 34, 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, 228, Điều 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 256, 688, 689, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 123 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 105, 167, 168 Luật Đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27 tháng 2 năm 2009; 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- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc H và bà Huỳnh Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H2 phải tháo dỡ công trình (phòng ở) có diện tích 19,2m², tường rào trụ bê tông lưới B40, sân xi măng để trả lại đất thuộc thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Nam giáp thửa đất 1844 của ông Â, bà G; phía Bắc giáp phần đất ông H, bà H tự nguyện giao cho Ông Đ, bà E; phía Đông giáp thửa đất 345 của hộ ông Nguyễn K; phía Tây giáp đường C - C cho ông H và bà H quản lý, sử dụng.

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K, bà Trần Thị M, ông Nguyễn D với ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H được UBND xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 29/8/2011 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của Ông Đ, bà E yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông H, bà H đối với thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 09/3/2012.

3- Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà H về việc giao phần đất có diện tích là 33,1m² thuộc một phần thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cho Ông Đ, bà E quản lý, sử dụng có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất 345 của hộ ông Nguyễn K; phía Tây giáp đường C - C; phía Nam giáp thửa đất 1936 của ông H, bà H; phía Bắc thửa 345 của hộ Ông Đ.

Ông H, bà H, Ông Đ, bà E có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai lại

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 03/7/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; đồng thời đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại về nội dung bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E, nhận thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất của vợ chồng Ông Đ sử dụng: Năm 1994, khi Ông Đ kết hôn với bà Lê Thị Bé E thì cha mẹ Ông Đ là ông Nguyễn K và bà Trần Thị M

cho diện tích đất 200m² để làm nhà ở; diện tích đất này là một phần diện tích thửa 345 của hộ ông K, nhưng không viết giấy tờ và đo đạc cụ thể; cũng trong năm 1994, vợ chồng Ông Đ xây dựng nhà ở và được Ủy ban nhân dân huyện S, Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 và cũng lấy số thửa 345, nhưng cũng không thể hiện hình thể, kích thước, tứ cận. Tuy nhiên, xét thấy:

[1.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2017 thể hiện xung quang thửa đất có tường rào xây gạch, phía Bắc, phía Đông, phía Nam (một phần tường rào phía Bắc, phía Đông, phía Nam bị đổ). Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm Ông Đ thừa nhận tường rào do ông xây dựng năm 1994.

Ngày 08/11/2018, vợ chồng Ông Đ có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định lại; ngày 15/11/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định số 50/2018/QĐ-UTTA, ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thực hiện việc thẩm định và đo vẽ lại thực trạng diện tích đất của vợ chồng Ông Đ.

[1.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 06/12/2018 và bản đồ địa chính thửa đất đang tranh chấp do Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đo vẽ ngày 14/12/2018 thể hiện phần diện tích đất có tường gạch do Ông Đ xây dựng làm ranh giới bị ngã đổ có diện tích 80,2m² (ký hiệu C); Bản đồ đo vẽ ngày 14/12/2018 phù hợp với Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại T thực hiện ngày 14/3/2016.

[1.3] Mặt khác, tại Biên bản giải quyết ngày 09/3/2008 của thôn L, xã T, huyện S thể hiện nội dung ông Nguyễn K đồng ý cắt diện tích đất 200m² cho Ông Đ, có chiều dài mặt đường C là 6,5m; chiều sâu vào trong vườn là 32m. Tài liệu này chỉ là bản phô tô không giám định được chữ ký của vợ chồng Ông Đ, nhưng những người đứng ra giải quyết như ông Ngô Duy V-Trưởng thôn, ông Nguyễn Thanh P - Chi hội nông dân và ông Lê Trung T- Xóm trưởng đều xác định nội dung Biên bản giải quyết ngày 09/3/2008 là đúng. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung Biên bản giải quyết này phù hợp với kết quả hai lần thẩm định, đo vẽ nêu trên. Việc vợ chồng Ông Đ cho rằng, ông K cho vợ chồng ông diện tích 200m² đất, có chiều ngang 10m, chiều sâu 20m, nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh và cũng không phù hợp với hiện trạng đo vẽ và thực tế sử dụng đất của vợ chồng Ông Đ. Đồng thời theo kết quả đo, vẽ ngày 14/12/2018 thể hiện bờ rào lưới B40 gia đình Ông Đ rào có chiều dài 9,7m là đã rào không phù hợp với diện tích đất ông K cho và đã xâm lấn sang phần diện tích đất của lô 1936 hiện ông K đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Do đó án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của vợ chồng Ông Đ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E.

[2] Về chi phí thẩm định đo đạc ngày 14/12/2018; vợ chồng Ông Đ, bà B phải chịu. Ông Đ, bà B đã nộp đủ.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Đ, bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị Bé E; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 293, 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 256, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 126, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 123 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc H và bà Huỳnh Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H2 phải tháo dỡ công trình (phòng ở) có diện tích 19,2m², tường rào trụ bê tông lưới B40, sân xi măng để trả lại đất thuộc thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Nam giáp thửa đất 1844 của ông A, bà G; phía Bắc giáp phần đất ông H, bà H tự nguyện giao cho Ông Đ, bà E; phía Đông giáp thửa đất 345 của hộ ông Nguyễn K; phía Tây giáp đường C - C cho ông H và bà H quản lý, sử dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn K, bà Trần Thị M, ông Nguyễn D với ông Phạm Ngọc H, bà Huỳnh Thị H được UBND xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 29/8/2011 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của Ông Đ, bà E yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông H, bà H đối với thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 09/3/2012.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà H về việc giao phần đất có diện tích là 33,1m² thuộc một phần thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cho Ông Đ, bà E quản lý, sử dụng có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất 345 của hộ ông Nguyễn K; phía Tây giáp đường C - C; phía Nam giáp thửa đất 1936 của ông H, bà H; phía Bắc thửa 345 của hộ Ông Đ.

(Hình thể, kích thước các cạnh phần đất ông H, bà H tự nguyện giao cho Ông

Đ, bà E có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án).

Ông H, bà H, Ông Đ, bà E có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai lại diện tích đất đang sử dụng cho phù hợp quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác trong giai đoạn phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Bé E phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc trong giai đoạn xét xử phúc thẩm là 8.500.000 đồng; đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị Bé E phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003660 ngày 09/7/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật và được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào