

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 700/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt
hại về tài sản ngoài hợp đồng; Yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Nguyễn Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản ngoài hợp đồng”, “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1224/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Bích Tr, sinh năm 1993; địa chỉ: Khu phố 7, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Bích Th – Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt)

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

3.1/. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1958; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2/. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.3/. Ông Nguyễn R, sinh năm 1927; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn R:* Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt)

3.4/. Bà Nguyễn Thảo H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thảo H1:* Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.5/. Bà Trương Thị H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.6/. Bà Trương Thị Ch, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn M, xã P5, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.7/. Bà Trương Thị Thu Th, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn P, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.8/. Ông Trương Công H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

3.9/. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1965; (vắng mặt)

3.10/. Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H2, bà Trương Thị Ch, bà Trương Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn Th và anh Nguyễn Tấn L: Ông Trương Công H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.11/. Ủy ban nhân dân huyện N; địa chỉ trụ sở: Khu phố 4, thị trấn P3, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Nguyễn Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Lê Thành Ph – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Do có kháng cáo của bà Nguyễn Trần Bích Tr là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G ủy quyền cho bà Nguyễn Trần Bích Tr tham gia tố tụng trình bày:*

Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, diện tích 964 m² là của hộ gia đình vợ chồng ông Trương Văn Th bà Lê Thị D. Ngày 28/10/2010, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB400170 cho hộ gia đình ông Th được quyền sử dụng thửa đất này.

Ngày 07/12/2010, ông Th chuyển nhượng cho ông G 964 m² đất này với giá 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, được Ủy ban nhân dân xã Ph xác nhận. Hai bên đã giao nhận đất và tiền chuyển nhượng đất đầy đủ. Ngày 28/01/2011, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 729686, diện tích 964 m² này cho ông G.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông G làm sân phơi lúa bằng bê tông xi măng trên khoảng 400 m² đất, thuộc một phần diện tích của Thửa đất 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph. Diện tích đất còn lại, ông G làm hàng rào bằng trụ gỗ, dây kẽm gai nhưng chưa xây dựng, trồng trọt gì.

Vào khoảng năm 2015, ông Nguyễn Thành Đ tự ý nhổ trụ, dỡ dây kẽm gai lấn chiếm khoảng 500 m² đất, theo đo đạc thực tế là 439,2 m², thuộc một phần diện tích của Thửa đất 320, nên hai bên tranh chấp đất với nhau.

Ông G đồng ý với nội dung Biên bản định giá tài sản ngày 11/7/2019.

Nay Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 439,2 m² đất theo đo đạc thực tế, thuộc một phần diện tích của Thửa đất 320 Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph.

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải bồi thường cho ông G 3.000.000 đồng trị giá 15 trụ gỗ tạp (200.000 đồng/01 trụ gỗ) và 1.200.000 đồng trị giá 01 cuộn dây kẽm gai dài khoảng 50m, theo Phiếu báo giá ngày 24/4/2015 của Vật liệu xây dựng và trang trí nội thất thiết kế và thi công các công trình dân dụng Mỹ Lợi; Địa chỉ: Ngã 3 đường sắt đi P4, mà ông Đ đã tháo dỡ và mang đi đâu ông G không biết.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:*

Ông là con đẻ của ông Nguyễn R, là chồng của bà Nguyễn Thảo H1.

Ngày 12/01/1995, vợ chồng ông Trương Th (Trương Văn Th) bà Lê Thị D chuyển nhượng cho ông R khoảng 01 sào (1.000 m²) đất màu nhận khoán, có tục danh là “Ruộng Liễn”, nay thuộc Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph với giá là 3.900.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập “Giấy sang nhượng đất màu” viết tay, đề ngày 12/01/1995, có chữ ký của vợ chồng ông Th bà D và chữ ký của ông R. Hai bên đã trả đủ tiền, giao nhận đất chuyển nhượng đầy đủ. Khi giao đất, không đo đạc lại đất chuyển nhượng. Ông Nguyễn R đã được quy chủ Thửa đất này trong Sổ mục kê năm 1997 của Ủy ban nhân dân xã Ph.

Ngày 15/02/1998, ông R chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph nói trên với giá 4.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất, hai bên chỉ ghi thêm vào bên dưới của “Giấy sang nhượng đất màu” đề ngày 12/01/1995, nội dung: “Nay tôi bán lại cho con trai là Nguyễn Thành Đ toàn quyền sử dụng với giá 4 triệu”. Bên bán ông R ký tên; bên mua ông Đ ký tên.

Năm 2002, để Th cho việc tưới tiêu, vợ chồng ông đã đổi ½ diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Ngô Thị H (là cha mẹ đẻ của ông Nguyễn Thanh G) để vợ chồng ông B làm sân phơi lúa bằng bê tông xi măng; Vợ chồng ông nhận lại ½ diện tích của Thửa đất số 319, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph. Khi đổi đất, hai bên có lập “Giấy đổi đất nông nghiệp” viết tay, đề ngày 08/7/2002, thời hạn sử dụng đất theo thời hạn đã thỏa thuận trước giữa ông Th và ông R. Còn lại ½ diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph vợ chồng ông tiếp tục trồng nho, sau đó trồng táo, hiện nay đang trồng cỏ.

Đối với ½ diện tích của Thửa đất số 319, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph mà ông đã nhận chuyển đổi của vợ chồng ông B bà H, ông sử dụng từ năm 2002 đến cuối năm 2018. Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2018/DSPT ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận có hiệu lực, ông đã thi hành án trả lại 503 m² đất thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 319, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph cho vợ chồng ông Nguyễn D bà Trần Thị Kim H3. Vì nguồn gốc Thửa đất 319 là của bà Lê Thị O cho bà H thuê từ năm 1994 đến năm 2013. Năm 2002, vợ chồng bà H ông B tự ý đổi ½ diện tích của Thửa đất 319 cho ông. Năm 2013 hết thời hạn thuê đất, bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn D bà Trần Thị Kim H3 toàn bộ diện tích của Thửa 319 này.

Việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn Th vào năm 2010, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh G vào năm 2011 là trái quy định pháp luật.

Ông không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G.

Ông đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của ông Nguyễn R.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R ủy quyền cho ông*

Nguyễn Thành Đ1 tham gia tố tụng trình bày:

Ông R là cha đẻ của ông Nguyễn Thành Đ.

Ông R xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của ông Đ là đúng sự thật. Tại phiên hòa giải ngày 11/6/2019, ông R rút một phần yêu cầu độc lập, có nội dung: Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1998 giữa ông Nguyễn R và ông Nguyễn Thành Đ vô hiệu; Ông R bổ sung yêu cầu độc lập có nội dung: Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Thành Đ được quyền sử dụng Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m².

Nay ông R yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 400170 ngày 28/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trương Văn Th;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Trương Văn Th và ông Nguyễn Thanh G;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BĐ 729686 ngày 28/01/2011 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thanh G;

- Công nhận cho ông Nguyễn Thành Đ quyền sử dụng Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m².

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Đ tham gia tố tụng trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Thành Đ. Bà đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn ông Nguyễn Thành Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công H, ông H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2, bà Trương Thị Ch, bà Trương Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn Th, anh Nguyễn Tấn L trình bày:*

Cha mẹ các ông bà tên là Trương Văn Th Lê Thị D. Ông bà ngoại, ông bà nội của các ông bà đã chết trước cha mẹ các ông bà. Cha mẹ các ông bà không có con riêng, con nuôi. Cha mẹ các ông bà sinh được 06 người con đẻ tên là:

1/. Trương Thị L, chết năm 2016 không để lại di chúc. Chồng bà L là Nguyễn Văn Th; Vợ chồng bà L ông Th có 01 người con đẻ tên là Nguyễn Tấn L. Hiện ông Th và anh L đều ở thôn Th, xã Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2/. Bà Trương Thị H2, hiện ở thôn Th, Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3/. Ông Trương Văn Nh, chết năm 2010, không có vợ con.

4/. Bà Trương Thị Ch, hiện đang ở thôn M, xã P5, huyện N, tỉnh Ninh

Thuận.

5/. Ông Trương Công H.

6/. Bà Trương Thị Thu Th, hiện ở thôn P, xã P1, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Từ năm 1993 đến năm 1995, ông H đi nghĩa vụ quân sự. Năm 1997, ông H lập gia đình, vợ chồng ông H làm nhà riêng để ở tại thôn Th, xã Ph, huyện N. Năm 2017, ông H vào tỉnh Bình Dương làm thuê nhiều nghề, nay đây mai đó. Ông H không biết từ năm 1993 đến nay, ai là người trực tiếp canh tác Thửa đất 320 này.

Ông H không trực tiếp chứng kiến việc ông Th bà D chuyển nhượng Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph cho ông Nguyễn R, nhưng ông H có nghe ông Th nói cha mẹ đã chuyển nhượng thửa đất màu này cho ông R.

Ông H xác định chữ viết trong “Giấy sang nhượng đất màu” đề ngày 12/01/1995 là chữ viết và chữ ký của ông Th. Riêng các chữ: “Người mua Nguyễn R. Nay tôi bán lại cho ông Nguyễn Thành Đ toàn quyền sử dụng với giá 4 triệu. Th, ngày 15-02-1998, bên bán Nguyễn R, bên mua Nguyễn Thành Đ” không phải là chữ viết của ông Th.

Ông H không biết gì về việc đổi 01 phần diện tích của Thửa đất 319 và 01 phần diện tích của Thửa đất 320, cùng Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph giữa vợ chồng bà H ông B và ông Đ.

Ông H biết việc ông Th chuyển nhượng cho ông G 964 m² đất thuộc Thửa 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, vì ông Th và các con là ông Trương Văn Nh (đã chết), ông H và bà Trương Thị Thu Th có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất này. Khi ký tên vào hợp đồng, ông H không để ý giá chuyển nhượng là bao nhiêu, vì toàn bộ tiền chuyển nhượng đất ông Th nhận.

Bà Lê Thị D chết ngày 12/5/2008. Ông Trương Văn Th chết ngày 11/02/2012, đều không để lại di chúc. Tài sản chung của bà D ông Th để lại là:

+ 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp ngói, diện tích xây dựng khoảng 100 m²; Nhà bếp, tường xây gạch, mái lợp ngói xây bên cạnh nhà cấp 4. Toàn bộ nhà cấp 4, bếp gắn liền với 2.023 m² đất thuộc Thửa đất số 55, Tờ bản đồ địa chính số 12B xã Ph.

+ Thửa đất số 21, Tờ bản đồ số 12 xã Ph, diện tích 2.514 m² đất trồng cây lâu năm.

Sau khi cha mẹ chết, các con đã đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Ninh Thuận làm Biên bản phân chia di sản của cha mẹ để lại. Cụ thể:

- Ông được nhận 01 căn nhà cấp 4 và nhà bếp gắn liền với 2.023 m² thuộc Thửa đất số 55, Tờ bản đồ địa chính số 12B xã Ph nói trên.

- Bà Trương Thị L nhận Thửa đất số 21, Tờ bản đồ số 12 xã Ph, diện tích 2.514 m² nói trên. Do bà L chết, nên hiện nay ông Th và anh L là chồng và con

của bà L đang sử dụng.

Văn bản phân chia di sản này, ông đã làm thất lạc.

Ông H không yêu cầu Tòa án định giá tài sản của cha mẹ ông để lại.

Ông H, bà Hiệp, bà Chi, bà Thanh, ông Th, anh L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn B bà Ngô Thị H trình bày:* Năm 2010, vợ chồng bà xây dựng sân phơi lúa bằng bê tông xi măng trên một phần diện tích đất của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph. Thời điểm này, ông Nguyễn Thanh G là con trai của vợ chồng ông bà đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất 320 này. Sân phơi lúa này làm trên đất của ông G, nên vợ chồng ông bà đồng ý cho ông G và không yêu cầu ông G phải hoàn lại trị giá sân phơi lúa.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N ủy quyền cho ông Lê Thành Phong – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N tham gia tố tụng trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, quyết định:*

- *Áp dụng:* Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 217; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- *Tuyên xử:*

1/. Đình chỉ giải quyết một phần nội dung yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R, có nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1998 giữa ông Nguyễn R và Nguyễn Thành Đ vô hiệu. Ông Nguyễn R được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này, theo quy định của pháp luật.

2/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G, có nội dung: Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 439,2 m² đất theo đo đạc thực tế, thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph; Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải bồi thường cho ông Nguyễn Thanh G 3.000.000 đồng trị giá 15 trụ gỗ tạp; 1.200.000 đồng trị giá 01 cuộn dây kẽm gai dài khoảng 50m.

3/. Chấp nhận các yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BB 400170 ngày 28/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trương Văn Th;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Trương Văn Th và ông Nguyễn Thanh G bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 729686 ngày 28/01/2011 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thanh G.

- Buộc ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ 497,7 m² thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 02/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận (hiện ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B đang quản lý).

- Ông Nguyễn Thành Đ được quyền sở hữu sân xi măng diện tích 497,7 m², hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3 m gắn liền với Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m² và được quyền sử dụng Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m². Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đường đất.

Phía tây giáp đường đất.

Phía nam giáp đường bê tông.

Phía bắc giáp thửa 319.

Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 02/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận.

(964 m² đất và tài sản gắn liền 964 m² đất nói trên, do ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ 497,7 m² đất và giao lại cho ông Nguyễn Thành Đ sân xi măng, Hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3 m gắn liền 497,7 m² đất; Ông Nguyễn Thành Đ đang quản lý 439,2 m² đất).

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B 35.237.160 đồng trị giá sân xi măng.

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 4.972.240 đồng trị giá hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3m.

- Ông Trương Công H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 25.089.500 đồng bồi thường thiệt hại do lỗi của ông Trương Văn Th làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Trương Văn Th và ông Nguyễn Thanh G bị vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí do đặc, định giá, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 15/10/2019, bà Nguyễn Trần Bích Tr là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có quan điểm như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có yêu cầu kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Bà Ngô Thị H kháng cáo và có đơn xin vắng mặt, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Về nội dung: Án sơ thẩm tuyên phần nghĩa vụ đối với gia đình bà H là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn có yêu cầu kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Điều 322 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Ngô Thị H kháng cáo và có đơn xin vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh G khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành Đ trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 439,2m² thuộc một phần thửa 320 và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản:

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 320, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, có diện tích 964m² là của vợ chồng ông Trương Th, bà Lê Thị D. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0863441 ngày

17/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện N thì ông Trương Th đã được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, có diện tích 964m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn R cung cấp “Giấy sang nhượng đất màu” ngày 12/01/1995 để chứng minh ông Th, bà D đã chuyển nhượng cho ông R toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 320. Giấy chuyển nhượng có chữ ký ông Th, bà D, ông R. Ông Trương Công H là con ông Trương Th thừa nhận chữ viết, chữ ký trong Giấy sang nhượng đất màu” ngày 12/01/1995 là của ông Th.

Sổ mục kê đất năm 1997 của Ủy ban nhân dân xã Ph thể hiện chủ sử dụng đất thửa 320 là ông Nguyễn R.

Như vậy, với các căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định ngày 12/01/1995, ông Th, bà D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 320 cho ông R. Các bên đã thực hiện hợp đồng. Căn cứ Nghị quyết 02/2014/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP thì phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà D với ông R. Do đó, ông Nguyễn R có quyền sử dụng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 320, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, có diện tích 964m².

Năm 1998, ông R chuyển nhượng thửa đất 320 cho ông Nguyễn Thành Đ. Các bên đã thực hiện hợp đồng. Trong vụ án, ông R và ông Đ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ có quyền sử dụng đối với thửa đất số 320.

[2.2] Căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2018/DSPT ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã có hiệu lực pháp luật có căn cứ để xác định có việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông Đ với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Ngô Thị H (là cha mẹ ông G) như bị đơn ông Đ trình bày. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ 497,7 m² thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 02/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận (hiện ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B đang quản lý) là có căn cứ.

[3] Quyết định của bản án sơ thẩm đúng quy định pháp luật. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị H.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Ông Nguyễn Thanh G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Ngô Thị H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 312; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Bích Tr; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 17/2019/DS- ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng: Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 217, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ giải quyết một phần nội dung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R, có nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/1998 giữa ông Nguyễn R và Nguyễn Thành Đ vô hiệu. Ông Nguyễn R được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này, theo quy định của pháp luật.

2/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh G, có nội dung: Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 439,2 m² đất theo đo đạc thực tế, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph; Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải bồi thường cho ông Nguyễn Thanh G 3.000.000 đồng trị giá 15 trụ gỗ tạp; 1.200.000 đồng trị giá 01 cuộn dây kẽm gai dài khoảng 50m.

3/. Chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 400170 ngày 28/10/2010 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Trương Văn Th;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Trương Văn Th và ông Nguyễn Thanh G bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 729686 ngày 28/01/2011 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thanh G.

- Buộc ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ 497,7 m² thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 320, Tờ bản đồ địa chính số 11 xã Ph, theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 02/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận (hiện ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B đang quản lý).

- Ông Nguyễn Thành Đ được quyền sở hữu sân xi măng diện tích 497,7 m², hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3 m gắn liền với Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m² và được quyền sử dụng Thửa đất số 320, Tờ bản đồ số 11 xã Ph, diện tích 964 m². Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đất.

Phía Tây giáp đường đất.

Phía Nam giáp đường bê tông.

Phía Bắc giáp thửa 319.

Theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 02/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận.

(964 m² đất và tài sản gắn liền 964 m² đất nói trên, do ông Nguyễn Thanh G, vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ 497,7 m² đất và giao lại cho ông Nguyễn Thành Đ sân xi măng, Hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3 m gắn liền 497,7 m² đất; Ông Nguyễn Thành Đ đang quản lý 439,2 m² đất).

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà Ngô Thị H ông Nguyễn Văn B 35.237.160 đồng trị giá sân xi măng.

- Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 4.972.240 đồng trị giá hàng rào, trụ gỗ, lưới B40, cao 1,3 m, dài 68,3m.

- Ông Trương Công H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh G 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 25.089.500 đồng bồi thường thiệt hại do lỗi của ông Trương Văn Th làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2010 giữa ông Trương Văn Th và ông Nguyễn Thanh G bị vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về chi phí đo đạc, định giá:

Buộc ông Nguyễn Thanh G phải chịu 7.477.826 đồng chi phí định giá tài sản. Ông Nguyễn Thanh G đã nộp 3.500.000 đồng tạm ứng chi phí định giá, ông Nguyễn R đã nộp 3.977.826 đồng tạm ứng chi phí định giá. Ông Nguyễn Thanh G phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn R 3.977.826 đồng.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Thanh G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng ông Nguyễn Thanh G đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013030 ngày 17/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- + Ông Nguyễn Thành Đ phải chịu 2.010.470 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- + Ông Trương Công H phải chịu 2.004.497 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- + Hoàn trả cho ông Nguyễn R 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018855 ngày 12/4/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.
- + Ông Nguyễn Thanh G phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào biên lai thu tiền số 0018920 ngày 08/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Nguyễn Văn Hùng

Phạm Công Mười