

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 02/2017/DSST

Ngày 08-9-2017

*“V/v Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tranh chấp QSDĐ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Viết Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thiện Tố;

2. Ông Nguyễn Văn Thảo Nguyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Nhân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Hoàng Sâm - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2017 về việc “Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2017/QĐXXST-DS ngày 14/8/2017 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn Y, bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị S, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn N; cùng địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị S, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn N là ông Hoàng Văn Y (Các văn bản ủy quyền ngày 08/8/2016 và 28/12/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Quang S và Luật sư Nguyễn Thanh H - Văn phòng luật sư B, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: 20 B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

2. **Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Quê; cùng địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

+ Chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh Sơn; cùng địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Anh S là chị Nguyễn Thị H (Các văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016 và 25/11/2016).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện G; địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G: Ông Phan Văn Nghi - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017).

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Võ Văn Đ, bà Trần Thị M; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

+ Bà Trần Thị T: địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2016, đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/12/1999, hộ ông Hoàng Văn Y được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q085525 đối với diện tích đất 4.499m² tại tờ bản đồ số 21, số thửa 233, trong đó 200m² đất thổ cư thời hạn sử dụng lâu dài và 4.299m² đất vườn thời hạn sử dụng đến tháng 12/2019.

Ngày 05/11/2001, ông Hoàng Văn Y và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ), theo đó ông Y chuyển nhượng cho bà H QSDĐ diện tích 2.249m² tại thửa 233, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số Q085525 ngày 03/12/1999, tại đội 2, thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Hợp đồng được UBND xã G và Phòng Địa chính huyện G chứng thực. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị H làm đơn xin giao đất kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bản đồ xin giao đất ghi rõ số thửa 233, tờ bản đồ số 21, thuộc xã G, huyện G. Đơn của bà H có ý kiến của UBND xã G. Trên cơ sở đó, UBND huyện G đã cấp GCNQSDĐ số R687871 ngày 15/11/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H với diện tích đất được sử dụng là 2.249m², tờ bản đồ số 21, thửa 233 (đất ở 200m², đất vườn 2.049m² thời hạn sử dụng đến tháng 12/2019).

Ông Hoàng Văn Y cho rằng hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/11/2001 nói trên chưa tuân thủ các quy định của pháp luật, GCNQSDĐ số Q085525 ngày 03/12/1999 cấp cho hộ gia đình ông Y bao gồm ông Y và mẹ, vợ, con của ông Y. Tuy nhiên do không hiểu biết pháp luật nên ông Y đã tự ý chuyển nhượng QSDĐ cho bà H mà không có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình. Nay các thành viên trong hộ biết được và phản đối việc chuyển nhượng đó. Ngoài ra, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi ranh giới thửa đất Đông giáp đất ông Y, Tây giáp đường vào nhà anh Đ, Nam giáp đất lâm nghiệp, Bắc giáp đường 74 cách tim đường 15 mét là không chính xác,

không phù hợp với thực tế thửa đất hai bên chuyển nhượng. Bản hợp đồng này do bà H tự viết, ông Y cho rằng mình không biết chữ nên không thể đọc và biết được. Trong trường hợp này, quyết định của UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số R687871 ngày 15/11/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H diện tích đất 2.249m² tại thửa 233, tờ bản đồ số 21 là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất, đúng với nội dung giao kết hợp đồng giữa hai bên.

Mặt khác, hộ ông Hoàng Văn Y được UBND huyện G giao quyền sử dụng 4.397m², trong đó có 2.028m² là đất vườn thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, theo GCNQSDĐ số Q085526 ngày 03/12/1999. Vợ chồng anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H tự ý đến xây dựng nhà ở và trồng cây cối trên phần đất thuộc thửa 199 của hộ gia đình ông Y, chiếm dụng đất của hộ ông Hoàng Văn Y 677m². Trường hợp sử dụng đất của bố mẹ mình là bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Q thì vợ chồng anh S, chị H chỉ có quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 233 theo GCNQSDĐ số R687871 ngày 15/11/2001 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/11/2001 giữa ông Hoàng Văn Y và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 677m² đã lấn chiếm cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Y.

Tuy nhiên để đảm bảo cuộc sống ổn định cho anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H, nguyên đơn đồng ý cho anh Sơn, chị H sử dụng 1/2 diện tích đất lấn chiếm đã làm nhà và các công trình kiến trúc trên đất, chỉ đề nghị trả lại 1/2 diện tích đất thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 21, theo hướng Bắc (hướng ra đường 74), mỗi bên sử dụng 19,3 mét.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do: Tuy một mình ông Ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/11/2001 với bà H nhưng nay các thành viên trong hộ gia đình ông Ý đều đồng ý giữ nguyên hợp đồng đã ký kết, vì gia đình bà H đã sử dụng đất qua nhiều năm và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Nguyên đơn chỉ khởi kiện anh S, chị H về tranh chấp QSDĐ, yêu cầu Tòa án buộc anh S, chị H trả lại 677m² diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21. Đây là diện tích đất đã được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn Y.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Y với anh S, chị H đối với diện tích 677m² thuộc thửa đất 199, tờ bản đồ số 21. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao giữ nguyên phần đất anh S, chị H đang sử

dụng làm nhà ở có chiều rộng 15 mét, phía Bắc cách tim đường 74 15 mét, chiều dài 21 mét về phía Tây giáp vườn nhà ông Đ, đồng thời hoàn trả phần đất còn lại có chiều rộng 23,6 mét, chiều dài 28 mét cho hộ ông Ý; buộc anh S, chị H trả lại cho ông Y giá trị thị trường tương ứng với diện tích đất giao cho anh S, chị H sử dụng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

Ngày 05/11/20011, Bà Nguyễn Thị H (Bên nhận chuyển nhượng) và ông Hoàng Văn Y(bên chuyển nhượng) đã cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích 2.249m² tọa lạc tại thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất chuyển nhượng được xác định ranh giới như sau: Đông giáp đất anh Ý, Tây giáp đường vào nhà anh Đ, Nam giáp đất lâm nghiệp, Bắc giáp đường 74 cách tim đường 15 mét, trong đó có 200m² đất ở và 2049m² đất vườn. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã G và Phòng Địa chính huyện G xác thực. Sau khi nhận chuyển nhượng và được ông Y bàn giao hiện trạng thửa đất và mốc giới của tứ cạnh, bà H cho vợ chồng con mình là anh Nguyễn Anh S, chị Nguyễn Thị H làm nhà sinh sống, trồng trọt cây cối trên đất ổn định. Vợ chồng anh S, chị H đã làm nhà ở kiên cố công khai, ổn định từ năm 2003 đến nay, không có tranh chấp gì xảy ra đến khi ông Y khởi kiện vào năm 2014. Nguyên nhân ông Y khởi kiện vì ông ta cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất số 233 ở phía sau, không chuyển nhượng thửa đất 199 giáp đường 74, vì ông Y biết được UBND huyện G đã không thu hồi Giấy CNQSDĐ cũ để cấp lại Giấy CNQSDĐ mới theo đúng hiện trạng đất thể hiện trong nội dung Hợp đồng. Vì vậy, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho ông Y, đồng thời yêu cầu ông Y bồi thường theo giá thị trường đối với diện tích đất 2.249m² tại thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị và tài sản trên đất bao gồm công trình nhà ở kiên cố, công trình phụ và vật kiến tạo, cây cối trên đất, tổng cộng 1.446.000.000 đồng. Đối với phần nội dung khởi kiện mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa, bị đơn không có ý kiến gì.

Theo Công văn số 93/UBND-NN ngày 24/01/2016 của UBND huyện G, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của UBND huyện G trình bày:

Thửa đất chuyển nhượng cho bà H có diện tích 2.249m² thuộc một phần diện tích đất theo GCNQSDĐ số Q085525 ngày 03/12/1999 cấp cho hộ ông Hoàng Văn Y, có vị trí Đông giáp đất vườn anh Ý, Tây giáp đường vào nhà anh Đ, Bắc giáp đường 74 (cách tim đường 15 mét), Nam giáp đất lâm nghiệp. Tuy nhiên đối chiếu với hồ sơ địa chính thì diện tích đất thuộc thửa đất số 233 theo GCNQSDĐ số Q085525 không giáp đường 74, mà thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số Q085526 mới giáp đường 74, như vậy thì hiện trạng đất theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng được xác định là một phần của thửa đất 232 và một phần thửa đất 199. Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ

của bà Nguyễn Thị H, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/11/2001 mà hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã ký kết, UBND huyện G phải thẩm định để cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật về quản lý đất đai theo Luật đất đai 1993. Tuy nhiên, do công tác tham mưu chưa tuân thủ pháp luật nên UBND huyện G ngày 15/11/2001 đã cấp Giấy CNQSDĐ số R687871 (thửa đất số 233(1), tờ bản đồ số 21) là không chính xác, chưa đảm bảo về mặt thủ tục, chưa phù hợp với thực địa và hồ sơ địa chính. Đây là sai sót trong quá trình cấp Giấy CNQSDĐ, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với phần nội dung khởi kiện mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của UBND huyện G không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013: Đình chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy GCNQSDĐ số R687871 ngày 15/11/2001 của UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H, yêu cầu UBND huyện G cấp lại GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H có đặc điểm, vị trí tiếp giáp theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa bà H và ông Y ngày 05/11/2001.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người làm chứng, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

- Xác định quan hệ tranh chấp:

Trên cơ sở Quyết định chuyển hồ sơ vụ án ngày 10/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, ngày 23/02/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã thụ lý vụ án dân sự về việc “*Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

- Về thời hiệu khởi kiện:

Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, các đương sự không có ý kiến gì về thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung. Tại phiên

tòa, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu, chỉ khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, đây là loại vụ việc không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Xem xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/11/2001 được ký kết giữa ông Hoàng Văn Y và bà Nguyễn Thị H. Xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, cần áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần nội dung đã rút của nguyên đơn.

2. Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 677m² đã lấn chiếm cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Y, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/9/2017 mà nguyên đơn nộp trực tiếp tại phiên tòa với nội dung nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/11/2001 được ký kết giữa ông Y và bà H, cũng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì các thành viên trong hộ gia đình ông Hoàng Văn Y đồng ý giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết với bà Nguyễn Thị H ngày 05/11/2001 và công nhận Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, có nghĩa nguyên đơn đã công nhận QSDĐ hợp pháp của bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng, nội dung cụ thể: thửa đất có diện tích 2.249m², ranh giới xác định tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường 74 cách tim đường 15 mét, phía Nam giáp đất lâm nghiệp, phía Tây giáp đường vào nhà ông Đ, phía Đông giáp đất ông Ý (nay thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Hoài T)

Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với nội dung của Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao đã được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án TAND Tối cao.

Như vậy, nguyên đơn đã thừa nhận nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa ông Y và bà H ngày 05/11/2001, công nhận QSDĐ hợp pháp của bà H theo nội dung của Hợp đồng. Do đó, có cơ sở để khẳng định ông Y đã chuyển nhượng cho bà H một phần thửa đất số 199 và một phần thửa đất số 233. Điều này cũng phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào các ngày 16/3/2016 và 10/5/2017, cụ thể: Phía Bắc giáp đường 74 cách tim đường 15 mét có chiều dài 38,2 mét, phía Đông giáp đất hộ bà T có chiều dài 61,6 mét, phía Tây giáp đường vào nhà ông Đ có chiều dài 61,6 mét. Phần đất này có diện tích 2.161,2 m², còn thiếu 87,8 m² so với Hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất có diện tích 677m² mà ông Ý yêu cầu anh S, chị H hoàn trả đã nằm trong diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, được các bên thừa nhận. Bà H có quyền cho vợ chồng con trai

của mình là anh S, chị H sinh sống, sử dụng. Thực tế anh S, chị H đã làm nhà kiên cố từ năm 2003 đã sinh sống, sử dụng, trồng cây trên đất ổn định trong phạm vi ranh giới diện tích đất mà mẹ mình là bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông Y. Mặc khác, một phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 199 và thửa đất số 233 ông Y đã chuyển nhượng cho nhiều người khác như bà X (sau này bà X đã chuyển nhượng lại cho bà T), anh T và gia đình ông Y không cư trú, canh tác trên diện tích đất nói trên.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 677m² đã lấn chiếm cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Y.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn có nội dung về đối tượng chuyển nhượng, đó là GCNQSDĐ số 00125 ngày 03/12/1999, theo đó ông Y chỉ chuyển nhượng cho bà H một phần thửa đất số 233. Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 21 được UBND huyện G cấp cho hộ ông Hoàng Văn Y theo GCNQSDĐ số R687871 ngày 03/12/1999. Trên thực tế không hề tồn tại GCNQSDĐ số 00125, vì vậy, ý kiến của nguyên đơn là không có căn cứ theo quy định tại Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2003.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao để giải quyết, nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng trong trường hợp này, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Y và bà H không vi phạm các điều kiện được quy định tại điểm a4 và a6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02 (trường hợp các bên chưa được cấp GCNQSDĐ hay Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực), nên không thể chấp nhận yêu cầu này.

- Xét GCNQSDĐ số R687871 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 15/11/2001, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa ông Hoàng Văn Y và bà Nguyễn Thị H ngày 05/11/2001 và Đơn xin giao đất của bà Nguyễn Thị H cùng ngày, diện tích đất chuyển nhượng là 2.249 m² có ranh giới như sau: Phía Đông giáp đất ông Y, phía Tây giáp đường vào nhà ông Đ, phía Nam giáp đất lâm nghiệp, phía Bắc giáp đường 74, cách tim đường 15 mét.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục, trình tự cấp GCNQSDĐ, UBND huyện G không thực hiện theo đúng Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng QSDĐ, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1993, Thông tư số 364/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ. Do đó, UBND huyện G đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H không đúng với nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ về ranh giới, vị trí thửa đất chuyển nhượng nên đã không thu hồi diện tích đất thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số Q085526.

Do các nguyên nhân trên, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ số R687871 ngày 15/11/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H thửa đất số 233(1), tờ bản đồ số 21 là không đúng, không phù hợp với nội dung hợp đồng và hồ sơ địa chính do không lập biên bản thực địa. Khi đối chiếu với hồ sơ địa chính thì diện tích đất theo GCNQSDĐ số Q085525 không giáp đường 74, mà thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21 mới giáp đường 74. Các bên nguyên đơn, bị đơn đã công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, có cơ sở để khẳng định ông Hoàng Văn Ý đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần thửa đất số 233 và một phần thửa đất số 199 với diện tích 2.249 m² có ranh giới được xác định theo nội dung hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp từ ông Hoàng Văn Ý, bà H cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Anh Sơn và chị Nguyễn Thị Hòa xây dựng nhà ở trên đất và tạo lập cuộc sống. Đây là việc làm đúng đạo lý, được pháp luật công nhận. Trong quá trình cấp GCNQSDĐ cơ quan tham mưu của UBND huyện đã không thực hiện đầy đủ quy trình, thủ tục khi cấp GCNQSDĐ.

Do GCNQSDĐ số R687871 được cấp không đúng trình tự, thủ tục, không thu hồi GCNQSDĐ cũ, cấp đất không có lối đi,.. theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy cần phải áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 364/1998/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993: Hủy GCNQSDĐ số R687871 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 15/11/2001 để UBND huyện G có trách nhiệm cấp lại GCNQSDĐ cho hộ bà H với diện tích 2.249m² phù hợp với ranh giới xác định trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như diện tích thực tế, để đảm bảo lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp án phí (hộ nghèo).

Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP và Nghị định số 04/2000/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 364/1998/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính, xử:

- Đình chỉ xét xử đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/11/2011 giữa ông Hoàng Văn Ý và bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn Anh S và chị Nguyễn Thị H tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 677m² đã lấn chiếm cho hộ gia đình ông Hoàng Văn Y.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R687871 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 15/11/2001. Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H với diện tích 2.249m² có ranh giới theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2001 được ký kết giữa ông Hoàng Văn Y và bà Nguyễn Thị H và phù hợp với diện tích thực tế mà vợ chồng anh Nguyễn Anh S, chị Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng.

2. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác:

- *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Nguyên đơn phải chịu 1.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 500.000 đồng đã nộp theo Biên bản giao nhận ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (ông Hoàng Văn Y đại diện cho các nguyên đơn nộp). Số tiền còn lại là 800.000 đồng nhưng do nguyên đơn là hộ nghèo nên các thành viên của Hội đồng thẩm định tự chịu và không yêu cầu nguyên đơn phải nộp thêm.

- *Chi phí định giá tài sản:* Căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn Y, bà Nguyễn Thị H, bà Phan Thị S, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Văn N phải chịu chung khoản tiền 1.480.000 đồng chi phí định giá tài sản và phải hoàn trả số tiền này cho bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Anh S.

Bị đơn được trả lại khoản tiền 3.520.000 đồng trong số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 5.000.000 đồng mà anh Nguyễn Văn S đã nộp theo Biên bản giao nhận ngày 14/6/2017 (Bị đơn đã nhận đủ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Đinh Viết Nam