

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **106/2020/DS-PT**
Ngày: 23/7/2020
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, tuyên bố giao dịch
dân sự vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Thẩm phán: ông Trần Minh Hải,

bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh An Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: ông Nguyễn Ngọc
Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2020 và ngày 23 tháng 7 năm 2020 tại Trụ sở
Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
62/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án
nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2020/QĐPT-DS
ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Cao Ngọc D, sinh năm 1959, có mặt

Nơi cư trú: Tổ 15, khóm HB, phường VM, thành phố C, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: ông Dương Ngọc T (C), sinh năm 1969

Nơi cư trú: số 9/1, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C, tỉnh An
Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1978, cư
trú: Tổ 2, khóm VT3, phường NS, thành phố C, tỉnh An Giang, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Anh H (Tý), sinh năm 1974, vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1977, vắng mặt

Cùng nơi cư trú: Tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C, tỉnh An Giang.

3. Ông Triệu Thanh K, sinh năm 1953, vắng mặt

4. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1961, vắng mặt

Cùng nơi cư trú: số 9/19, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C, tỉnh An Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1977, có mặt

Nơi cư trú: số 9/1, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Cao Ngọc D và bị đơn ông Dương Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm

Nguyên đơn bà Cao Ngọc D trình bày:

Khoảng năm 1972, cụ Nguyễn Thị C (mẹ ruột của bà D) tự khai hoang và sinh sống tại phần đất tranh chấp với diện tích khoảng 50m², địa chỉ cũ là 26A, ấp CL1, xã CP B, thị xã C nay là tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C. Trên phần đất này cụ C có xây dựng 02 căn nhà để ở và có đăng ký hộ khẩu thường trú. Do bà D cần có chỗ để bán xăng dầu nên cụ C cho bà D 01 căn nhà nêu trên. Năm 1985, nhà nước có chủ trương mở rộng lộ giới nên căn nhà của bà D bị giải tỏa và di dời vào bên trong hẻm cách diện tích đất tranh chấp khoảng 50m. Bà D dựng một trại nhỏ để tiếp tục bán xăng dầu trên phần đất tranh chấp. Sau đó, nhà nước tiếp tục mở rộng lộ giới thêm một lần nữa nên phần đất còn lại của bà D rất nhỏ 22,1m². Năm 2005, ông T xin dựng 01 căn chòi bằng mái tole trên đất bà D để bán nước mía, do hoàn cảnh ông T khó khăn nên bà D đồng ý mà không lập thành văn bản, chỉ nói miệng với nhau. Đến năm 2016, bà D phát hiện ông T xây dựng nhà lán chiếm trên phần đất của bà D với diện tích 18m² (ngang 3m, dài 6m) và tiến hành kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu ông T trả lại phần đất diện tích 18m² đã bị lấn chiếm.

Ngày 08/11/2017, nguyên đơn bà Cao Ngọc D có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung xác định diện tích đất tranh chấp với ông Dương Ngọc T là 22,1m² và yêu cầu ông T tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 22,1m² được giới hạn từ các điểm 7,6,23,3,19,20,21,12 (theo bản gốc trích đo hiện trạng ngày 10/5/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C lập) và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 22,1m² cho bà D.

Bị đơn ông Dương Ngọc T do bà Lâm Thị Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà D vì phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của ông Cao Anh H khoảng 10m² vào năm 1992 (chỉ thỏa thuận bằng miệng), phần diện tích còn lại khoảng 12m² do ông T tự khai hoang, san lấp. Quá trình quản lý sử dụng thì ông T che trại vào năm 1993, Ủy ban nhân dân phường VM cấp sổ nhà 9/1. Đến năm 2009, 2010, 2011 có nộp thuế cho nhà nước. Năm 2011 có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường VM ký xác nhận. Do nộp tiền thuế 100% phần đất tự chiếm nên ông T không có khả năng nộp thuế. Đến năm 2016 ông T nhờ ông H ký tên trong tờ mua bán ghi năm 1992 để bổ sung hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp thuế đất.

Ngoài ra, năm 2006 ông T có làm tờ tường trình gửi Ủy ban nhân dân phường VM trình bày về nguồn gốc đất (vì có tranh chấp với ông Th) trong đó có những hộ đứng ra làm chứng là bà Nguyễn Thị L, Trương Thanh Ph, Tăng Thành B, Triệu Thanh K với nội dung xác nhận nguồn gốc đất do ông T tự san lấp tạo dựng từ năm 1985. Bên cạnh đó, năm 1998, ông T có lắp đặt điện thoại bàn cố định tại phần đất đang tranh chấp và được Trung tâm viễn thông xác nhận.

Bà Đ xác định đây là phần đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông H một phần và một phần tự khai hoang mà có. Đối với lời khai của nguyên đơn thì không thống nhất về diện tích đất tranh chấp và cũng không có gì để chứng minh nguồn gốc đất của nguyên đơn. Trong khi đó, Ủy ban nhân dân phường VM xác nhận phần đất do ông T sử dụng vào năm 2000. Từ những lý do đó nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Anh H yêu cầu hủy hợp đồng mua nhà đất ngày 24/3/1992 và hủy thỏa thuận nhượng chỗ ngồi giữa ông H với ông T thì đại diện theo ủy quyền bị đơn không có ý kiến. Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết. Tuy nhiên, ông H có lời khai tại Ủy ban nhân dân phường VM cũng như tại Tòa án ông H có xác định bán cho ông T diện tích đất ngang 3m dài 1m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Anh H trình bày: xác định phần đất tranh chấp giữa bà D với ông T có nguồn gốc của bà D. Năm 2007, bà D có nhờ bà Nguyễn Thị Hà (vợ ông H) nhận chuyển nhượng phần đất với diện tích 3m của ông Triệu Thanh K, vị trí đất theo bản gốc trích đo hiện trạng được giới hạn tại các điểm 7,6,21,12. Đến tháng 9/2015, ông H nhượng lại chỗ ngồi cho ông T với giá là 1.000.000 đồng. Đến tháng 10 năm 2015, bà P có mang tờ mua bán đất nhờ ông H ký tên, do đang bận công việc nên ông H không xem lại nội dung và đã ký tên vào tờ mua bán đất. Sau khi phát sinh tranh chấp giữa bà D với ông T thì ông H mới biết tờ giấy mua bán đất mà ông H ký có nội dung là ông H bán đất cho ông T với diện tích 23m², trên đất có căn nhà là hoàn toàn không đúng. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân phường VM có văn bản số 194 ngày 12/7/2016 xác định nguồn gốc đất ông T khai nhận chuyển nhượng vào ngày 24/3/1992 là không đúng. Do đó, ông H có yêu cầu độc lập với nội dung tuyên bố tờ mua bán đất đề ngày 24/3/1992 và thỏa thuận việc nhượng chỗ ngồi 3m² (ngang 3m x dài 1m) là vô hiệu. Ngày 21/11/2019, ông H có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô

hiệu ông H sẽ nhận lại phần đất với diện tích 3m², tại các điểm 7,6,21,12 trên bản gốc đo đạc ngày 10/5/2017 và hoàn trả số tiền 1.000.000 đồng cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hà trình bày: bà Hà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông K, bà N dùm cho bà Cao Ngọc D vào năm 2007, diện tích đất là ngang 3m dài 1m, vị trí là phần đất mà hiện nay bà D đang tranh chấp với ông T, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Nay bà D tranh chấp với ông T thì bà Hà xác định không liên quan và không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Thanh K và bà Ngô Thị N trình bày: xác định năm 2007 có chuyển nhượng phần đất với diện tích, vị trí như lời trình bày của ông H, bà Hà. Ông K cho rằng bà D có phần đất phía sau nên có nhờ bà Hà (là con dâu bà D) nhận chuyển nhượng đất với ông K để tăng giá trị phần đất phía sau cho bà D. Do đó, việc tranh chấp đất giữa bà D với ông T cũng như yêu cầu độc lập của H không liên quan đến ông K, bà N nên không tranh chấp đối với phần đất đã chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy P trình bày: bà P (vợ ông T) xác định về chung sống với ông T vào năm 2004 là đã có căn nhà kết cấu mái tole, vách tole, khung gỗ, mặt tiền và vách cặp hẻm thì để trống để thuận tiện việc mua bán nước giải khát. Quá trình sử dụng thì ông T có nộp thuế vào năm 2009, 2010, 2011. Đến năm 2011, ông T tiến hành làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là ngang trước 3,2m, ngang sau 2,9m x dài 7,3m (có biên bản xác định ranh giới). Nhưng do không có tiền nộp thuế nhà nước nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Đến năm 2016, ông T có nhờ ông H ký xác nhận tờ mua bán đất, nhà đề ngày 24/3/1992 để vợ chồng tôi không phải nộp thuế nhà nước và chúng tôi nộp lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như đã kê khai vào năm 2011 thì phát sinh tranh chấp với bà D.

Tại Bản án sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 22,1m² được giới hạn từ các điểm 7, 6, 23, 3, 19, 20, 21, 12, 11 (theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/5/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C lập).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 3m x dài 1m giữa ông Cao Anh H với ông Dương Ngọc T là vô hiệu.

Ông Dương Ngọc T có trách nhiệm hoàn giá trị đất với số tiền 14.080.000 (mười bốn triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng cho ông Cao Anh H.

Xác định ông Dương Ngọc T là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 3m² tọa lạc tổ 10, khóm CL 1, phường Vĩnh Mỹ, thành phố C; vị trí thửa đất được

giới hạn tại các điểm: 7, 6, 21, 12 trên Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh C lập ngày 10/5/2017; ông Dương Ngọc T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C lập ngày 10/5/2017).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2019 bà Cao Ngọc D kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/12/2019 ông Dương Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho bị đơn không hoàn giá trị đất với số tiền 14.080.000 đồng cho ông Cao Anh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Bà D trình bày: năm 1972 cụ C tự khai hoang phần đất để ở nhưng không biết diện tích bao nhiêu, cụ C có cất căn nhà lá trên đất, phần đất cụ C khai hoang giáp đường Nguyễn Tri Phương. Sau đó cụ C có bán cho ông Võ Bửu D phần đất giáp đường lộ, ông D cất nhà ở, còn nhà của cụ C thì dời vào trong phía sau nhà ông D. Thời gian sau Nhà nước mở rộng lộ giới thì phần đất cụ C bán cho ông D và một phần đất còn lại của cụ C bị giải tỏa nên bà D di dời nhà vào trong hẻm Nguyễn Tri Phương. Cụ C chỉ còn lại phần đất khoảng 50m² bà D tiếp tục dựng trại bán xăng dầu, đến khi Nhà nước mở rộng lộ giới lần thứ hai thì đất chỉ còn 22,1m², năm 2005 bà D cho ông T dựng một căn chòi trên đất để bán nước mía. Còn ông Triệu Thanh K tự chiếm một phần đất khoảng 3m² phía trước đất của bà D để làm chỗ bán hàng, sau đó ông K bán lại phần đất 3m² cho ông H. Cả hai lần Nhà nước mở rộng lộ giới bà D không được bồi hoàn, cũng không kê khai hay nộp thuế đối với phần đất còn lại. Bà D còn trình bày do không có nhu cầu sử dụng đất nên mới cho ông T dựng chòi bán nước mía.

Ông T do Bà D đại diện vẫn giữ lời trình bày như ở cấp sơ thẩm

Phần tranh luận:

Bà D: không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của bà, nhưng Công an phường VM có xác nhận cụ C có đăng ký hộ khẩu tại phần đất tranh chấp là Bến xe mới, 26A, ấp CL 1, xã CP B, thị xã C nay là số nhà 9/1, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C của ông T, yêu cầu được chấp nhận kháng cáo.

Ông T: phần đất tranh chấp là của ông T tự khai hoang và mua của ông H năm 1992, ông T san lấp, sử dụng đến nay. Năm 1998 ông T có lắp đặt điện thoại, có nộp thuế 3 năm, được cấp số nhà 9/1, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C. Năm 2011 ông T có đăng ký kê khai để xin cấp quyền sử dụng, nhưng do phải nộp thuế 100%, ông T không có tiền nên không tiếp tục kê khai. Ông H cho rằng

mua 3m² đất của ông K năm 2007, nhưng năm 2006 ông Th và ông T tranh chấp thì ông K đã ký vào tờ tường trình của ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử có xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: bà D, ông T thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết đúng quy định. Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Diện tích đất tranh chấp 22,1m² hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại công văn số 295 ngày 15/9/2017 của UBND phường VM xác định: diện tích đất này trước đây là đất trống, năm 2001-2002 ông T dựng mái che tạm trên phần đất này để bán nước. Bà D cho rằng diện tích đất có nguồn gốc của bà và yêu cầu ông T trả lại đất, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 22,1m² nhưng ngoài lời khai bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ, kháng cáo của bà Cao Ngọc D không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu của ông Cao Anh H: hợp đồng lập ngày 24/3/1992 thể hiện ông H chuyển nhượng nhà và đất diện tích 23m². Ông T thừa nhận nội dung hợp đồng thể hiện không đúng sự thật, ông T lập hợp đồng mục đích kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, về hình thức hợp đồng cũng không tuân thủ quy định pháp luật, thực tế ông H chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích 3m². Nguồn gốc đất của Nhà nước do các bên tự bao chiếm, ông H không đưa ra chứng cứ gì chứng minh 3m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, ông không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T không được pháp luật thừa nhận. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 3m x dài 1m giữa ông H với ông T là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc ông T có hoàn giá trị đất 14.080.000 đồng cho ông H; xác định ông T là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 3m²; ông T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là chưa phù hợp. Bởi lẽ hợp đồng vô hiệu là do ông H không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, phần đất 3m² chuyển nhượng giữa các bên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, ông T kháng cáo là có cơ sở, xem xét sửa án sơ thẩm về phần này.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Ngọc D, chấp nhận kháng cáo của ông Dương Ngọc T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 3m x

dài 1m giữa ông Cao Anh H với ông Dương Ngọc T là vô hiệu, ông T không phải hoàn giá trị đất 14.080.000đ cho ông H; xác định diện tích đất 3m² thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

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 và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà D, ông T kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận. Các đương sự Cao Anh H, Nguyễn Thị Hà, Triệu Thanh K, Ngô Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà D:

Bà D cho rằng phần đất 22,1m² hiện nay ông T đang quản lý sử dụng là có nguồn gốc của mẹ bà là cụ C tự khai hoang từ năm 1972, cụ C có đăng ký hộ khẩu tại Bến xe mới, 26A, ấp CL 1, xã CP B, thị xã C, sau đó có chuyển nhượng một phần cho ông D. Do Nhà nước mở rộng lộ giới 2 lần nên còn lại 22,1m², năm 2005 cho ông T dựng chòi để bán nước mía. Tuy nhiên ngoài lời khai bà D không cung cấp được bất kỳ chứng cứ gì để chứng minh cho việc cụ C hoặc bà D là chủ sử dụng hợp pháp phần đất 22,1m², bà D cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của bà nhưng cũng không lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 295 ngày 15/9/2017 của UBND phường VM (BL 92) xác định: diện tích đất này trước đây là đất trống, năm 2001-2002 ông T dựng mái che tạm trên phần đất này để bán quán giải khát. Công văn số 2642/UBND-NC ngày 15/8/2019 của UBND thành phố C (BL 142) không xác định được địa chỉ cụ C kê khai tại Bến xe mới, 26A, ấp CL 1, xã CP B, thị xã C có phải là số nhà 9/1, tổ 10, khóm HB, phường VM, thành phố C mà hiện nay ông T đang ở hay không. Việc cụ C kê khai địa chỉ nêu trên và lời khai những người làm chứng do bà D yêu cầu thu thập tại cấp sơ thẩm cũng không phải là căn cứ để xác định phần đất 22,1m² thuộc quyền sử dụng của bà D. Từ những cơ sở trên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ, bà D kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông T:

Hồ sơ thể hiện có hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/3/1992 diện tích 23m², nhưng ông H, ông T đều thống nhất tờ hợp đồng này không đúng sự thật, không đúng thời gian, thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất diện tích 23m², cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ. Ông T cho rằng mua của ông H 10m² đất trong phần đất 22,1m² nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Riêng ông H chỉ thừa nhận năm 2015 có nhượng cho ông T chỗ ngồi 3m², phần đất 3m² này trước đây ông H mua của ông Triệu Thanh K, ông K cũng

khai có chuyển nhượng cho ông H 3m² đất, như vậy việc ông H chuyển nhượng cho ông T 3m² đất là thực tế có xảy ra.

Theo lời khai của bà D thì ông K không có đất ở vị trí tranh chấp, phần đất 3m² ông K bán cho ông H là do ông K tự chiếm để có chỗ buôn bán. Như vậy phần đất này là của Nhà nước, hiện nay chưa ai được công nhận quyền sử dụng, mà do các bên tự chiếm để dựng nhà ở hoặc buôn bán. Phần đất 3m² là của Nhà nước, nhưng ông K lại bán cho ông H để lấy tiền, ông H không có chứng cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, nên không được thực hiện quyền chuyển nhượng cũng như được hưởng các quyền theo quy định của Luật Đất đai, tuy nhiên ông H lại chuyển nhượng cho ông T là không hợp pháp, vi phạm pháp luật về đất đai. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T không được pháp luật thừa nhận nên vô hiệu.

Cấp sơ thẩm nhận định tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/3/1992 không thể hiện ý chí chuyển nhượng nhà đất thực sự giữa ông H với ông T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 3m x dài 1m giữa ông H với ông T là vô hiệu là đúng. Tuy nhiên lại chấp nhận yêu cầu của ông H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng, xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông T phải có trách nhiệm hoàn giá trị đất 14.080.000 đồng cho ông H là không đúng như đã nhận định ở phần trên. Vì vậy, ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không hoàn số tiền 14.080.000 đồng cho ông H là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với phần đất 3m² nằm trong phần đất 22,1m² hiện nay ông T đang sử dụng và cất nhà ở, nhưng cấp sơ thẩm chỉ công nhận cho ông T được sử dụng 3m² và cho ông T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai đăng ký đối với phần đất 3m² là không có khả năng thi hành án. Vì phần đất còn lại ông T chưa được cấp quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện để hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang (nay được thay thế bằng Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND, ngày 25/02/2020).

Tại Công văn số 2330/UBND-NC ngày 22/8/2017 của UBND thành phố C Đốc (BL 139) thì diện tích đất 22,1m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và theo bản đồ quy hoạch đến năm 2020 được quy hoạch là đất ở đô thị, đất sản xuất kinh doanh và đất giao thông. Theo Công văn số 295 ngày 15/9/2017 của UBND phường VM xác định ông T đã sử dụng phần đất này từ năm 2001 – 2002. Như vậy, phần đất 22,1m² ông T đang sử dụng và cất nhà sinh sống ổn định, có nộp thuế sử dụng đất 3 năm, phù hợp với quy hoạch của địa phương. Do đó để giải quyết triệt để vụ án, tránh các tranh chấp tiếp theo, Hội đồng xét xử công nhận cho ông T được quyền sử dụng cả phần đất 22,1m², và được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 22,1m² theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bà D, chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng phần đất 3m² giữa ông H và ông T, không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; không buộc ông T phải trả cho ông H 14.080.000 đồng và công nhận cho ông T được sử dụng phần đất 22,1m²; ông T được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 22,1m² theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng: vẫn được giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Bà D là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 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, miễn án phí sơ thẩm cho bà D, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Ông H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà D, ông T không phải chịu, ông T được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Ngọc D

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Ngọc T

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông T tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 22,1m² tại các điểm 7, 6, 23, 3, 19, 20, 21, 12, 11 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C và yêu cầu công nhận phần đất 22,1m².

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Cao Anh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 3m x dài 1m giữa ông Cao Anh H với ông Dương Ngọc T vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Anh H đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3m² vô hiệu.

3. Ông Dương Ngọc T không phải trả cho ông Cao Anh H 14.080.000 đồng.

4. Ông Dương Ngọc T được sử dụng phần đất diện tích 22,1m² tại các điểm 7, 6, 23, 3, 19, 20, 21, 12, 11 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C. Ông T được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 22,1m² theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: bà Cao Ngọc D phải chịu 2.447.600 đồng (đã nộp xong)

6. Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí sơ thẩm cho bà D, bà D được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2015/0007091 ngày 07/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Ông H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2016/0007631 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí phúc thẩm: bà D không phải chịu.

Ông T được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2017/003463 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

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 án, người phải thi hành án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh An Giang (1)
- TAND TP C (1)
- THA TP C (1)
- Tòa DS (2)
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)

- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Đương sự “Đề thi hành”;
- Lưu: Hồ sơ.

Nguyễn Thị Minh Phượng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Minh Phượng

