

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **183/2021/DS-PT**

Ngày: 21 - 10 - 2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự
vô hiệu*”

**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 Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Lê Tự

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 21 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2021 /TLPT - DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.*” Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 129/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Tấn P, sinh năm 1978 và bà Phùng Thị T V, sinh năm 1981; cư trú tại: thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, đều có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức N - Luật sư của Văn phòng Luật sư C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

* ***Bị đơn:*** Ông Đặng Tấn T, sinh năm 1960 và bà Lý Thị X, sinh năm 1968; cư trú tại: thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Đều có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1987; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 27/10/2016, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thiết K - Chủ tịch UBND huyện, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch UBND xã. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S).

Địa chỉ: T phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q T - Giám đốc S Quảng Ngãi theo văn bản ủy quyền số 1656/2018/GUQ - PL ngày 06/6/2018.

Ông Nguyễn Q T ủy quyền lại cho ông Nguyễn Vũ T - Phó Giám đốc S Quảng Ngãi theo văn bản ủy quyền số 11/2020/QĐ - CNQNI ngày 21/01/2020).có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hồng T - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1940 và bà Võ Thị Việt H, sinh năm 1949; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

Ông V, bà H ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1955; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi theo hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 16/5/2016. Có mặt.

6. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1955; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Thanh T có ông Trần Việt N, trợ giúp viên pháp lý, trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

7. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1949; có mặt.

8. Bà Đặng Thị R, sinh năm 1956; vắng mặt.

9. Ông Đặng Đình Q, sinh năm 1957; vắng mặt.

10. Bà Đặng Thị L (tên thường gọi là L), sinh năm 1961; vắng mặt

11. Ông Đặng T P1, sinh năm 1968; vắng mặt

Cùng cư trú tại: thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

12. Bà Đặng Thị D - sinh năm 1970; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Tại đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V cùng trình bày:

Vào năm 2014, ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412m² (ONT) tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 150). Thửa 150 đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông V, bà H số phát hành AO 353263, số vào sổ H 0342 vào ngày 11/02/2009. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng, được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 2557, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 21/10/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã làm thủ tục và được UBND huyện B cấp đổi lại GCNQSDĐ số phát hành BQ 005445, số vào sổ CH 00899 vào ngày 16/12/2014.

Vào ngày 12/4/2015, ông Đặng Tân T và bà Lý Thị X có hành vi đổ đất đá, xả bần lên thửa 150. Ông, bà ra ngăn cản thì ông T nói đất của cha, mẹ của ông T để lại nên ông T sử dụng. Ông, bà có gửi đơn đến UBND xã B yêu cầu giải quyết; UBND xã có đến kiểm tra hiện trạng, lập biên bản yêu cầu ông T, bà X chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà X không chấp hành. Ngày 30/4/2015, ông T và bà X tiếp tục thuê xe chở đất đổ lên thửa 150.

Ngày 15/6/2015, ông bà tiến hành dọn dẹp thửa 150 để xây dựng nhà thì ông T, bà X tiếp tục có hành vi cản trở, hành hung ông bà. Việc ông T, bà X cản trở việc sử dụng đất đã xâm phạm đến quyền lợi của ông, bà.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T, bà X phải chấm dứt việc đổ đất, đá trái phép, chặt đốn, dỡ dọn cây trên thửa 150; chấm dứt hành vi ngăn cản ông, bà xây dựng công trình và hoàn trả nguyên hiện trạng thửa 150 cho ông, bà.

Việc ông T, bà X yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông V, bà H và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông, bà với S đối với thửa 150 là vô hiệu thì ông, bà yêu cầu như sau:

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T, bà X thì ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, bà H phải hoàn trả cho ông, bà giá trị thửa 150 theo giá thị trường mà ông T, bà X đã yêu cầu thẩm định giá là 2.882.000.000 đồng (hai tỷ, tám trăm tám mươi hai triệu).

- Trường hợp yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận thì ông bà yêu cầu ông T, bà X phải hoàn trả chi phí thuê đất từ năm 2015 đến nay để xây dựng cơ sở kinh doanh với số tiền 12.000.000 đồng/năm x 5 năm, thành tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu). Yêu cầu ông T, bà X phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1435800281/HĐTC, ngày 25/12/2014 giữa S với ông, bà.

Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X do chị Phạm Thị T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1976, cụ Võ Đình D (cha của bà Võ Thị Việt H và bà Võ Thị Thanh T) chuyển nhượng cho cụ Đặng L (cha của ông T) 03 sào đất có giới cận: Đông cận đất ông Điều; Tây cận đất cụ Võ D; Nam cận lộ thời Mỹ - Ngụy; Bắc cận tỉnh lộ 621. Sau khi cha, mẹ của ông T chết, từ năm 2006 đến nay các anh, chị em của ông T sử dụng thửa đất này và thoả thuận chia cho ông T, bà X sử dụng một phần thửa đất nay thuộc thửa 150. Ông T, bà X đã sử dụng thửa 150 từ năm 1976 đến nay, nhưng vào năm 2008 UBND xã B tự ý lấy đất của ông T, bà X làm thủ tục và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà H; sau đó, ông V, bà H chuyển nhượng lại cho ông P, bà V là không đúng thực tế sử dụng đất, xâm phạm đến quyền lợi của ông T, bà X. Ông T, bà X là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 150 nhưng không được UBND xã thông báo, không biết việc bà H, ông V được cấp GCNQSDĐ; về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ không đảm bảo theo quy định của pháp luật. Thửa 150 thuộc một phần thửa đất mà cha, mẹ của ông T nhận chuyển nhượng từ cha của bà H và bà T; khi chuyển nhượng có viết giấy vào năm 1976; sau đó gia đình ông T sử dụng liên tục, có đăng ký, kê khai và nộp thuế cho Nhà nước.

Nay, ông P và bà V yêu cầu ông T, bà X phải chấm dứt hành vi cản trở, chặt đốn cây và trả lại thửa 150 cho ông P, bà V thì ông T, bà X không đồng ý.

Ông T, bà X cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P, bà V vì: Ông P, bà V thuê mặt bằng để làm ăn, kinh doanh, không liên quan đến ông T, bà X; ông P, bà V thuê mặt bằng thì phải trả tiền cho bên cho thuê là điều đương nhiên; thửa 150 là một phần tài sản của cha, mẹ ông T để lại do ông T, bà X quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Ông P, bà V là người địa phương, biết rõ nguồn gốc đất nhưng lại làm thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H; chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ, không thực hiện việc chuyển nhượng và quản lý thực tế, đó là việc làm trái pháp luật; ông T, bà X đang quản lý, sử dụng thửa 150 nhưng ông V, bà H được cấp GCNQSDĐ là trái pháp luật; việc chuyển nhượng, nhận tiền giữa ông P, bà V với ông V, bà H thì ông V, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại, không liên quan đến ông T, bà X; ông P, bà V thế chấp thửa 150 vay tiền tại S B trong khi thửa 150 ông T, bà X đang quản lý, sử dụng là vi phạm pháp luật nên ông T, bà X không có trách nhiệm với việc thế chấp và cũng không liên quan đến việc thế chấp. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hoàn trả giá trị thửa đất không liên quan đến chúng tôi vì chúng tôi không phải là bên chuyển nhượng, không nhận tiền của ai nên không có trách nhiệm hoàn trả.

Ông T, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy GCNQSDĐ số vào sổ H 003392 do UBND huyện B cấp cho ông V, bà H đối với thửa 150 vào ngày 20/9/2008; hủy GCNQSDĐ số phát hành AO 353263, số vào sổ H 03428 do UBND huyện B cấp cho ông V, bà H đối với thửa 150 vào ngày 11/02/2009; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H với ông P, bà V đối với thửa 150 được Văn phòng Công chứng B công chứng số 2557, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 21/10/2014 là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số phát hành BQ 005445, số vào sổ CH 00899 do UBND huyện B cấp cho ông P, bà V đối với thửa 150 vào ngày 16/12/2014; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD 1435800281/HĐ-TC ngày 25/12/2014 giữa ông P, bà V với S - Chi nhánh Quảng Ngãi - Phòng giao dịch B được Văn phòng Công chứng B công chứng số 3222, ngày 25/12/2014, Được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/12/2014 đối với thửa 150 là vô hiệu; buộc ông P, bà V phải trả lại cho ông T, bà X thửa 150. Ngoài ra, ông T và bà X không yêu cầu gì khác.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H, bà Võ Thị Thanh T do bà T đại diện trình bày:*

Nguồn gốc thửa 150 hiện đang tranh chấp trước đây cha của bà và bà H là cụ Võ Đình D (tên gọi khác là Võ D) có khoảng 05 sào đất tại thôn Đ, xã B. Vào năm 1976, cụ D chuyển nhượng cho cụ Đặng L (cha của ông Đặng Văn T) 03 sào, còn lại 02 sào. Sau khi chuyển nhượng đất cho cụ L; cụ D đến sinh sống cùng với chị, em của bà tại thị xã Quảng Ngãi. Năm 1995, cụ D chết; năm 1996, chị em của bà về quê biết được cha của bà chỉ bán cho cụ L 03 sào đất, nên chị, em của bà có yêu cầu UBND xã B xem xét cấp cho chị, em của bà thửa đất còn lại của cụ D để làm nơi thờ cúng ông, bà. Qua tham gia giải quyết tại UBND xã giữa chị, em của bà với ông B (anh của ông T) thì ông B đồng ý giao lại cho UBND xã B diện tích đất 400m² (5m x 80m) vào năm 2005. Năm 2008, chị, em của bà thỏa thuận để ông V, bà H làm thủ tục và đứng tên trong GCNQSDĐ; được UBND xã B làm thủ tục đề nghị và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông V thuộc thửa 150. Sau đó, bà H, ông V có làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở nông thôn và được UBND huyện B đồng ý cho chuyển mục đích 200m² (ONT) và còn lại 212m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Năm 2014, bà H và ông V ủy quyền cho bà làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông P, bà V; giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 240.000.000 đồng, nhưng theo thỏa thuận thực tế là 600.000.000 đồng; bà là người nhận tiền chuyển nhượng, số tiền này chị, em của bà sử dụng để xây dựng mồ mã và thờ cúng ông bà, cha mẹ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà V đã thực hiện đăng ký biến động, điều chỉnh

trang 4 trong GCNQSDĐ và đã làm thủ tục để được cấp lại GCNQSDĐ số phát hành BQ 005448, số vào sổ CH 00899 ngày 26/12/2014.

Việc ông P, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà X chấm dứt hành vi cản trở, đôn chặt cây, giao trả đất là đúng thực tế vì thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P và bà V.

Việc ông T, bà X yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện B đã cấp cho bà H, ông V vào năm 2008 là không có căn cứ. Vì thửa đất này có nguồn gốc do cha của bà lưu hạ lại; ông B là anh của ông T cũng xác nhận việc này và có ký biên bản hòa giải năm 2005, đồng ý giao trả lại diện tích đất sử dụng dư. Khi bà H, ông V làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ, không ai có ý kiến hay thắc mắc gì; trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật; đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông V với ông P, bà V đối với thửa 150 vào năm 2014 là vô hiệu thì các ông, bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng có đầy đủ thủ tục, được công chứng và đã được UBND huyện B cấp đổi GCNQSDĐ cho ông P, bà V.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P, bà V: Căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng như đã trình bày như trên và ý kiến tại văn bản trình bày đề ngày 03/4/2020, các ông, bà cho rằng việc yêu cầu của ông T, bà X là không có căn cứ, nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như yêu cầu của ông P, bà V. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà V với ông V, bà H đối với thửa 150 là vô hiệu thì UBND xã B là người chịu trách nhiệm đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì khi giao đất cho các ông bà, UBND xã B có thu tiền sử dụng đất.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn B trình bày:*

Cha của ông là cụ Đặng Văn K (tên gọi khác là Đặng L), mẹ của ông là cụ Dương Thị N có mua của cụ Võ Đình D (tên gọi khác là Võ Đ - cha của bà H và bà T) một thửa đất có giới cận theo giấy chuyển nhượng đất vào ngày 18/01/1976, nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Thửa 150 là một phần của thửa đất mà cha, mẹ của ông nhận chuyển nhượng từ cha của bà H và bà T. Phần còn lại của thửa đất, hiện nay các anh, chị em của ông và con cháu trong gia đình đang sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, cha, mẹ và các anh, chị em của ông sử dụng và nộp thuế cho Nhà nước liên tục. Theo giấy chuyển nhượng, cụ D chuyển nhượng cho cha của ông 03 sào đất, nhưng trong thực tế thì diện tích nhiều hơn. Sau khi cha, mẹ của ông chết thì các anh, em trong nhà có thoản thuận phân chia

thửa đất do cha, mẹ để lại cho các anh, chị em mỗi người một phần diện tích xây dựng nhà để ở. Riêng thửa 150 giao cho ông T, bà X sử dụng.

Vào ngày 31/12/2005, ông có ký biên bản hòa giải thành và đồng ý giao 400m² đất cho UBND xã B không phải vị trí thửa 150 mà UBND huyện B đã cấp cho bà H, ông V mà là phía sau đường Mỹ - Ngụ. Hơn nữa việc ký biên bản này là do cá nhân của ông chứ không phải là ý kiến của anh, chị em trong gia đình của ông; ông hoàn toàn không biết việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông V vào năm 2008. Việc UBND xã B làm thủ tục đề nghị UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà H đối với thửa 150 là không đúng, vì thửa 150 có nguồn gốc do cha, mẹ của ông để lại; các anh, chị em trong gia đình đã thống nhất giao thửa đất này cho ông T, bà X sử dụng. Trong khi đó, bà H và ông V không sinh sống tại địa phương, không trực tiếp sử dụng đất; việc ông V, bà H kê khai nguồn gốc sử dụng đất do cha, mẹ để lại là không đúng; thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ do UBND xã B thực hiện không đảm bảo, không có việc lấy ý kiến của các hộ sinh sống liền kề. Do đó, việc bà H, ông V cho rằng thửa đất này là của mình, đã được cấp GCNQSDĐ là không đúng thực tế.

Chính việc UBND xã B làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ không đảm bảo, không đúng với người đang sử dụng đất dẫn đến việc phát sinh tranh chấp như hiện nay. Thửa 150 do gia đình ông T, bà X quản lý, sử dụng trên cơ sở các anh, chị em của ông thống nhất phân chia thì không được cấp GCNQSDĐ, trong khi bà H và ông V không sử dụng đất nhưng lại được cấp GCNQSDĐ, nên việc ông T và bà X yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như đã trình bày ở trên, ông hoàn toàn thống nhất. Đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H, ông V trước đây cũng như tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H với ông P, bà V; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà V với S là vô hiệu như yêu cầu của ông T, bà X; buộc ông P, bà V giao trả lại thửa 150 cho ông T, bà X.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Đặng Thị R, ông Đặng Đình Q, bà Đặng Thị L (tên thường gọi là L), ông Đặng T P1 và bà Đặng Thị D trình bày:* Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Văn B trình bày và yêu cầu của ông T, và X. Các ông, bà không trình bày và yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông, bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện B có ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc thửa 150 là của cụ Võ Đình D (cha của bà H và bà T). Vào năm 1976, cụ D chuyển nhượng cho cụ Đặng L diện tích đất 03 sào (1.500 m²), còn lại 02 sào gia đình cụ D vẫn sử dụng. Năm 2008, bà H, ông V có đơn xin đề

ngiht cấp GCNQSDĐ, đượ UBND xã B làm đầy đủ các thủ tục đề nghị và UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà H. Sau đó, bà H có đơn xin chuyển mục đích, đượ UBND huyện B đồng ý. Việc ông T, bà X và ông B yêu cầu Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H, ông V cũng như tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông V với ông P, bà V vô hiệu là không có cơ sở, vì Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở nông thôn đối với thửa 150. UBND huyện B giữ nguyên quan điểm là việc cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông V là có căn cứ, đúng pháp luật.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã B có nội dung:*

Vào năm 1976, cụ Võ Đình D (Võ D) có chuyển nhượng cho cụ Đặng Đình K (Đặng L) diện tích đất là 03 sào. Bà H và bà T có tranh chấp đất với ông B, bà N từ năm 1996. Từ năm 1996 đến năm 2005, thửa 150 đang tranh chấp nên để trống, không ai sử dụng. Vào ngày 31/12/2005, UBND xã tổ chức hòa giải, ông B thừa nhận gia đình ông sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ cụ D và đồng ý giao lại cho UBND xã diện tích đất vượt là 400m² để sử dụng vào việc công. UBND xã có tiến hành kiểm tra, đo đạc diện tích ông B đồng ý giao lại nhưng diện tích này đã chuyển nhượng cho người khác sử dụng, nên xác định vị trí đất ông B giao lại là giáp với trụ sở Đội thuế của xã. Sau khi hòa giải thành, UBND xã không làm thủ tục đề nghị UBND huyện B công nhận kết quả hòa giải thành; cũng sau buổi hòa giải, diện tích đất mà ông B giao trả lại cho UBND xã quản lý để trống, thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Vào năm 2008, UBND xã làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà H (bà H và bà T thỏa thuận giao cho ông V, bà H làm thủ tục và đứng tên trong GCNQSDĐ) đối với diện tích đất mà ông B giao lại cho UBND xã sử dụng vào việc công; Ông V, bà H có nộp ngân sách cho UBND xã số tiền là 20.000.000 đồng. Căn cứ UBND xã làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ: Bà H và bà T có đơn đề nghị cấp đất đối với diện tích mà ông B giao lại cho UBND xã quản lý, sử dụng vào việc công; đồng thời gia đình bà H, bà T thuộc diện gia đình có công với cách mạng và trước đây đã giao cho Nhà nước một diện tích đất để chia cho người dân sản xuất; nguồn gốc thửa đất bà H, bà T đề nghị được cấp GCNQSDĐ là của cụ D để lại; gia đình ông B sử dụng nhưng đã đồng ý giao trả lại theo biên bản hòa giải ngày 31/12/2005. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, UBND xã có tiến hành đo đạc, xác định diện tích, ranh giới ngoài thực địa nhưng không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì; số tiền 20.000.000 mà bà H nộp ngân sách được xác định là: “*thu tiền đóng góp ngân sách xã, về việc cấp đất ở khu dân cư khép kín D*”. Về thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông V, bà H là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

** Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là S có nội dung:*

Ngày 25/12/2014, ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 150 để vay tiền tại S. Việc thế chấp tài sản có lập hợp đồng số LD 1435800281/HĐ-TC, ngày 25/12/2014, được Văn phòng Công chứng B công chứng và có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B.

Đối với yêu cầu của ông T, bà X về việc: Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho ông P, bà V; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà V với S là vô hiệu thì S không đồng ý, vì: Khi xác lập hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, thửa 150 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, bà V; tài sản thế chấp không bị tranh chấp, không bị kê biên thi hành án; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức, nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định của pháp luật; đã được công chứng; đăng ký giao dịch đảm bảo và hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định của Bộ luật dân sự thì S là người thứ ba ngay tình, giao dịch được xác lập có căn cứ và phù hợp với pháp luật thì không bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu của ông T, bà X là không có căn cứ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T, bà X thì S yêu cầu xử lý đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu ông P và bà V phải thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn và phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng tín dụng trước thời hạn.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà X thì S không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa S với ông P, bà V trong cùng vụ án này.

** Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B có nội dung:*

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H với ông T, bà V đối với thửa 150 đã được Văn phòng Công chứng B công chứng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Nội dung giao dịch hợp pháp, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái pháp luật. Thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà V với S cũng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Việc ông T, bà X yêu cầu tuyên bố các hợp đồng do Văn phòng Công chứng B thực hiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc, Văn phòng Công chứng B đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43 /2020/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 92, 147, 157, 165, 200, khoản 1 Điều 227, Điều 228, 235, 264, 266, 271, 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 107, 108, 109, 182, 183, 255, 256, 258, 259, 260, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 133, Điều 166, 168, 180, 185 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 8 Điều 38, các Điều 50, 135 và Điều 142 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ các Điều 135 và Điều 159 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ, về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 166, 167, 179, 188 và Điều 206 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V, về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V và chấm dứt hành vi đổ đất, đá trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B.

3. Giao cho ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B, bao gồm: Cây dương liễu, cây bạch đàn, cây tra, cây bàng, trụ bê tông và một số cây tạp khác. Ông bà có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X số tiền là 1.400.000 đồng (một triệu, bốn trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V, về việc yêu cầu ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải hoàn trả chi phí thuê đất sử dụng làm cơ sở kinh doanh từ năm 2015 đến nay.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn là ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X, về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 003392 ngày 20/9/2008 do UBND huyện B cấp cho ông

Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AO 353263, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 03428 ngày 11/02/2009 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi sau khi chuyển mục đích của thửa đất);

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế V và bà Võ Thị Việt H với vợ chồng ông Phạm Tấn P và bà Phùng Thị T V đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; được Văn phòng Công chứng B công chứng số: 2557, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2014;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 005445, số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH” 00899 ngày 16/12/2014 do UBND huyện B cấp cho vợ chồng ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD 1435800281/HĐ-TC, ngày 25/12/2014 giữa: vợ chồng ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B do Văn phòng công chứng B công chứng số: 3222 ngày 25/12/2014, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/12/2014 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi;

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X, về việc yêu cầu hoàn trả lại giá trị thửa đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B.

7. Buộc bà Võ Thị Việt H và bà Võ Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản là giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 7, xã B cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X. Số tiền phải bồi thường là 2.880.600.400 đồng (hai tỷ, tám trăm tám mươi triệu, sáu trăm nghìn, bốn trăm đồng).

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 Bà Võ Thị Thanh T kháng cáo bản án.

Ngày 07 tháng 10 năm 2020 ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X kháng cáo bản án.

Ngày 08 tháng 10 năm 2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có quyết định kháng nghị số 1590/2020/QĐKNPT – VKS – DS, với nội dung đề

ngợi Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà T và bà H phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản là giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 7, xã B cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X. Số tiền phải bồi thường là 2.880.600.400 đồng (hai tỷ, tám trăm tám mươi triệu, sáu trăm nghìn, bốn trăm đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Võ Thị Thanh T, ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vẫn giữ nguyên Kháng nghị.

Trong phần phát biểu quan điểm của mình đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 1590/2020/QĐKNPT – VKS – DS. Ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, sửa một phần bản án sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét đánh giá khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau.

[1] Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

[1.1] Vào ngày 18/01/1976, cụ Võ D có lập giấy bán đất với nội dung cụ bán cho vợ chồng cụ Đặng L 03 sào đất thổ cư, giá tiền là ba trăm đồng chẵn, đám đất bán có hình chữ nhật, trên đất có hoa màu, vợ chồng cụ Đặng L được toàn quyền canh tác, sử dụng. Giới cận như sau: Đông cận đất ông Điều; Tây cận đất ông Võ D; Nam cận lộ thời Mỹ Ngụy triển khai; Bắc cận tỉnh lộ.

[1.2] Đối chiếu với thửa đất do cụ Đặng Đình K kê khai sau khi nhận chuyển nhượng, thuộc thửa đất số 930, bản đồ số 13, loại đất màu (bản đồ chính lý năm 1991) thì có sự khác biệt về giới cận, hướng của thửa đất, cụ thể: Đông giáp với thửa đất số 166, tờ bản đồ 13; Tây giáp tỉnh lộ 621; Nam giáp thửa đất 167 và thửa 169, tờ bản đồ số 13; Bắc giáp thửa đất số 170 và thửa đất số 931, tờ bản đồ 13 (BL 72)

Mặc dù có sự khác nhau về xác định ranh giới và hướng của 03 sào đất mà cụ Võ D chuyển nhượng cho vợ chồng cụ Đặng L, xác định hướng tây và hướng bắc của thửa đất không đúng với thực tế. Tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của Võ D chuyển nhượng cho cụ Đặng L, và có vị trí tứ cận như hiện trạng và không thay đổi. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của bên bị đơn thì xác định được. Năm 1976, cụ Võ Đình D (cha của bà Võ Thị Việt H và bà Võ Thị Thanh T) chuyển nhượng cho cụ Đặng L (cha của ông T) 03 sào đất như đã nêu ở trên (Bl 397,434,593,675).

[1.3] Mặc dù giấy bán đất ghi diện tích chuyển nhượng là 03 sào nhưng không ghi rõ diện tích là bao nhiêu mét vuông, tuy nhiên các đương sự cũng thừa nhận và Ủy ban nhân dân huyện B đều xác nhận, tại thời điểm chuyển nhượng thì 03 sào tương đương với diện tích là 1.500 m².

[2] Theo sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299/TTg lập năm 1986 được chỉnh lý năm 1991 thì ông Đặng K (Đặng L) là người đăng ký kê khai đối với thửa đất 930, tờ bản đồ số 13 diện tích 2.000m².

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng cụ Đặng L và các con sử dụng toàn bộ thửa đất, hiện nay các con của 02 cụ gồm các ông, bà, Đặng Thị R, Đặng Thị L, Đặng Văn B, Đặng Thành P1, Đặng Đình Q, Đặng Thị D và Đặng Tấn T đã phân chia đất thành các thửa để sử dụng và đã bán 03 lô cho các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn T, Nguyễn H những người này đã có GCNQSD đất. (BL 399,400, 534).

[3] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn T và bà Lý Thị X; hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T bà X đều cho rằng diện tích đất đang tranh chấp đã được UBND huyện B cấp lần đầu cho ông Nguyễn Thê V, bà Võ Thị Việt H vào ngày 20/9/2008 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi, cấp mới vào các lần tiếp theo đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37; theo ông T, bà X thì đất đó là của cha Ông là cụ Đặng L đã mua của cụ Võ D vào ngày 18/01/1976, đồng thời ý kiến người kháng cáo cho rằng các biên bản giải quyết, hòa giải tranh chấp vào thời điểm năm 2005 là do một mình ông B ký nên không có giá trị. Xét ý kiến của ông T bà X; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Trong quá trình sử dụng diện tích đất mà cụ Đặng L mua của cụ Võ D thì vào năm 1995 sau khi cụ D mất thì phía gia đình bà H, bà T đã khiếu nại đối với phía gia đình ông T về việc đòi lại diện tích đất cha Bà để lại chưa bán hết mà phía gia đình ông T chiếm dụng.

[3.2] Tại biên bản hòa giải ngày 30/12/2005 ông B thừa nhận có tham gia vào việc hòa giải, có ký vào biên bản hòa giải và biên bản đo đạc kiểm tra hiện

trường đất tranh chấp (BL 969 - 448). Lý giải việc một mình ông B ký vào các biên bản nêu trên, tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2016 ông B thừa nhận gia đình bà T có tranh chấp từ năm 1995 và đến 1998 mới kết thúc tranh chấp, ông B thừa nhận Ủy ban có mời 07 anh em Ông lên làm việc nhưng chỉ có một mình ông B đến.

[3.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2005 do Ủy ban nhân dân xã B lấy lời khai của ông B để giải quyết đơn khiếu nại của gia đình bà T thì ông B thừa nhận trong thời gian từ 1975 đến 2005 vì các em của ông B còn nhỏ do vậy ông B là người được cha mẹ giao cho quản lý sử dụng diện tích đất đã mua của cụ Võ D (BL 449). Như vậy việc ông B đứng ra giải quyết việc tranh chấp tại thời điểm nêu trên là đúng với quy định của pháp luật bởi lẽ Ông là người đang sử dụng đất tranh chấp. Đến ngày 02/3/2016 phía gia đình ông T mới có biên bản họp gia đình (BL 673) phân chia đất, trong đó những người con của cụ L chia cho ông T diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H việc phân chia nêu trên là không đúng pháp luật.

[3.4] Tại biên bản kiểm tra hiện trường đất tranh chấp ngày 12/8/2005 thể hiện diện tích đất bán là 3 sào (1.500m²). Ông B sử dụng thừa 400m² và đoàn kiểm tra thống nhất thu hồi diện tích 400m² giao cho nhà nước quản lý sử dụng (BL 448).

[3.5] Căn cứ biên bản kiểm tra hiện trường nêu trên, ngày 31/12/2005 Ủy ban nhân dân xã B đã lập biên bản hòa giải thành khi giải quyết đơn khiếu nại của bà Vũ Thị Thanh T. Tại biên bản hòa giải thành đã thể hiện các bên thống nhất diện tích đất 400m² theo biên bản kiểm tra thì Ủy ban nhân dân xã thu hồi sử dụng vào việc công.

[3.6] Tại biên bản xem xét tại chỗ kèm theo sơ đồ cụ thể (BL399, 534) thể hiện tổng diện tích đất mà các con của cụ Đặng L đang sử dụng và đã chuyển nhượng cho người khác là 1.854,36m², sau khi đã trừ mốc lộ giới của đường.

[3.7] Trong quá trình cấp GCNQSD đất cho hộ bà Võ Thị Việt H hộ bà H đã nộp số tiền 20.000.000 đồng theo biên lai thu số No 144388, ngày 17/4/2006 có nội dung “ *Thu tiền đóng góp ngân sách xã, về việc cấp đất khu dân cư khép kín Đ*”(BL 737) tại thời điểm đó là đất trồng cây lâu năm. Ngày 22/3/2008, Hội đồng tư vấn cấp GCNQSD đất của xã B thông qua danh sách các hộ được cấp GCNQSD đất trong đó có hộ bà Võ Việt H, danh sách các hộ được cấp GCNQSD đất được niêm yết công khai trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 24/3/2008 đến 10/4/2008, nhưng tại thời điểm này không có đơn tranh chấp khiếu nại (BL 683 – 687).

[4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy: Sau khi mua 3 sào đất của cụ

D thì cụ L đã sử dụng toàn bộ phần diện tích còn lại 2 sào của cụ D. Các con cụ L đã canh tác, làm nhà và sau đó chuyển nhượng lại một phần cho người khác. Nên khi bà H, bà T yêu cầu trả lại diện tích còn lại thì giữa gia đình ông T (ông B anh ông T) đã ký với UBND xã là giao lại diện tích đất tăng lên so với giấy mua bán 400m² để sung vào quỹ đất 5% của xã. Lúc này cạnh phía tây của thửa đất đã thay đổi do quá trình sử dụng gia đình đã bán một phần cho bà L nên ông B giao lại cho UBND xã B cạnh phía đông của thửa đất. Trên cơ sở sự tự nguyện của ông B (người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất), UBND xã B đã lập biên bản kiểm tra thực địa, thành phần gồm: Phó chủ tịch xã, tư Pháp, địa chính xã và ông Đặng Văn B. Vào ngày 12/8/2005 UBND xã B lập biên bản thu hồi diện tích trên, ông B đồng ý giao để sung quỹ đất 5% của xã có tứ cận: Đông giáp đường 4- gò đồi dương liễu; Tây giáp đường 621; Nam giáp đất còn lại của ông B; Bắc giáp đội thuế xã B.

Trên cơ sở thu hồi đất gia đình ông B giao cho UBND xã quản lý, lúc này chị em bà H, bà T có nhu cầu xin đất để làm nhà thờ cha mẹ (gia đình cụ D cha bà H thuộc diện có công với cách mạng), nên UBND xã B đã làm thủ tục đề nghị UBND huyện cấp GCNQSD đất và UBND huyện đã cấp cho bà H, ông V vào năm 2008. Đến năm 2009, bà H, ông V làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất sang đất ở nông thôn 200m², diện tích còn lại vẫn là đất sản xuất.

Quá trình làm việc với UBND xã, UBND huyện đều xác định vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng bà H, gia đình bị đơn đã thừa nhận trả lại diện tích đất dôi dư của gia đình bị đơn nên UBND xã, huyện mới làm thủ tục cấp GCNQSD đất số phát hành AO 353263, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 03428 ngày 11/02/2009 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Việc cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông V, bà H là đúng trình tự, thủ tục cấp giấy (Bl 224 -230) vào thời điểm cấp GCN đất, không có sự tranh chấp giữa các con của cụ L với chị em bà H, hộ bà H đã nộp số tiền 20.000.000 đồng theo biên lai thu số No 144388, ngày 17/4/2006 có nội dung “ *Thu tiền đóng góp ngân sách xã, về việc cấp đất khu dân cư khiếp kín Đ*”. Ngoài ra tại biên bản họp hội đồng xét cấp đất của UBND xã B vào ngày 22/3/2008 (BL 227) cũng thể hiện hộ gia đình ông Đặng B không được xét cấp, như vậy việc xét cấp GCNQSD đất của UBND xã B là công khai và gia đình ông Đặng B cũng biết việc bà H được cấp GCNQSD đất vào năm 2008.

Ông T bà X cho rằng đất của cha ông T mua tuy nhiên theo giấy mua bán thì chỉ là 3 sào tương đương 1.500m², cụ Đặng Đình K (Cha ông T) kê khai sau khi nhận chuyển nhượng là 2.000m², trên thực tế hiện nay các con của cụ Đặng Đình K đang quản lý sử dụng và đã chuyển nhượng tổng diện tích sau khi đã trừ mốc lộ giới là 1.854,36m².

Từ những nhận định viện dẫn nêu trên xét thấy nội dung yêu cầu kháng cáo của ông T bà X là không có căn cứ được chấp nhận, việc UBND huyện B cấp đất cho bà H là đúng pháp luật, không ảnh hưởng gì tới quyền lợi ích của

các con cụ Đặng L trong đó có ông T. Việc các con cụ L vào năm 2016 họp gia đình tự phân chia đất mà UBND huyện B đã cấp cho bà H từ năm 2008 để ông T cho rằng đất của gia đình mình nên từ đó có hành vi cản trở việc sử dụng đất của người đã được cấp GCNQSD đất, hành vi đó là không đúng pháp luật. Do việc cấp GCNQSD đất là đúng quy định của pháp luật nên bà H có quyền thực hiện Quyền của người sử dụng đất như chuyển nhượng, thế chấp v.v.

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên Xét thấy: Đơn kháng cáo của ông T bà X không có căn cứ được chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định nêu trên, việc UBND huyện Bình sơn cấp GCNQSD đất cho hộ bà H là có căn cứ đúng pháp luật, do vậy bà H hoàn toàn không có lỗi trong việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Nếu cho rằng bà H có lỗi trong việc kê khai nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng thì lỗi này cũng không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ việc vì, UBND xã, UBND huyện đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cha mẹ bà H để lại. UBND xã B đề nghị UBND huyện B cấp đất cho bà H trên cơ sở tự nguyện của gia đình bị đơn (ông B anh ông T) đồng ý giao đất dôi dư cho UBND xã, Việc gia đình bị đơn tự ý phân chia sử dụng toàn bộ thửa đất (kể cả diện tích đất còn lại của cha bà H) là vi phạm pháp luật, phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình. Bản án sơ thẩm cho rằng “việc vợ chồng ông V, bà H kê khai nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất không đúng dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận không đảm bảo nên xác định vợ chồng ông bà là người có lỗi trong việc này..” từ đó bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị Việt H và bà Võ Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới bồi thường về thiệt hại về tài sản là giá trị QSD đất của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 7, xã B cho ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X là không có cơ sở. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bà T là có căn cứ được chấp nhận.

Về án phí: Đơn kháng cáo của ông T, bà X không được chấp nhận do vậy ông, bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị Thanh T và kháng nghị số 1590/2020/QĐKNPT – VKS – DS. Ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 24/9/2020, của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 92, 147, 157, 165, 200, khoản 1 Điều 227, Điều 228, 235, 264, 266, 271, 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 107, 108, 109, 182, 183, 255, 256, 258, 259, 260, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 133, Điều 166, 168, 180, 185 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 8 Điều 38, các Điều 50, 135 và Điều 142 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ các Điều 135 và Điều 159 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ, về thi hành Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 166, 167, 179, 188 và Điều 206 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V, về việc yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V và chấm dứt hành vi đổ đất, đá trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B, huyện B tỉnh Quảng Ngãi.

3. Giao cho ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37 xã B, bao gồm: Cây dương liễu, cây bạch đàn, cây tra, cây bàng, trụ bê tông và một số cây tạp khác. Ông bà có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X số tiền là 1.400.000 đồng (một triệu, bốn trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V, về việc yêu cầu ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải hoàn trả chi phí thuê đất sử dụng làm cơ sở kinh doanh từ năm 2015 đến nay.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X, về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 003392 ngày 20/9/2008 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AO 353263, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 03428 ngày 11/02/2009 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Võ Thị Việt H đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi sau khi chuyển mục đích của thửa đất);

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế V và bà Võ Thị Việt H với vợ chồng ông Phạm Tấn P và bà Phùng Thị T V đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; được Văn phòng Công chứng B công chứng số: 2557, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2014;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BQ 005445, số vào sổ cấp giấy chứng nhận “CH” 00899 ngày 16/12/2014 do UBND huyện B cấp cho vợ chồng ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD 1435800281/HĐ-TC, ngày 25/12/2014 giữa: vợ chồng ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V với Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B do Văn phòng công chứng B công chứng số: 3222 ngày 25/12/2014, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/12/2014 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, diện tích 412 m² tại thôn Đ, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi;

6. Bà Võ Thị Thanh T, và bà Võ Thị Việt H không có nghĩa vụ phải liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản là giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 7, xã B, huyện B tỉnh Quảng Ngãi cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X.

7. Về án phí:

7.1. Ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V phải chịu án phí với số tiền là 3.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/012332, ngày 06/10/2015 của Chi cục T hành án dân sự huyện B và số tiền 45.480.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số AA/2018/0004148, ngày 17/3/2020 của Cục T hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Còn phải hoàn trả lại cho ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V số tiền là 42.680.000 đồng (bốn mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

7.2. Ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải chịu án phí với tổng số tiền là 600.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 8.285.500 đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002313, ngày 03/5/2018; số tiền 300.000 theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2016/0002489, ngày 29/11/2018; số tiền 300.000 đồng theo biên lai số AA/2014/0002350, ngày 18/10/2017 và số tiền 200.000 đồng theo biên lai số AA/2014/0003455, ngày 21/12/2016 đều của Chi cục T hành án dân sự huyện B. Còn phải hoàn trả lại cho ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X số tiền là 8.485.500 đồng (tám triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).

8. Chi phí tố tụng:

8.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần thứ nhất: Buộc vợ chồng ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X phải chịu là 3.000.000 đồng. Ông T và bà X phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Phạm Tấn P, bà Phùng Thị T V số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), do ông P bà V đã nộp tạm ứng theo biên bản giao nhận tiền ngày 09/3/2016.

Buộc ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X phải nộp chi phí xem xét thẩm định lần thứ 2 là 7.500.000 đồng ông T bà X đã nộp đủ.

8.2. Chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X phải chịu là 8.900.000 đồng ông Đặng Tấn T, bà Lý Thị X đã nộp đủ.

[9] Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Tấn T và bà Lý Thị X phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ đi số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0006367 ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 HSYA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành