

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 15/2020/DS-PT

Ngày: 05-6-2020

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Thắng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hương Giang

Ông Vũ Văn Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Minh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2019/TLPT- DS ngày 06 tháng 11 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Anh, chị Phạm Thanh H, sinh năm 1984 - Cao Lệ Q, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 4, khu 2, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Anh H có mặt, chị Q vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: Tổ 3, khu 9B, phường Q, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

2 - *Bị đơn:* Anh, chị Lê Quý B, sinh năm 1970 - Cao Thị H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 6, khu 5, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Anh B vắng mặt, chị H1 có mặt.

3- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tuấn Ph – Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng

đất; có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trác N - Phó chủ tịch UBND phường Yết Kiêu; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh, chị Trần Anh T - Nguyễn Kim H2. Địa chỉ: tổ 9, khu 5, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Vũ Thị Th và ông Phạm Văn Th1; Địa chỉ: Tổ 8, khu 1, phường Tr, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Bà Th có mặt, ông Th1 vắng mặt.

- Bà Vũ Thị H3; địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 104, phố Đ, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh, chị Lê Quý B- Cao Thị H1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Cao Lê Q trình bày: Ngày 19/11/2014 vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Anh T và bà Nguyễn Kim H2. Theo Hợp đồng chúng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 93,2m² thửa đất số 29A, tờ bản đồ số 13 tại tổ 6 khu 5 phường Yết Kiêu, tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chúng tôi đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, sang tên quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất sang tên ngày 24/11/2014. Cuối năm 2014, chúng tôi bắt đầu xây dựng nhà ở. Khi đo đạc khảo sát để xin cấp phép xây dựng, chúng tôi phát hiện hộ ông Lê Quý B và bà Cao Thị H1 đã xây dựng nhà ở lên phần đất 28,2m² của gia đình tôi nhận chuyển nhượng từ anh T, chị H2. Gia đình tôi đã nhiều lần gặp gia đình anh B, chị H1 nói chuyện nhưng không được. Ủy ban nhân dân phường đã tiến hành đo vẽ và hòa giải nhưng anh B, chị H1 vẫn giữ quan điểm không lấn chiếm đất của gia đình tôi. Do vậy tôi khởi kiện yêu cầu anh B, chị H1 tháo dỡ phần nhà đã xây dựng lên đất của gia đình tôi, trả lại nguyên trạng thửa đất.

Anh Phạm Thanh H có lời trình bày tương tự chị Q.

Theo đơn phản tố, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa anh Lê Quý B và chị Cao Thị H2 trình bày: Năm 1998 vợ chồng tôi mua mảnh đất của vợ chồng anh Th1, chị Th và căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 29 tờ số 13 có diện tích 208,9 m², mảnh đất này đã được xác định ranh giới, mốc giới trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 24/10/1997. Đầu năm 1999 chúng tôi về ở và năm 2001 tiếp tục tôn tạo mở rộng diện tích về phía sau. Năm 2002 theo phê duyệt xây dựng khu đô thị mới Vượng Đông, chúng tôi được xác lập hồ sơ địa chính thửa đất số 18 tờ bản đồ số 7 với tổng diện tích 257,5m², bị thu hồi 21,1m², còn lại 236,4m². Năm 2007 anh N là cán bộ địa chính giới thiệu bà Vũ Thị H3 mua đất của vợ chồng tôi, hướng dẫn chúng tôi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ lấy tên ông bà Th1- Th sau đó tách thành hai thửa đất từ ông bà Th1, Th sang hai hộ là vợ chồng tôi và bà Vũ Thị H1 nhận đất từ vợ chồng tôi vào năm 2007. Thời điểm này chúng tôi mới được biết

có vợ chồng ông bà Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 là người đã nhận chuyển nhượng 93,2m² đất từ bà Vũ Thị H1 nhưng làm sổ đỏ lại được tách từ GCNQSDĐ mang tên Phạm Văn Th1 – Vũ Thị Th. Năm 2008, chúng tôi phá nhà cấp 4 cũ, xây dựng nhà mới bị UBND phường Yết Kiêu kiểm tra lập biên bản xử phạt hành chính vì xây dựng không giấy phép. Năm 2014, diện tích 93,2m² này được chuyển nhượng cho vợ chồng chị Cao Lê Q, anh Phạm Thanh H. Tháng 5/2018 vợ chồng anh chị H- Q có đơn gửi phường Yết Kiêu cho rằng vợ chồng tôi lấn chiếm 28,2m² đất. Trên thực tế, vợ chồng tôi không lấn chiếm đất của ai, không tranh chấp với ai. Chúng tôi không chấp nhận yêu cầu của chị Q, anh H. Chúng tôi thấy việc cấp đất cho bà Th, ông Th1 là không đúng, đề nghị tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 12/12/2007 do ông Trần Văn Tr chứng thực là vô hiệu để làm căn cứ thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ ký hiệu AL462913 vào sổ số H25005 ngày 09/4/2008 mang tên Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 và GCNQSDĐ ký hiệu AL462912 vào sổ số H25006 ngày 09/4/2008 mang tên Lê Quý B- Cao Thị H1 thay bằng GCNQSDĐ khác theo đúng thỏa thuận ban đầu của bên bán và bên mua.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long trình bày: Năm 2007 UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Văn Th1 và bà Vũ Thị Th thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại tổ 32 khu 5 phường Yết Kiêu ký hiệu AI791644 ngày 11/5/2007. Về trình tự thủ tục UBND thành phố Hạ Long làm đúng theo qui định tại Điều 136 Luật Đất đai và Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, tại thời điểm để cấp UBND không nhận được đơn khiếu nại của các bên. Ngày 12/12/2007 ông Th1, bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất tách thửa cho hai hộ gia đình anh chị Lê Quý B, Cao Thị H2 diện tích 115,7m² (trong đó đất ở 40m², đất trồng cây lâu năm 75,7m² và hộ anh Trần Anh T, chị Nguyễn Kim H2 diện tích 93,2m² (trong đó đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 13,2m²), căn cứ GCNQSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng của các bên đã được chứng thực tại UBND phường Yết Kiêu, tại thời điểm chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp, về diện tích, ranh giới đã được các bên thống nhất tại biên bản kiểm tra thực địa. Do đó UBND thành phố Hạ Long thực hiện việc tách thửa cho các hộ dân theo qui định tại Điều 145 Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Ngày 19/11/2014 ông bà Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Cao Lê Q - Phạm Thanh H đúng qui định và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chuyển nhượng và tại thời điểm chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp. Việc UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSDĐ cho các ông bà nêu trên là đúng qui định pháp luật và không có cơ sở để hủy bỏ GCNQSDĐ ký hiệu AL462913 vào sổ số H25005 ngày 09/4/2008 mang tên Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 và GCNQSDĐ ký hiệu AL462912 vào sổ số H25006 ngày 09/4/2008 mang tên Lê Quý B- Cao Thị H1.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu, thành phố H trình bày: Về quá trình sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ của ông bà Phạm Văn Th1- Vũ Thị Th như sau: căn cứ đơn xin cấp GCNQSDĐ của bà Vũ Thị Th (bà Th là người ký đơn); hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13 diện tích 208,9m² bản đồ địa chính phường Yết Kiêu năm 1997 mang

tên Vũ Thị Th- Phạm Văn Th1. Quá trình nộp thuế nhà đất từ năm 1993 của gia đình bà Vũ Thị Th. Đơn trình bày của ông Lê Quý B ngày 25/4/2007 ông B xác nhận ở nhờ nhà ông Th1, bà Th. Ông Th1, bà Th nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, UBND phường kiểm tra hiện trạng sử dụng đất được bà Th ký xác nhận và các hộ giáp ranh ký xác nhận, qua xác minh thời điểm sử dụng đất và thời gian xây dựng công trình trên đất. Ngày 02/01/2007 Hội đồng đăng ký đất đai phường Yết Kiêu đã họp xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất và niêm yết công khai. Sau thời gian niêm yết không có khiếu nại tranh chấp, UBND phường hoàn thiện hồ sơ và xác nhận nguồn gốc đất, chuyển hồ sơ cho phòng tài nguyên thẩm định và trình UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho ông bà Phạm Văn Th1- Vũ Thị Th ký hiệu AI791644 số vào sổ H21986 ngày 11/5/2007.

Về quá trình ở tại thửa đất của ông B, bà H1: căn cứ đơn trình bày của ông Lê Quý B ngày 25/4/2007 thì ông B xác nhận ở nhờ nhà của ông Th1, bà Th. Theo văn bản xác minh của công an phường Yết Kiêu thì gia đình ông Lê Quý B, bà Cao Thị H1 chuyển đến ở tổ 6 khu 4 (nay là tổ 6 khu 5) phường Yết Kiêu từ năm 1998 nhưng không chuyển hộ khẩu. Năm 2007 ông B, bà H1 làm thủ tục chuyển khẩu về tổ 6 khu 4 (nay là tổ 6 khu 5) phường Yết Kiêu. Trong quá trình ở tại thửa đất 29 tờ bản đồ 13 từ năm 1999 đến 2007 ông B, bà H1 đăng ký, nộp thuế sử dụng đất tại UBND phường Yết Kiêu. Năm 2002, thực hiện Dự án công trình khu dân cư mới Vượng Đông, UBND phường Yết Kiêu đã xác nhận nguồn gốc đất thu hồi phần đất 21,1m² do gia đình ông B lấn biển nằm ngoài bản đồ địa chính.

Về quá trình tách thửa: ông bà Phạm Văn Th1- Vũ Thị Th có đơn xin tách thửa đất (đơn do bà Th ký). Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng là ông bà Phạm Văn Th1- Vũ Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 diện tích chuyển nhượng 93,2m² (trong đó đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 13,2m²), các bên đã tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường và được UBND phường Yết Kiêu chứng thực ngày 12/12/2007. Ngày 22/12/2007 UBND phường kiểm tra thực địa thửa đất số 29 tờ bản đồ 13 nay tách thành thửa 29A tờ số 13 diện tích 93,2m² và được đại diện các bên ký xác nhận. Sau đó UBND phường hoàn thiện hồ sơ và chuyển cho phòng tài nguyên thẩm định, trình UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSDĐ ký hiệu AL462913, vào sổ số H25005 ngày 09/4/2008 mang tên Trần Anh T- Nguyễn Kim H2. Ngày 19/11/2014, anh chị Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Cao Lệ Q, anh Phạm Thanh H đúng quy định và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng là ông bà Phạm Văn Th1- Vũ Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Quý B, chị Cao Thị H1 diện tích chuyển nhượng 115,7m² (trong đó đất ở 40m², đất trồng cây lâu năm 75,7m²), các bên đã tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường và được UBND phường Yết Kiêu chứng thực ngày 12/12/2007. Ngày 22/12/2007, UBND phường kiểm tra thực địa thửa đất số 29 tờ bản đồ 13 nay tách thành thửa 29B tờ số 13 diện tích 115,7m² và được đại diện các bên ký xác nhận. Sau đó UBND phường hoàn thiện hồ sơ và chuyển cho phòng tài nguyên thẩm định, trình UBND thành phố Hạ Long cấp GCNQSDĐ ký hiệu AL462912

vào sổ số H25006 ngày 09/4/2008 mang tên Lê Quý B- Cao Thị H1. Gia đình Lê Quý B- Cao Thị H1 xây dựng nhà năm 2008 đã bị UBND phường phạt hành chính về việc xây dựng không có giấy phép xây dựng và thiết kế xây dựng nhà ở công trình được duyệt, gia đình chị H1, anh B không có ý kiến gì về diện tích quyền sử dụng đất.

Anh, chị Trần Anh T - Nguyễn Kim H2 trong đơn xin xử án vắng mặt có trình bày: Ngày 19/11/2014 vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh H, bà Cao Lệ Q GCNQSDĐ mang số AL462913 thửa đất 29A, tờ bản đồ 13 với diện tích chuyển nhượng 93,2m² trong đó 80m² đất ở, 13,2m² đất trồng cây lâu năm tại tổ 6 khu 5 phường Yết Kiêu. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo đúng qui định của pháp luật.

Người làm chứng bà Vũ Thị Th có lời khai (trong hồ sơ): Năm 1998 gia đình tôi vừa bán vừa cho anh Lê Quý B, chị Cao Thị H1. Lúc đó thửa đất chưa có GCNQSDĐ hai bên chuyển nhượng bằng miệng, không có giấy tờ, không lập biên bản giao nhận tiền, biên bản giao nhận đất, tôi không bàn giao kích thước bao nhiêu đất. Chúng tôi giao anh B, chị H1 hồ sơ trích lục thửa đất, biên bản ranh giới, mốc giới thửa đất. Năm 2007, do nguồn gốc đất là của tôi, vợ chồng H1, B nhờ tôi đứng tên để xin và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và mang toàn bộ hồ sơ giấy tờ cho tôi ký tại nhà tôi để xin cấp giấy. Trong thời gian chờ cấp giấy và khi được cấp giấy anh B, chị H1 không có khiếu nại, ý kiến gì. Năm 2007 sau khi có bìa đồ không có sự tranh chấp đất, ranh giới kích thước đất tôi có làm đơn xin tách đất và làm các thủ tục để UBND cấp sổ đỏ cho các hộ B, H1 và H2, T. Vợ chồng H1, B đưa cho tôi toàn bộ hồ sơ tách thửa tôi không đọc nội dung trong giấy mà chỉ ký vào các văn bản. Sau khi tách thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng H1- B và vợ chồng T- H2 không có ai khiếu nại tranh chấp gì. Sau này các bên sử dụng thế nào tôi không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long quyết định: Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ Điều 136, 105, 106, 107 Luật Đất đai 2003 (tương ứng Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai 2013); Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật án phí và lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Cao Lệ Q và anh Phạm Thanh H.

- Không chấp nhận đơn phản tố của chị Cao Thị H1 yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu AL 462913 vào sổ số H 35005 ngày 09/4/2008 mang tên Trần Anh T- Nguyễn Kim H2 và GCNQSDĐ ký hiệu AL 462912 vào sổ số H 35006 ngày 09/4/2008 mang tên Lê Quý B- Cao Thị H1.

- Buộc chị Cao Thị H1 và anh Lê Quý B phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất của chị Cao Lệ Q và anh Phạm Thanh H để trả lại chị Cao Lệ Q và anh Phạm Thanh H diện tích 28,9m² thửa đất 29A tờ bản đồ 13 thuộc tổ 6 khu 4 phường Yết Kiêu theo GCNQSDĐ ký hiệu AL 462913 vào sổ số H 35005 ngày 09/4/2008.

Ngày 03/10/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án với các nội dung: Không

đồng ý bản án sơ thẩm vì các yêu cầu phản tố của anh, chị chưa được giải quyết.

Ngày 07/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long kháng nghị các nội dung:

1). Xác định thiếu quan hệ pháp luật: bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 02 gia đình. Bản án sơ thẩm chỉ xác định mối quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, là chưa đầy đủ, vi phạm điểm c, Khoản 2, Điều 203 BLTTDS.

2). Về phạm vi giải quyết đơn phản tố: Bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, chị Huệ; tuyên bố văn bản công chứng ngày 12/12/2007 vô hiệu; sau đó Tòa án thụ lý yêu cầu này và thông báo cho các bên đương sự biết. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ giải quyết 01 nội dung không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận, còn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu lại không được xem xét.

3). Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án không đưa vợ chồng anh T, chị H2, ông Th1, bà Th và chị Vũ Thị H3 tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, là vi phạm khoản 4 Điều 68, điểm b, khoản 2, Điều 203 BLTTDS.

4). Về thu thập chứng cứ: Bản án sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án, vi phạm Điều 97 BLTTDS, cụ thể:

- Phương án bồi thường có sự tham gia của Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu.
- Chưa yêu cầu UBND phường Yết Kiêu cung cấp chứng cứ để làm rõ:

+ Lý do bản đồ địa chính xác định chủ sử dụng đất là ông, bà Vũ Thị Th-Phạm Văn Th1; nhưng Phương án bồi thường lại xác định chủ sử dụng toàn bộ 257,5m² đất là anh B, chị H1.

+ Việc anh B thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với Thửa đất địa chính số 29/208,9m² trên cơ sở nào?

+ Năm 2000, 2001, gia đình anh B, chị H1 có được triển khai kê khai đăng ký diện tích đất đang sử dụng theo chủ trương chung của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long không.

+ Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu có biết vợ chồng anh B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Th1, chị Th không? Lý do? Việc xét duyệt nguồn gốc đất khi cấp Giấy chứng nhận cho gia đình chị Th có được thẩm tra, xác minh nguồn gốc và những thay đổi trong quá trình sử dụng đất không (theo phần II, mục IV, Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính).

- Tòa án chưa tiến hành triệu tập hợp lệ chị Vũ Thị H3 theo địa chỉ thể hiện trong chứng minh nhân dân, là chưa đảm bảo.

- Biên bản thẩm định tại chỗ chưa xác định khoảng cách từ mép cống của dự án vào Thửa đất 29B để làm rõ việc chuyển nhượng Thửa đất 29B có đúng ranh

giới chuyển nhượng ban đầu không.

- Tòa án chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp để làm căn cứ giải quyết.

5). Về nội dung: Bản án tuyên sai về thuật ngữ: trả lại cho anh H, chị Q diện tích 28,9m², phải tuyên quyền sử dụng đất diện tích 28,9m² thuộc Thửa đất 29A mới chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung quan điểm không đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên buộc chị phải phá dỡ nhà 03 tầng để trả đất cho anh H, chị Q và đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hạ Long xác định cấp sơ thẩm đưa thiếu ông, bà Th1- Th và vợ chồng anh, chị T- H2 tham gia tố tụng, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Thư ký trong quá trình thụ lý và thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long là có căn cứ. Quá trình cấp phúc thẩm thụ lý đã tiến hành một số hoạt động thu thập chứng cứ như: Thu thập Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với gia đình anh B; thu thập ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Yết Kiêu làm rõ việc gia đình anh B, chị H1 kê khai, nộp thuế từ năm 1999; Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long có quan điểm đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất anh Hải đang quản lý nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tiến hành thẩm định tại chỗ xác định diện tích ngoài Giấy chứng nhận thuộc quyền sử dụng của gia đình chị H1, anh B hiện do gia đình anh Hải, chị Q đang quản lý là 24,3m².

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều vấn đề chưa được cấp sơ thẩm giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xét xử được như: Chưa giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với phần đất phía trước cửa nhà anh H thuộc quyền sử dụng của gia đình anh B nên bản án khó thi hành; chưa đưa người liên quan tham gia tố tụng là: ông, bà Th- Th1, bà H1, anh, chị H2- T để xem xét quá trình xác lập hợp đồng, làm cơ sở xem xét yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu; việc phá dỡ công trình nhà ở theo bản án sơ thẩm tuyên là bất cập khó thi hành. Do công trình nhà 3 tầng gắn liền với nhau rất kiên cố, phần phá dỡ liên quan đến đường điện, thoát nước, bể ngầm...; hơn nữa, anh H, chị Q đã xây nhà kiên cố, không sử dụng hiệu quả đối với phần đất chồng lấn; hiện anh H, chị Q đang quản lý 24,3m² đất thuộc quyền sử dụng của gia đình chị H1, anh B; chị H1 có đề nghị được thanh toán tiền cho gia đình anh H theo giấy mua bán ban đầu giữa gia đình chị H1, anh B với chị Vũ Thị H3.

Do cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót này của bản án sơ thẩm nên căn cứ Điều 310 BLTTDS, đề nghị hủy bản án để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị: Kháng cáo của bị đơn cũng có nội dung trùng với kháng nghị của Viện kiểm sát, đó là không giải quyết yêu cầu phản tố của anh, chị B- H1. Hội đồng xét xử thấy:

- Thứ nhất, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn phản tố của bị đơn thể hiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 28,9m² đất bị chồng lấn; bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Th1- Th với anh, chị T- H2, được UBND phường Yết Kiêu chứng thực ngày 12/12/2007 vô hiệu và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 02 gia đình. Như vậy, đây thuộc vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 9, khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Bản án sơ thẩm chỉ xác định mối quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, là chưa đầy đủ, vi phạm điểm c, khoản 2, Điều 203 BLTTDS.

Cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và thông báo cho các bên đương sự biết. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ giải quyết 01 nội dung không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận, còn yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ anh B, chị H1 đề cập lại theo đúng hiện trạng lại không được xem xét, giải quyết theo trình tự, là vi Điều 5 BLTTDS.

Nên, kháng cáo này của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

- Thứ hai, về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Theo đơn yêu cầu của anh, chị B- H1 thể hiện nguồn gốc thửa đất tranh chấp của ông, bà Th- Th1. Quá trình sử dụng, anh, chị B - H1 đã mua nhà, quyền sử dụng đất của ông, bà Th- Th1 và chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H3 một phần thửa đất; sau đó, anh, chị H2 -T nhận chuyển nhượng lại của bà Vũ Thị H3 được cấp GCNQSDĐ và chuyển nhượng cho anh, chị Q- Hải. Nay bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông, bà Th- Th1 với anh, chị T- H2 vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông bà Th1- Th và anh, chị T - H2 tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, là vi phạm khoản 4 Điều 68, điểm b, khoản 2, Điều 203 BLTTDS. Nên nội dung kháng nghị này là có căn cứ chấp nhận.

- Thứ ba, bản án tuyên trả lại cho anh H, chị Q diện tích 28,9m² là sai thuật ngữ, phải tuyên trả lại quyền sử dụng đất diện tích 28,9m² thuộc Thửa đất 29A mới chính xác. Nên kháng nghị này có căn cứ chấp nhận.

- Thứ tư, kháng cáo không chấp nhận việc phá dỡ công trình nhà 3 tầng, xét thấy: Cấp sơ thẩm buộc chị Cao Thị H1, anh Lê Quý B phải tháo dỡ công trình xây

dựng trái phép trên đất được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp cho chị Cao Lệ Q, anh Phạm Thanh H để trả lại chị Q, anh H diện tích 28,9m² thuộc thửa đất 29A tờ bản đồ 13 thuộc tổ 6 khu 4 phường Yết Kiêu theo GCNQSDĐ ký hiệu AL 462913 vào sổ số H 35005 ngày 09/4/2008 là chưa phù hợp. Vì bản án không xem xét trên phần đất có công trình gì, loại công trình, việc tháo dỡ công trình có ảnh hưởng gì đến kết cấu công trình hay không trong khi phía trước nhà anh Hải, chị Q vẫn còn diện tích đất thuộc quyền sử dụng của anh B, chị H1.

Tại cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc thẩm định lại thì thấy trên phần đất tranh chấp diện tích 29m² có công trình xây dựng là ngôi nhà 03 tầng của anh, chị B- H1 xây dựng, phải tháo dỡ 4,79m² về phía trước, nếu buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng tới kết cấu ngôi nhà, tại cấp phúc thẩm anh B- H1 chỉ đồng ý bồi thường bằng tiền theo đơn giá quy định, anh chị Q, H yêu cầu bồi thường đủ 29m² với đơn giá 30.000.000đ- 35.000.000đ/m², còn không thì phá nhà để trả đất. Như vậy, trong trường hợp này, biện pháp phá dỡ là không đảm bảo, chỉ nên giải quyết theo hướng chị H1, anh B thanh toán giá trị đất ở cho anh H, chị Q theo quy định của pháp luật mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Do cấp sơ thẩm không định giá quyền sử dụng đất làm căn cứ giải quyết vụ án, nếu cấp phúc thẩm định giá quyền sử dụng đất để giải quyết sẽ vi phạm Điều 17 BLTTDS quy định về bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Các nội dung kháng nghị như thu thập chứng cứ cấp phúc thẩm đã khắc phục nên chấp nhận. Riêng kháng nghị Tòa án chưa tiến hành triệu tập hợp lệ chị Cao Thị H3 theo địa chỉ thể hiện trong chứng minh nhân dân thì không có căn cứ chấp nhận. Vì các tài liệu trong hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm đã triệu tập bà H3 nhưng không có kết quả.

[3] Do những vi phạm của cấp sơ thẩm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, nên quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Do vậy cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự, chi phí xem xét thẩm định:

- Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi giải quyết lại vụ án.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bị đơn anh, chị B- H1 300.000 đồng dự phí kháng cáo.
- Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm: Tại cấp phúc thẩm hai bên đương sự yêu cầu xem xét thẩm định lại tài sản làm căn cứ giải quyết, mỗi bên nộp 5.000.000 đồng, đã chi và thanh toán xong với các đương sự. Các đương sự có quan điểm giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, tiền chi phí xem xét thẩm định được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 97, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long.

1- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long giải quyết theo thẩm quyền.

2- Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và án phí phúc thẩm:

- Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh, chị Lê Quý B- Cao Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh, chị Lê Quý B- Cao Thị H1 300.000 đồng dự phí kháng cáo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001735 ngày 09/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

- Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm: Anh, chị Phạm Thanh H- Cao Lệ Q và anh, chị Lê Quý B- Cao Thị H1 mỗi bên nộp 5.000.000 đồng, đã chi và thanh toán xong với các đương sự. Tiền chi phí xem xét thẩm định được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Chi cục THADS thành phố Hạ Long;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Ngô Văn Thắng