

Bản án số: 582/2019/DSPT

Ngày 29 tháng 10 năm 2019

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ, đề nghị công nhận
hợp đồng CNQSDĐ và hợp đồng tặng cho QSDĐ,
tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu và hủy giấy
CNQSDĐ*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Văn Ý**

Ông **Phạm Văn Công**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, Thư ký Tòa
án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Vi Dũng**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
300/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.
Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa
án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1596/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng
10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Hà Văn H, sinh năm 1924

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Tha, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình
Phước.

- *Bị đơn:* Ông Bùi V L, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp 7, xã T Th, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Bùi Viết Đầu, sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp 6, xã T Th, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

3. Chị Mai Thị Nga, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nga: Luật sư Hồ Phương B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt)

4. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú Cường, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

5. Cụ Phạm Thị V, sinh năm 1928

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Tha, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước

6. Chị Bùi Thị Trà M, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã T Th, TX. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

7. Bà Bùi Thị Nhài, sinh năm 1971

Trú tại: Địa chỉ: Ấp 7, xã T Th, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X.

Địa chỉ: Cách Mạng Tháng 8, phường T Ph, TX. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tân H Th, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trọng K; Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017)

9. UBND thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: 1377 Phú Riềng Đ, phường T Đ, TX. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường S; Chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn, cụ Hà Văn H do đại diện theo ủy quyền là ông Hà Văn Tha trình bày:

Năm 1989, cụ Hà Văn H có khai hoang được diện tích khoảng 2ha đất, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

Năm 2002, cụ H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đã cắt diện tích đất 2ha này chuyển nhượng cho nhiều người. Trong đó, ngày 16/7/2002 cụ H có chuyển nhượng cho ông Bùi V L diện tích 5m chiều rộng x 20m chiều dài, giá chuyển nhượng là năm triệu

đồng, hợp đồng có làm văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, ông L đã nhận đất sau đó xây một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất này.

Diện tích còn lại là một hình tam giác khoảng 54,4 m² đất, ngày 01/8/2002, cụ H tặng 54,4 m² đất cho con trai là ông Hà Văn Tha, việc tặng cho được làm thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau đó, ngày 02/12/2003 ông Thanh cùng vợ là bà Phạm Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ với giá 4,5 triệu đồng, hợp đồng chuyển nhượng cũng không công chứng, chứng thực và đã giao đất cho bà Điền sử dụng.

Năm 2004, bà Điền đã xây 01 căn nhà tạm trên diện tích đất này, đến năm 2006 nhà bà Điền bị sập. Đầu năm 2016, bà Điền tặng cho con gái là chị Mai Thị Ng diện tích 54,4 m² đất nêu trên, hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản nhưng cũng không có công chứng, chứng thực. Tháng 6/2016, chị Nga tiến hành xây dựng không phép 01 căn nhà cấp 04 thì bị đình chỉ xây dựng, chị Nga và gia đình ông Thanh đã liên hệ UBND thị xã Đ X xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Mai Thị Ng để xin phép xây dựng bổ sung thì được UBND thị xã Đ X thông báo diện tích 54,4 m² đất đã bị ông Bùi V L kê khai, ngày 09 tháng 2 năm 2015 UBND thị xã Đ X đã cấp cho ông L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 đối với 138,4m² đất trong đó có cả 54,4 m² đất của chị Nga, nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Trong thời gian có tranh chấp với chị Nga thì ngày 29 tháng 8 năm 2016 ông Bùi V L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 138,4m² trong đó có cả diện tích đất 54,4 m² đất của chị Nga cho chị Bùi Thị Trà M. Ngày 19/9/2016 chị My được Chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã Đ X điều chỉnh biến động tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB nội dung hộ ông Bùi V L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M.

Ngày 11 tháng 7 năm 2016 cụ Hà Văn H khởi kiện; yêu cầu Toà án buộc ông Bùi V L phải trả lại cho cụ H diện tích 54,4 m² đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đ X cấp cho hộ ông Bùi V L.

Ngày 15 tháng 12 năm 2016, cụ H có đơn xin thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Toà án công nhận diện tích 54,4 m² đất thuộc quyền sử dụng của chị Mai Thị Ng và huỷ GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đ X cấp cho hộ ông Bùi V L; Huỷ việc điều chỉnh biến động tại trang 03 sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung ông Bùi V L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M.

Bị đơn, ông Bùi V L trình bày:

Ông L và ông Bùi Viết Đầu là anh em họ hàng, ông L không nhận chuyển nhượng diện tích 54,4 m² đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X của cụ Hà Văn H. Việc nhận chuyển nhượng đất của cụ H là do ông Bùi

Viết Đầu mượn sổ hộ khẩu của ông L để nhận chuyển nhượng của cụ Hỷ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ H thì ông Đầu tự đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Long, chữ ký trong hồ sơ cấp đất không phải chữ ký của ông Long, sau đó UBND thị xã Đ X đã cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Long. Do ông L và bà Nhài là người đứng tên trên GCNQSDĐ nên ngày 29 tháng 8 năm 2016, ông Đầu có nhờ vợ chồng ông L ra phòng công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bùi Thị Trà M (là con gái của ông Đầu) thì ông L mới biết.

Nay cụ Hà Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 54,4 m² thuộc quyền sử dụng của chị Mai Thị Ng và huỷ GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đ X cấp cho hộ ông Bùi V L; Huỷ việc điều chỉnh biên động tại trang 03 sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M; chị Mai Thị Ng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Tha, bà Phạm Thị Đ với bà Lê Thị Đ là hợp pháp, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với chị là hợp pháp; yêu cầu tuyên một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Bùi V L, bà Bùi Thị Nhài với chị Bùi Thị Trà M được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 vô hiệu thì ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Trà M trình bày:

Diện tích 138,4m² đất thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 32a, toạ lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước, hiện nay chị My đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, giấy CNQSDĐ của chị My đến đâu là quyền sử dụng của chị My đến đó. Nguồn gốc đất của chị My là do nhận chuyển nhượng của ông Bùi V L. Hợp đồng được công chứng hợp pháp, trước khi chuyển nhượng trên đất có 01 nhà cấp 4 do ông Bùi V L xây. Diện tích 54,4 m² đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích chị My được cấp GCNQSDĐ nên chị My đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Mai Thị Ng và bà Lê Thị Đ trình bày:

Chị Nga và bà Điền là mẹ con thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hà Văn Tha. Nay chị Nga yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Tha, bà Phạm Thị Đ với bà Lê Thị Đ là hợp pháp, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Đ với chị Nga là hợp pháp; yêu cầu tuyên một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Bùi V L với chị Bùi Thị Trà M được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 vô hiệu và huỷ GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB của hộ ông Bùi V L; Huỷ điều chỉnh biên

động tại trang 03 sau khi cấp GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB về nội dung chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M, sinh năm 1991, ký ngày 19/9/2016; công nhận diện tích 54,4 m² đất theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nga.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ trình bày:

Bà là vợ của ông Hà Văn Tha, bà thống nhất với lời trình bày của ông Thanh và không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X – do đại diện theo ủy quyền, ông Trần Trọng Kền trình bày:

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5275 ngày 29/8/2016 được giữa ông Bùi V L, bà Bùi Thị Nhài với chị Bùi Thị Trà M đổi với diện tích 138,4m² đất thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 32a, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X đã được công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện điều chỉnh theo đúng quy định.

Do người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, mà chỉ yêu cầu điều chỉnh việc chuyển nhượng tại trang 03. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh tại trang 03 là đúng theo quy định tại thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

Tuy nhiên, do UBND thị xã Đ X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L không đúng với giấy chuyển nhượng đất năm 2002 giữa cụ Hà Văn H với ông Bùi V L. Tại Giấy sang nhượng này thể hiện cụ H chỉ chuyển nhượng cho ông L chiều ngang 5m x dài 20m. Nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì UBND thị xã Đ X cấp luôn diện tích đất còn lại của cụ H với diện tích là 54,4 m² đất cho ông Long. Từ việc cấp sai này sau đó ông L chuyển nhượng cho chị Trà My.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Hỷ, chị Nga; Hủy trang 03 GCNQSDĐ số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB của UBND thị xã Đ X cấp ngày 25/02/2015 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 03 ngày 19/9/2016.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước chấp nhận yêu cầu của cụ Hỷ, chị Nga hủy trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp cho chị Bùi Thị Trà M. Sau khi có phán quyết của Tòa án thì cơ quan chức năng sẽ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã Đ X trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi V L là đảm bảo trình

tự, thủ tục theo quy định. Đối với diện tích đất đang tranh chấp 54,1m² (theo sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành là 54,4 m²). Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Viết Đẩu được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không hợp tác nên không có ý kiến trình bày.

Bà Bùi Thị Nhài là vợ của bị đơn, ông Bùi V L trình bày: Bà Nhài là vợ của ông Bùi V L, trước đây ông L có nhận chuyển nhượng đất của ông Hỷ hay không thì bà không biết và bà xác định đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 thửa số 87, tờ bản đồ 32a có tổng diện tích là 138,4m² đứng tên hộ ông Bùi V L, trong đó có một phần diện tích đất mà ông Hà Văn H hiện nay đang tranh chấp và khởi kiện đối với ông L bà hoàn toàn không liên quan, không phải là tài sản của bà. Vì vậy, bà không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Hà Văn H về yêu cầu buộc ông Bùi V L phải trả lại cho cụ H diện tích 54,4m² đất, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước.

Cụ Hà Văn H không có quyền khởi kiện lại theo quy định tại Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 169, 170, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Hà Văn H; chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Mai Thị Nga.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 giữa ông Hà Văn Tha với bà Lê Thị Đ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/02/2016 giữa bà Lê Thị Đ với chị Mai Thị Ng đối với diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước là hợp pháp;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 giữa ông Bùi V L, bà Bùi Thị Nhài với chị Bùi Thị Trà M vô hiệu đối với phần diện tích đất 54,4 m² tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

- Công nhận diện tích đất 54,4 m² (trong đó có 38,7m² đất thổ cư và 15,7m² đất nông nghiệp) tọa lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Mai Thị Nga. Đất có

từ cận: Chiều rộng cạnh Đông - Bắc 7,4 m, giáp thửa 86; chiều rộng cạnh phía Tây - Nam 0,0 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh phía Nam 16,1 m, giáp đường quy hoạch; chiều dài cạnh Tây - Bắc 14 m, giáp với nhà, đất chị Bùi Thị Trà M. (Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

- Buộc chị Mai Thị Ng phải trả cho chị Bùi Thị Trà M số tiền sử dụng đất là 6.495.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng)

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDD/425/QĐUB do UBND thị xã Đ X cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015 cho hộ ông Bùi V L và huỷ phần điều chỉnh biên động tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDD/425/QĐUB về nội dung ông Bùi V L chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Trà M của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ X ký ngày 19/9/2016.

- Chị Mai Thị Nga, chị Bùi Thị Trà M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng hợp pháp theo quy định pháp luật.

- Kiến nghị UBND thị xã Đ X phá dỡ diện tích 1,8m² sân bê tông do chị Mai Thị Ng xây dựng lấn chiếm vào đất quy hoạch làm đường (Theo Sơ đồ đo đạc ngày 27/4/2017 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Bùi Thị Trà M kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Bùi Thị Trà M giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu công nhận quyền sử dụng 54,4 m² đất vì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong phần tranh luận, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Bùi Thị Trà M đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng.

Đại diện cho người khởi kiện là cụ Hà Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hà Văn Tha trình bày, ngày 16/7/2002 cụ H có chuyển nhượng cho ông Bùi V L diện tích 5m chiều rộng x 20m chiều dài là 100 m², phần đất hình tam giác còn lại 54,4 m² đất liền kề cụ H cho ông Thanh nhưng ông L đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 138,4m² có cả diện tích 54,4 m² đất là không đúng, cần làm rõ trách nhiệm về việc kê khai, đăng ký không sự thật và sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Đ trình bày, ông L chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 5 m x 20m đất nhưng kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 138,4 m² đất thì lấy đất ở đâu ra.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thị Ng trình bày, phần diện tích đất tranh chấp 54,4 m² là của chị Nga, có nhà trên đất nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L 138,4 m² đất rồi chuyển nhượng cho chị My trong đó có 54,4 m² đất, trên đất có nhà của chị Nga, là sai sót trong quá trình kê khai, đăng ký vì trong hồ sơ có giấy sang nhượng 5m x 20m Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót nhưng tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai, đăng ký lại là khách quan, đúng thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu, về tố tụng Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Trà M đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng tố tụng, đã giải quyết vượt quá vượt quá yêu cầu khởi kiện và vượt quá thẩm quyền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Phần diện tích đất tranh chấp 54,4 m² nằm trong diện tích 138,4m² đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 32a, toạ lạc tại tổ 2, khu phố Ph T, phường T Ph, thị xã Đ X, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông Bùi V L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 575920 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10373/QSDĐ/425/QĐUB do UBND thị xã Đ X cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015 cho hộ ông Bùi V L.

Trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của chị Mai Thị Ng đang quản lý sử dụng theo bản đồ đo hiện trạng thửa đất ngày 27/4/2017 (BL.205)

Về nguồn gốc, phần diện tích đất tranh chấp 54,4 m² thuộc thửa 87 tờ bản đồ số 32a là phần diện tích có hình tam giác còn lại sau khi Cụ H chuyển nhượng cho ông Bùi Long phần đất có diện tích ngang 5 m x 20 m vào năm 2002. Sau đó, cụ Hỷ và cụ Vinh tặng cho con trai là ông Hà Văn Tha và ông Thanh đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Đ. Sau đó, bà Điền tặng cho diện tích 54,4 m² đất này cho con gái là chị Mai Thị Ng vào tháng 06 năm 2016, chị Nga đã xây nhà ở, do không có giấy phép xây dựng nên bị lập biên bản vi phạm hành chính.

Theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất (BL.72) thì ông L đã kê khai đăng ký diện tích 138,4 m² đất thửa 87 tờ bản đồ số 32a, trong đó có diện tích 54,4 m² đất còn lại của cụ H cho ông Thanh và đã chuyển nhượng cho bà Điền và bà Điền đã cho con là bà Nga đã xây dựng nhà trên đất, là kê khai, đăng ký không đúng thực tế.

Do đó, cụ H khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 54,4 m² đất cho chị Mai Thị Ng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi V L.

Chị Mai Thị Ng có yêu cầu độc lập, công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Thanh với bà Điền, hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông Bùi V L với bà Bùi Thị Trà M, công nhận quyền sử dụng diện tích 54,4 m² đất cho chị Nga

và hủy giấy nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Long, hủy đăng ký biến động quyền dụng đất cho chị My.

Phần đất tranh chấp diện tích 54,4 m² đất có nhà của chị Mai Thị Nga, không thuộc quyền sử dụng của mình, nhưng ông Bùi V L tự ý kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích này là trái pháp luật.

Sau khi kê khai đăng ký ông L ký hợp đồng chuyển cho người khác toàn bộ diện tích nên hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật, Tòa án cấp sơ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 5275 ngày 29/8/2016 giữa ông Bùi V L, bà Bùi Thị Nhài với chị Bùi Thị Trà M vô hiệu, là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích 54,4 m² đất nêu trên bao gồm 38,7 m² đất ở và 15,7 m² đất CLN và kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Đ X phá bỏ 1,8 m² đất xây dựng vi phạm quy hoạch, là vượt quá yêu cầu khởi kiện và không đúng thẩm quyền vì trong quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì phần diện tích nào được công nhận và không công nhận, được chuyển mục đích sử dụng hay không là do cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về khoản tiền sử dụng đất mà ông Bùi V L đã nộp khi thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó tiền sử dụng đất thổ cư là 300.000 đồng/m² và 44.000 đồng /m² đất nông nghiệp. Ông L đã nộp ngân sách khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Ông L và chị My không yêu cầu hoàn trả khoản tiền đã nộp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất công nhận và buộc chị Mai Thị Ng phải trả cho chị Bùi Thị Trà M số tiền sử dụng đất như sau: Đối với đất thổ cư là 38,7m² x (300.000 đồng x 50%) = 5.805.000 đồng; đất nông nghiệp là 15,7m² x 44.000đ = 690.000 đồng, tổng số tiền chị Nga phải trả cho chị My là 6.495.000 đồng, là vượt quá yêu cầu khởi kiện và không đúng thẩm quyền vì ông L và chị My không có yêu cầu hoàn trả và việc nộp hay hoàn trả tiền sử dụng đất 6.495.000 đồng, là quan hệ pháp luật khác, là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Hoàn lại cho chị Bùi Thị Trà M 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 019015 ngày 18/4/2018 của Cục thi hành án tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- Tòa án TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đặng Văn Thành