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: 241/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 8 - 2023
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

bà Trần Thị Kim Liên

- *Thư ký phiên tòa*: ông Nguyễn Thế Trường - 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*: bà Bùi Ngô Ý nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023 tại điểm cầu Trung tâm: trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần: trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2630/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hồ K, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: bà Bùi Thị H, sinh năm 1945; địa chỉ: xóm A, thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ ông Nguyễn Chí H1, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ dân phố A, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

+ ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. ông Trương Quang V, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.2. bà Trương Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.3. bà Trương Thị H2, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.5. anh Trịnh Văn H3, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn X, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

3.6. ông Lê Đình K1, sinh năm 1963 và bà Trương Thị K2, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Mạnh C, chức vụ - Chủ tịch; địa chỉ: thôn H, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn xét xử vắng mặt.

3.8. cụ Đặng Thị M, sinh năm 1926 (đã chết). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Đặng Thị M:

3.8.1. bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.8.2. ông Trương Quang V, sinh năm 1968; địa chỉ: đội A, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.8.3. bà Trương Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: đội E, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.8.4. bà Trương Thị H2, sinh năm 1976; địa chỉ: đội E, thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.9. bà Võ Thị Diệu P, sinh năm 1978 và ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1975; địa chỉ: số A đường H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.10. Phòng Công chúng số 01 tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Trung T1, chức vụ - Trưởng phòng; địa chỉ: số B đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn là ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị H là ông Nguyễn Quốc D và ông Nguyễn Chí H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Hồ K*, bà* Nguyễn Thị T *trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất có số hiệu 8035, tờ bản đồ số 9, diện tích 4 sào 5 thước tại thôn D, xã T (nay là thôn T, xã T), huyện S, tỉnh Quảng Ngãi là của ông, bà nội của bà T là cố Nguyễn L và cố Nguyễn Thị T2. cố L và cố T2 làm nhà ở ổn định đến khi chết năm 1967. cố L và cố T2 có một người con duy nhất là cụ Nguyễn Lược . cụ L1 có vợ là cụ Đặng Thị M và có một người con duy nhất là bà Nguyễn Thị T. Năm 1960 cụ L1 chết. cụ M có chồng khác và sinh được ba người con là các ông, bà Trương Quang V, Trương Thị N, Trương Thị H2. bà Nguyễn Thị T sửa lại nhà để thờ cúng ông, bà và cha trên thửa đất này. Năm 1980 bà Nguyễn Thị T kết hôn với ông Hồ K và tiếp tục ở nhà, đất này. Thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, ông K đã đăng ký, kê khai thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 06, diện tích 632m^2 (T).

Năm 1987 vì điều kiện kinh tế khó khăn nên ông, bà gửi nhà, đất và cây tre xung quanh vườn cho ông Nguyễn M1 và bà Bùi Thị H trông nom để đi làm ăn xa. Việc gửi nhà, đất chỉ bằng lời nói, không có văn bản, giấy tờ gì. Thỉnh thoảng, ông bà về thăm quê và thắp hương cho các cụ.

Năm 1996 nhà của ông, bà bị sụp đổ do mưa, bão nhưng do kinh tế khó khăn nên ông, bà chưa có điều kiện làm lại. Vì có cây tre xung quanh vườn, nên ông bà yên tâm đất không bị lấn chiếm.

Năm 2013 ông bà về làm lại nhà trên thửa đất số 227, tờ bản đồ 06 thì bà H ngăn cản và cho rằng đất là của bà H, ông M1. Do đó ông, bà đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) xã T giải quyết. bà H không những không chấp hành mà còn chặt phá tre, trồng keo trên thửa đất số 227. Lúc này ông, bà mới biết bà H đã tự ý đăng ký, kê khai diện tích đất nói trên và được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ bà H thuộc thửa đất số 1070, diện tích 744m^2 (ĐRM), tờ bản đồ số 19, xã T vào ngày 18/12/1998.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H khai thác toàn bộ cây keo đã trồng trên đất, trả lại diện tích đất 730m^2 (đo mới) thuộc thửa đất số 1070 cho ông, bà. Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H đối với thửa đất số 1070.

Sau khi Tòa án tỉnh Quảng Ngãi thụ lý lại vụ án theo Quyết định Giám đốc thẩm số 62/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. ông, bà có Bản trình bày xác định thửa 1070 là của cha, mẹ của ông, bà để lại. ông, bà đã xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định và có đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg, nên việc UBND huyện S giao thửa 1070 cho bà H là trái quy định của pháp luật. Năm 2018 ông, bà lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, diện tích 730m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 98m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 26/10/2018 cho anh Trịnh Văn H3 và được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa. Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã giao toàn bộ thửa 1070-1 và cây trồng trên đất cho anh H3 quản lý, sử dụng. ông, bà không còn sử dụng thửa 1070-1 và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 21/7/2015, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Bùi Thị H *do ông* Nguyễn Chí H1 *và ông* Nguyễn Quốc D *là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng trình bày*:

bà H và ông K, bà T là hàng xóm và có quan hệ họ hàng. bà T gọi ông Nguyễn M1 (chết năm 2012) là bác trong họ. Khoảng năm 1986 – 1987 ông K và bà T đi kinh tế mới. ông K, bà T không gửi tài sản và cũng không nói gì về việc gửi tài sản cho bà H. Hộ bà H được cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ thửa 1070, được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ vào năm 1998. Tại thời điểm bà H nhận đất là đất trống, gia đình bà H sản xuất không có ai tranh chấp.

Việc ông K, bà Thân yêu c bà H phải khai thác toàn bộ cây keo trồng trên đất, trả lại cho ông K, bà T thửa 1070 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H thửa 1070 thì bà H không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông K, bà T thì bà H không yêu cầu ông K, bà T trả tiền công quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất vì bà H không nhận quản lý, giữ đất hộ cho ông K, bà T.

Sau khi Tòa án tỉnh Quảng Ngãi thụ lý lại vụ án theo Quyết định Giám đốc thẩm số 62/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. bà H xác định hiện bà không quản lý thửa 1070. Thửa 1070 là của bà H được Nhà nước cân đối giao cho hộ bà H theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, nên bà H yêu cầu ông K, bà T trả lại cho bà H thửa 1070 nay là thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở tại nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở tại nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác). bà H không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc thi hành án. Đối với cây keo gắn liền với đất, bà H yêu cầu hoàn trả giá trị tại thời điểm hiện nay.

3. Tại Bản tự khai ngày 07/8/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Đặng Thị M*, ông* Trương Quang V*, bà* Trương Thị N*, bà* Trương Thị H2 *cùng trình bày:*

cụ và các ông, bà là mẹ, các em (cùng mẹ khác cha) của bà Nguyễn Thị T. cụ và các ông, bà không liên quan đến diện tích đất tranh chấp, nên không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi cho cụ và các ông, bà.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện S *trình bày:*

Theo hồ sơ thực hiện Nghị định 64/NĐ-CP, thửa đất số 1070, diện tích 744m^2 (loại đất màu), tờ bản đồ số 19 xã T được hình thành (biến động) từ thửa đất số 227, diện tích 632m^2 (loại đất T), tờ bản đồ số 06 xã T do ông Hồ K kê khai tại trang số 44, quyển số 01. Khi thực hiện Nghị định 64/NĐ-CP thì thửa đất này cấp cho bà Bùi Thị H và bà H sử dụng đúng mục đích từ khi được Nhà nước giao đất cho đến nay. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H là đúng với quy định của pháp luật đất đai. Hộ bà H sử dụng đất liên tục, đúng mục đích. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

5. Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn H3 *trình bày:*

Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, ông Hồ K và bà Nguyễn Thị T đã làm thủ tục và được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho ông K, bà Thân thuộc thửa 1070-1 vào ngày 26/10/2018. Tháng 11/2018 ông K và bà T chuyển nhượng thửa 1070-1 cho anh và được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa công chứng ngày 19/11/2018; ngày 04/12/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động tại trang 4 trong GCNQSDĐ cho anh.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 1070-1, anh tiến hành đốn chặt cây gắn liền với đất, thuê máy xúc đào xới đất, chôn trụ bê tông quanh thửa đất và quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất.

Năm 2020 anh lập thủ tục tách thửa 1070-1 thành 02 thửa là thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 74, diện tích 290m^2 và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 477,9m^2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ ngày 20/3/2020. Cũng trong năm 2020 anh lập thủ tục hợp thửa 1014 và thửa 43 thành thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 767,9m^2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ ngày 16/6/2020. Cùng năm 2020 anh lập thủ tục tách thửa 43 nói trên thành 02 thửa là thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở tại nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở tại nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cùng ngày 16/7/2020.

Ngày 29/7/2020 anh lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 cho ông Lê Đình K1, bà Trương Thị K2 và được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa. ông K1, bà K2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ thửa 233 vào ngày 21/8/2020.

Ngày 08/4/2022 ông K1 và bà K2 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 cho bà Võ Thị Diệu P và được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng; ngày 15/4/2022 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ cho bà P.

Hiện anh đang quản lý, sử dụng thửa 43. Trên thửa 43 anh chôn 07 trụ bê tông, không rào lưới B40 hay xây chân tường rào.

Anh nhận chuyển nhượng thửa 1070-1 từ ông K, bà T sau khi ông K, bà T được cấp GCNQSDĐ theo bản án phúc thẩm. Hiện bản án phúc thẩm đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy theo thủ tục giám đốc thẩm. Anh đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1070-1 giữa ông K, bà T với anh và Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 giữa ông K1, bà K2 với anh. Anh đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1070-1 giữa ông K, bà T với anh và Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 giữa ông K1, bà K2 với anh là vô hiệu, thì anh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tài sản (trụ bê tông) gắn liền với thửa 43, anh sẽ tự tháo dỡ, không yêu cầu hoàn trả giá trị.

6. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 14/9/2021, đơn xin vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình K1*, bà* Trương Thị K2 *trình bày:*

Ngày 29/7/2020 ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 233 của anh Trịnh Văn H3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ vào ngày 21/8/2020. Hiện trên thửa 233 ông bà đã đào gốc keo, dọn mặt bằng và quản lý đất, chôn trụ bê tông cốt thép để làm ranh mốc giới.

ông, bà không đồng ý việc bà Bùi Thị H yêu cầu trả lại toàn bộ thửa 1070, hiện ông Hồ K và bà Nguyễn Thị T tranh chấp với bà H, vì: ông, bà sang nhượng lại một phần thửa 1070 có nguồn gốc là của ông K, bà T. ông K, bà T chuyển nhượng cho anh H3 và anh H3 chuyển nhượng lại cho ông, bà. Như vậy, ông bà là người thứ ba ngay tình. Hiện ông, bà đã chuyển nhượng thửa 233 cho bà Võ Thị Diệu P. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

7. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh V1 *và bà* Võ Thị Diệu P *trình bày:*

Ngày 08/4/2022 ông bà nhận chuyển nhượng thửa 233 của ông Lê Đình K1, bà Lê Thị K3. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 08/4/2022; được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện S chỉnh lý biến động ngày 15/4/2022 tại trang 3 trong GCNQSDĐ. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng chỉ một mình bà đứng tên người nhận chuyển nhượng, nhưng bà xác định đây là tài sản chung của vợ chồng bà (chồng là ông Nguyễn Thanh V1).

Trước đây, ông bà có thế chấp thửa 233 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi để vay số tiền 500.000.000 đồng, nhưng hiện ông bà đã tất toán xong.

Khi nhận chuyển nhượng thửa 233 không có tài sản, chỉ có trụ bê tông nằm trên ranh mốc giới. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 233, ông bà đổ vật liệu để xây phòng trọ, nhưng khi đang đào móng xây gạch thì bà Bùi Thị H ra ngăn cản, đập phá không cho ông, bà xây dựng. bà có báo và Công an xã T có lập Biên bản sự việc. bà có làm đơn báo UBND xã T nhưng UBND xã không nhận vì cho rằng đất đang tranh chấp. ông, bà không yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại do đập phá tài sản của ông, bà. Hiện trên thửa 233 không có tài sản gì khác. Khi nhận chuyển nhượng, ông bà không biết thửa 233 đang có tranh chấp, đến khi đổ vật liệu để xây dựng nhà trọ và bà H ra ngăn cản thì ông bà mới biết đất đang có tranh chấp. ông, bà nhận chuyển nhượng thửa 233 là ngay tình, công khai, đúng quy định. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 giữa ông K1, bà K3 với ông, bà là vô hiệu, thì ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

8. Tại Văn bản số 68/PCCS1 ngày 30/9/2022 của Phòng C *tỉnh Quảng Ngãi có nội dung*:

Ngày 08/4/2022 ông Lê Đình K1 và bà Trương Thị K2 đến Phòng Công chứng yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, xã T. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã cung cấp cho Công chứng viên các giấy tờ có liên quan. Công chứng viên nhận thấy tất cả các giấy tờ đều hợp pháp, nên Công chứng viên tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Do vậy, theo các quy định nói trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1, bà K2 với bà Võ Thị Diệu P là hợp pháp, đúng với quy định của pháp luật.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa *không có văn bản trình bày ý kiến.*

Vụ án đã qua các lần xét xử như sau:

Tại Bản án số 30/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T: buộc bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất 730m^2 tại thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, xã T cho ông K, bà T sở hữu.

2. Buộc ông K, bà T phải trả cho bà H số tiền 39.015.000 đồng.

3. Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H vào ngày 11/12/2013 đối với thửa đất số 1070, diện tích 744m^2 (đo mới 730m^2), loại đất màu, tờ bản đồ số 19, xã T.

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

Ngày 06/6/2016 bà Bùi Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H, giữ nguyên Bản án số 30/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh.

Ngày 16/5/2017 và ngày 21/11/2018 bà Bùi Thị H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 30/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh và Bản án số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 62/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ *xử*:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2020/KN-DS ngày 24/8/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 30/20016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi về *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, giữa: nguyên đơn là ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T với bị đơn là bà Bùi Thị H và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235; khoản 3 Điều 266; Điều 271 và Điều273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 133; Điều 166; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987. Khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993. Khoản 5 Điều 26; Điều 95; Điều99; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Bùi Thị H phải khai thác cây keo để trả lại cho ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Buộc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Bùi Thị H giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 2.867.417.000 đồng (hai tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm mười bảy ngàn).

Buộc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị cây keo trồng trên thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 6.740.000 đồng và 1.170.700 đồng tiền lãi (tiền lãi tạm tính đến ngày 23/11/2022). Tổng cộng 7.910.700 đồng. ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã nộp số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh. Do đó, Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Sơn Tịnh có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.910.700 đồng (bảy triệu chín trăm mười ngàn bảy trăm đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 23/11/2022 cho bà Bùi Thị H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T với anh Trịnh Văn H3 đối với thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, diện tích 730m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 98m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa công chứng ngày 19/11/2018 có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trịnh Văn H3 với ông Lê Đình K1, bà Trương Thị K2 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng công chứng tư nghĩa công chứng ngày 29/7/2020 có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình K1, bà Trương Thị K2 với bà Võ Thị Diệu P đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Phòng C tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 08/4/2022 có hiệu lực pháp luật.

ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí cưỡng chế thi hành án là 825.000 đồng (tám trăm hai mươi lăm ngàn). ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã thi hành xong từ việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh đã kết chuyển từ số tiền 39.015.000 đồng mà ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã thi hành án để thu chi phí cưỡng chế của bà Bùi Thị H theo Biên lai số 03855 ngày 15/12/2017.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh tiếp tục tạm giữ số tiền 35.422.000 đồng (ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn) của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T để bảo đảm việc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đề ngày 18.3.2023 có nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện.

Ngày 15, 28, 30 tháng 3 và ngày 07, 21 tháng 4 năm 2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi nhận đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên đơn kháng cáo. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; buộc ông Trịnh Văn H3 (thửa đất số 43/463,9m^2) và bà Võ Thị Diệu P (thửa đất số 233/304m^2) trả lại đất và tài sản trên đất là cây keo lai thuộc thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế 767,9m^2, loại đất màu thuộc bộ địa chính xã T cho bà Bùi Thị H. ông K, bà T có trách nhiệm trả lại tiền cho ông H3, bà P. ông H3 trả lại tài sản trên đất là cây keo lai có giá trị 50.000.000đ cho bà H. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông K cho ông H3. Các GCNQSDĐ đã cấp cho ông K, ông H3, ông K1, bà P vô hiệu.

ông Trịnh Văn H3 trình bày: không đồng ý quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Tôi nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình và đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó tôi tách, nhập thửa đất và chuyển nhượng cho người khác hợp pháp và người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: tại phiên toà xét xử phúc thẩm hôm nay các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xéttại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sựvà của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 15, 22, 28, 30 tháng 3 và ngày 07, 21 tháng 4 năm 2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Như vậy, kháng cáo nêu trên là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

[2.1] Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày tại các phiên toà xác định: thửa đất số 1070, diện tích 744m^2 (loại đất màu), tờ bản đồ số 19, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Bùi Thị H vào ngày 18/12/1998 và cấp đổi vào ngày 11/12/2013 được biến động từ thửa đất số 277, diện tích 632m^2 (loại đất T), tờ bản đồ số 06, xã T do ông Hồ K đứng tên đăng ký kê khai trong Sổ đăng ký ruộng đất (Sổ 5b) theo Chỉ thị 299/TTg.

[2.2] ông K, bà T cho rằng: thửa 1070 là của cố Nguyễn L và cố Nguyễn Thị T2 – là ông bà nội của bà T tạo lập, có đăng ký tại Sở Địa chính tỉnh Quảng Ngãi thuộc số hiệu 8035, tờ bản đồ số 9, diện tích 4 sào 5 thước tại thôn D, xã T (nay là thôn T, xã T), huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và đã làm nhà ở sinh sống ổn định liên tục đến khi chết vào năm 1967; hai cố có một người con là cụ Nguyễn Lược . cụ L1 có vợ là cụ Đặng Thị M và có một người con duy nhất là bà Nguyễn Thị T. cụ L1 chết năm 1960. cụ M có chồng khác và sinh được 03 người con là các ông, bà Trương Quang V, Trương Thị H2, Trương Thị N. bà Nguyễn Thị T là người sửa lại nhà cửa do ông bà nội và cha của bà để lại làm nơi thờ cúng. Năm 1987 vợ chồng bà gửi nhà đất trên cho ông Nguyễn M1 và bà Bùi Thị H trông nom giúp. Năm 2013 vợ chồng bà về làm lại nhà trên diện tích đất của ông, bà để thờ cúng thì bà H ngăn cản, không cho làm. Qua tìm hiểu bà mới biết trong thời gian gửi nhà, đất thì bà H đã tự ý đăng ký kê khai và được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ. ông bà yêu cầu bà H phải chặt, dỡ dọn tất cả cây keo bà Hồng t để trả lại đất cho ông, bà và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H.

[2.3] bà Bùi Thị H cho rằng: thửa đất số 1070 được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình bà và bà đã nhận đất từ năm 1996 khi thửa đất còn trống. Quá trình sử dụng, hộ gia đình bà sản xuất không có tranh chấp.

[2.4] Sổ đăng ký ruộng đất (Sổ 5b) theo Chỉ thị 299/TTg thể hiện ông K là người đứng tên đăng ký kê khai thửa 1070 thuộc thửa 227. Tuy nhiên, thực tế sau khi đăng ký kê khai từ năm 1987 ông K, bà T thừa nhận không sử dụng mà gửi lại ông M1, bà H trông coi dùm để đi làm ăn xa. Việc gửi giữ này không được bà H thừa nhận; cũng như ông K, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh là có gửi lại ông M1, bà H trông coi dùm nhà đất.

Hơn nữa, tại Biên bản làm việc ngày 17/3/2016; Công văn số 84/UBND ngày 24/3/2022 của UBND xã T; Công văn số 173/UBND ngày 27/01/2016 và Công văn số 262/UBND-NC ngày 22/02/2022 của UBND huyện S đều thể hiện: *"ông* K *là người đăng ký, kê khai thửa 1070 theo Chỉ thị 299/TTg trong Sổ mục kê và Sổ đăng ký ruộng đất; ông* K *bỏ quê hương đi làm ăn xa trước năm 1990 không sản xuất đất; theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất do* xã T *lập ngày 22/3/1999, được Sở Địa chính tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt ngày 20/4/2004 thì thửa 1070 do bà* H *đứng tên chủ sử dụng đất; hộ bà* H *được tổ 64/CP Thế Long cân đối được kê khai đơn và thông qua Hội đồng xét duyệt xã thống nhất; năm 1998,* UBND xã T *đề nghị* UBND huyện S *cấp GCNQSDĐ cho hộ bà* H *thửa 1070 theo Tờ trình số 25/TT-UB ngày 02/11/1998. Ngày 18/12/1998,* UBND huyện S *ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ, trong đó có hộ bà*

H*; theo đó, hộ bà* H *được cấp GCNQSDĐ thửa 1070. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà* H *là đúng với quy định của pháp luật đất đai; hộ bà* H *được cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP đối với thửa 1070; quá trình sử dụng đất của hộ bà* H *đúng với mục đích đã được cấp"*.

[2.5] Quy định của pháp luật:

Điểm c khoản 2 phần III Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước quy định: *"Nếu đất không sử dụng hoặc sử dụng không hết đất thì người sử dụng đất phải trả lại phần đất không sử dụng cho Nhà nước. Đối với đất trước kia thuộc sở hữu cá thể hợp pháp, khi người chủ đất không sử dụng nữa (hoặc không có người thừa kế hợp pháp sử dụng) thì UBND huyện quyết định việc sử dụng theo đề nghị của UBND xã"*.

Khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987 quy định: *"Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau . . . người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 06 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép"*.

Khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *"Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau . . . đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép"*.

Như vậy, việc ông K và bà T không sử dụng đất từ năm 1987 là vi phạm chính sách đất đai của Nhà nước về việc không sử dụng đất; xem như tự từ bỏ quyền sử dụng đất của mình. Đối với hộ bà H được địa phương cân đối, Hội đồng thống nhất xét duyệt và đã đứng tên chủ sử dụng đất, quản lý sử dụng đối với thửa 1070 công khai, liên tục, ổn định, khioong tranh chấp, được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ năm 1998.

[2.6] Theo Công văn số 159/CV-CCTHADS ngày 03/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh về việc cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Chi cục Thi hành án đã tổ chức thi hành Bản án số 30/2016/DS-ST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh và Bản án số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo Quyết định thi hành án số 294/QĐ - CCTHADS ngày 10/4/2017 và số 377/QĐ - CCTHADS ngày 18/5/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án, cụ thể: đã cưỡng chế buộc bà H giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông K, bà T tại thửa 1070; ông K, bà T đã nộp số tiền 39.015.000 đồng tại Chi cục Thi hành án. Chấp hành viên đã nhiều lần làm việc và thông báo nhưng bà H không đến nhận tiền được thi hành án.

[2.7] Sau khi xét xử phúc thẩm tại Bản án số 18/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và trước khi xét xử giám đốc thẩm tại Quyết định giám đốc thẩm số 62/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Ngày 18/12/2017 ông K và bà T làm thủ tục đăng ký xin cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1070 theo bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 26/10/2018 UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho ông K, bà T đối với thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, diện tích 730m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 98m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 19/11/2018 ông K và bà T chuyển nhượng thửa 1070-1 cho anh Trịnh Văn H3 và được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa. Ngày 04/12/2018 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh S chỉnh lý biến động tại trang 4 trong GCNQSDĐ.

Ngày 03/3/2020 anh H3 làm thủ tục tách thửa 1070-1 thành 02 thửa là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 477,9m^2 (trong đó có 382m^2 đất ở nông thôn và 95,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 74, diện tích 290m^2 (trong đó có 250m^2 đất ở nông thôn và 40m^2 đất trồng cây hằng năm khác). Ngày 20/3/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ. Ngày 28/5/2020 anh H3 làm thủ tục hợp hai thửa đất nói trên thành thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 767,9m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 135,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Ngày 16/6/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ.

Ngày 23/6/2020 anh H3 làm thủ tục tách thửa đất số 43 thành 02 thửa là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Ngày 16/7/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ.

Ngày 29/7/2020 anh H3 chuyển nhượng thửa 233 cho ông Lê Đình K1 và bà Trương Thị K2 và được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa. Ngày 21/8/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho ông K1, bà K2.

Ngày 08/4/2022 ông K1 và bà K2 chuyển nhượng thửa 233 cho bà Võ Thị Diệu P và được Phòng C tỉnh Quảng Ngãi công chứng. Ngày 15/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh S chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ.

[2.8] Sau khi xét xử giám đốc thẩm, Tòa án tỉnh Quảng Ngãi thụ lý lại vụ án để xét xử theo trình tự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông K và bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn là bà H đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, giải quyết hậu quả của việc thi hành án, hủy bỏ các giao dịch phát sinh sau khi có bản án sơ thẩm và phúc thẩm để trả lại toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho bà (bút lục 337-341, 348-349, 353-354). Tại phiên tòa bà H (do người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng) không đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án, mà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T; các yêu cầu còn lại, bà H giữ nguyên. Tòa án đã có Văn bản, Biên bản làm việc đề nghị bà H thực hiện thủ tục khởi kiện đối với các yêu

cầu của bà được thể hiện tại các Văn bản trình bày, nhưng bà H không thực hiện (bút lục 343-344, 346, 347, 350, 359).

Bản trình bày ngày 08/9/2021 và Biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2022 anh H3 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc thi hành án, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa 1070-1 giữa ông K, bà T với anh và giữa anh với ông K1, bà K2. Trường hợp, Tòa án có căn cứ tuyên bố các giao dịch liên quan đến thửa 1070-1 vô hiệu thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng anh không đồng ý làm đơn khởi kiện, mặc dù Tòa án đã giải thích (bút lục 392, 559, 560).

Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2022 và Văn bản số 491/TB-TA ngày 05/8/2022 Tòa án đã giải thích và yêu cầu, nhưng bà P và ông V không thực hiện việc khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết giao dịch liên quan đến thửa 1070-1 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tại phiên tòa bà P, ông V yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa 233 giữa ông, bà với ông K1, bà K2 (bút lục 569, 573).

Khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Khi xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án"*. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm vẫn xem xét các giao dịch liên quan đến thửa 1070-1 phát sinh sau khi có bản án sơ thẩm và phúc thẩm, mặc dù các đương sự không thực hiện thủ tục khởi kiện là có căn cứ.

[2.9] Xem xét các giao dịch giữa ông K, bà T với anh H3; giữa anh H3 với ông K1, bà K2; giữa ông K1, bà K2 với bà P liên quan đến thửa 1070-1 phát sinh sau khi có bản án phúc thẩm. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và đã thanh toán tiền xong cho bên chuyển nhượng, nên không bị vô hiệu. Do đó, việc anh H3, bà P, ông V yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa 1070-1 nói trên là phù hợp với quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên hủy các giao dịch nói trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.10] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã có yêu cầu, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giá và cũng không ai yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản tranh chấp. Tại phiên tòa ngày 25/10/2022, bà P thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá thửa 233 là Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Q, được bà H và anh H3 thống nhất. Cùng ngày 25/10/2022 Tòa án đã có Thông báo về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá cho các đương sự vắng mặt, nhưng hết thời hạn được thông báo không ai có ý kiến gì, nên được xem là đồng ý với việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá của bà P.

Ngày 25/11/2022 Tòa án có Thông báo số 734/TB-TA về kết quả thẩm định giá đối với thửa 233 cho các đương sự và đề nghị các đương sự có ý kiến. Hết thời

hạn được thông báo, không ai có ý kiến nên được xem là đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 645 để xác định giá trị đối với thửa 43.

Tại phiên tòa bà H không đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 645 để xác định giá trị đối với thửa 43, vì cho rằng có thể thửa 43 có giá trị cao hơn thửa 233. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu này là có căn cứ; đồng thời, bà H cũng không lựa chọn tổ chức thẩm định giá khác, không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 645/CTTĐG-VFC ngày 21/11/2022 của Công ty thẩm định giá thực hiện thì giá trị thửa 233, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) là 1.145.092.500 đồng [(255m^2 x 4.100.000 đồng/m^2) + (49m^2 x 2.032.500 đồng/m^2)].

Như vậy, giá trị thửa 1070 nay là thửa 43 (có 382m^2 đất ở nông thôn và 95,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa 233 (có 250m^2 đất ở nông thôn và 40m^2 đất trồng cây hằng năm khác) là 2.867.417.000 đồng làm tròn [(632m^2 x 4.100.000 đồng/m^2) + (135,9m^2 x 2.032.500 đồng/m^2)].

[2.11] GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H thửa 1070 vào năm 1998 và cấp lại vào năm 2013 thì diện tích 744m^2*là đất trồng cây hàng năm khác*. GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 26/10/2018 cho ông K, bà T thửa 1070 diện tích 730m^2, *trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 98m^2 đất trồng cây hàng năm khác* là do cơ quan có thẩm quyền căn cứ theo quy định của pháp luật. ông K, bà T không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Sau nhiều lần tách, hợp thì thửa 1070 biến động thành thửa 233, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa 43, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Tổng diện tích thửa 233 và 43 là 767,9m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 135,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Do đó, cần xác định mục đích sử dụng đất của thửa 1070 nay là thửa 233 và 43 theo GCNQSDĐ.

[2.12] Bản án sơ thẩm xác định số cây keo gắn liền với thửa 1070 là của bà H trị giá 6.740.000 đồng; ông K, bà T không kháng cáo. Sau khi xét xử phúc thẩm, ông K và bà T đã nộp số tiền 39.015.000 đồng, trong đó có số tiền 6.740.000 đồng (giá trị cây keo) tại Chi cục Thi hành án. Theo Công văn số 269/CV-CCTHADS ngày 22/12/2022 của Chi cục Thi hành án, thì Chấp hành viên đã nhiều lần yêu cầu bà H đến nhận số tiền do ông K, bà T thi hành án nhưng bà H không đến nhận. Sau khi trừ 3.832.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu và 825.000 đồng chi phí cưỡng chế, số tiền còn lại 34.357.500 đồng, Chi cục Thi hành án đã chuyển sang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ–Chi nhánh D1 vào ngày 12/02/2018 theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn. Tính đến ngày 23/11/2022, tổng số tiền gốc và lãi là 40.325.209 đồng.

Tại phiên tòa bà H yêu cầu ông K, bà T phải hoàn trả giá trị cây keo tại thời điểm hiện nay. Tuy nhiên, hiện cây keo không còn và Toà án đã xác định giá trị cây keo là 6.740.000 đồng. Đồng thời, sau khi xét xử phúc thẩm ông K và bà T đã nộp

tiền thi hành án là 39.015.000 đồng tại Chi cục Thi hành án, trong đó có số tiền 6.740.000 đồng là giá trị cây keo. Chấp hành viên đã nhiều lần yêu cầu bà H đến nhận số tiền do ông K, bà T thi hành án nhưng bà H không đến nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H buộc ông K, bà T phải hoàn trả giá trị cây keo cho bà tại thời điểm hiện nay. Mà cần buộc ông K, bà T hoàn trả giá trị cây keo cho bà H với số tiền 6.740.000 đồng và 1.170.700 đồng tiền lãi (tiền lãi tạm tính đến ngày 23/11/2022), tổng cộng 7.910.700 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 23/11/2022 là có căn cứ.

Số tiền còn lại 31.589.509 đồng (40.325.209 đồng - 7.910.700 đồng – 825.000 đồng) cùng với số tiền 3.832.500 đồng mà Chi cục Thi hành án kết chuyển sang thu tiền án phí dân sự sơ thẩm của bà H theo bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm (bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm). Tổng cộng là 35.422.000 đồng (làm tròn), hoàn trả lại cho ông K, bà T. Do ông K và bà T có trách nhiệm thanh toán giá trị thửa 1070 nay là thửa 43 và 233 cho bà H, nên đề nghị Chi cục Thi hành án tiếp tục tạm giữ số tiền trên để bảo đảm thi hành án cho bà H.

Chi phí cưỡng chế thi hành án là 825.000 đồng ông K và bà T phải chịu. Chi cục Thi hành án đã kết chuyển từ số tiền 39.015.000 đồng ông K, bà T đã thi hành án để thu chi phí cưỡng chế của bà H. ông K, bà T đã thi hành xong từ việc Chi cục Thi hành án đã kết chuyển từ số tiền 39.015.000 đồng để thu chi phí cưỡng chế của bà H theo Biên lai số 03855 ngày 15/12/2017.

[2.13] Đương sự có yêu cầu huỷ GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho ông K, bà T thửa 1070-1 vào năm 2018; hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H thửa 1070. Như phân tích phần trên, sau khi được cấp GCNQSDĐ ông K, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho anh H3 và anh H3 tiếp tục chuyển nhượng một phần cho ông K1, bà K2. Cũng như sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông K và bà T đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ thửa 1070-1, nên GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ bà H thửa 1070 đã bị hủy. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của đương sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại phiên toà xét xử phúc thẩm hôm nay các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Bùi Thị H là không có căn cứ để chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Bùi Thị H được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn có kháng cáo là ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T.

2. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Bùi Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Áp dụng khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 133; Điều 166; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987. Khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993. Khoản 5 Điều 26; Điều 95; Điều99; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Bùi Thị H phải khai thác cây keo để trả lại cho ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Buộc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Bùi Thị H giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 2.867.417.000 đồng (hai tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm mười bảy ngàn).

3.3. Buộc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị cây keo trồng trên thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền 6.740.000 đồng và 1.170.700 đồng tiền lãi (tiền lãi tạm tính đến ngày 23/11/2022). Tổng cộng 7.910.700 đồng. ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã nộp số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.910.700 đồng (bảy triệu chín trăm mười ngàn bảy trăm đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 23/11/2022 cho bà Bùi Thị H.

3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T với anh Trịnh Văn H3 đối với thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, diện tích 730m^2 (trong đó có 632m^2 đất ở nông thôn và 98m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa công chứng ngày 19/11/2018 có hiệu lực pháp luật.

3.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trịnh Văn H3 với ông Lê Đình K1, bà Trương Thị K2 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm

khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng Tư Nghĩa công chứng ngày 29/7/2020 có hiệu lực pháp luật.

3.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình K1, bà Trương Thị K2 với bà Võ Thị Diệu P đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi được Phòng C tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 08/4/2022 có hiệu lực pháp luật.

3.7. ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí cưỡng chế thi hành án là 825.000 đồng (tám trăm hai mươi lăm ngàn). ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã thi hành xong từ việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh đã kết chuyển từ số tiền 39.015.000 đồng mà ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T đã thi hành án để thu chi phí cưỡng chế của bà Bùi Thị H theo Biên lai số 03855 ngày 15/12/2017.

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh tiếp tục tạm giữ số tiền 35.422.000 đồng (ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn) của ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T để bảo đảm việc ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 19, nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 463,9m^2 (trong đó có 377m^2 đất ở nông thôn và 86,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, diện tích 304m^2 (trong đó có 255m^2 đất ở nông thôn và 49m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ K, bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Bùi Thị H được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử		**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
(Đã ký)		(Đã ký)
Vũ Thanh Liêm	**Trần Thị Kim Liên**	**Trần Quốc Cường**