

Bản án số: 187/2020/DS-PT

Ngày: 14-9-2020

V/v: “Tranh chấp về tháo dỡ tài sản trên đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”

**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 Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Nguyễn Thế V, Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 03 năm 2020 về việc *“Tranh chấp về tháo dỡ tài sản trên đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1442/2020/QĐ-PT ngày 25/8/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (có đơn vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị T:

1. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu dân cư số 9, thôn T2, xã Đ1, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. (theo Hợp đồng ủy quyền số 436, lập ngày 24/3/2017 tại Văn phòng công chứng Đ) (vắng mặt).

2. Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn P1, xã T3, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 2042, lập ngày 26/7/2018 tại Văn phòng công chứng Đ) (có đơn vắng mặt).

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1951 và bà Huỳnh Thị B3, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Văn H1 -Luật sư, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Đà Nẵng (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1929; địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt). *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T4:* Ông Trần Thanh B, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu dân cư số 9, thôn T2, xã Đ1, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. (theo giấy ủy quyền ngày 18/8/2017) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị T4: Bà Nguyễn Thị Thanh Th – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Ngãi (có mặt).

2.Chị Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3.Anh Nguyễn L1, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, Đ, Quảng Ngãi.

4. Bà Mai Thị Đ1, sinh năm 1946; địa chỉ: Số 120/29E đường T5, phường Y, quận P2, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn T6, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà C11/17 I ấp 3, xã T7, huyện B1, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

6. UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Phước Hiền, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Minh V2, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (theo Quyết định số 4779/QĐ-UBND, ngày 14/12/2018 của Chủ tịch UBND huyện Đ) (vắng mặt).

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số 163 đường H2, phường T8, Quảng Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Minh H3, chức vụ: Giám đốc (có đơn vắng mặt).

8. Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Thanh B2 - Trưởng Văn phòng. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn T1 trình bày: Cụ ông Mai Đ2 (chết ngày 05/02/2018) và cụ bà Trần Thị T4

chỉ có một người con chung là bà Mai Thị T. Cụ Mai Đ2 có một người con riêng là bà Mai Thị Đ1, cụ Trần Thị T4 có một người con riêng là ông Nguyễn T6.

Cụ Đ2 và cụ T4 có thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 1.600m^2 (Sau đây được viết tắt là thửa 866). Ngày 25/10/1995 cụ Đ2 chuyển nhượng cho bị đơn là ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 một phần đất thuộc thửa 866 có chiều rộng 08m theo đường Quốc lộ 24, chiều dài từ trước ra sau, với giá 20 chỉ vàng, giới cận: Phía Đông giáp đất của cụ Đ2 (nay nguyên đơn sử dụng); phía Tây giáp đất ông Huỳnh B4; phía Nam giáp Quốc lộ 24 và phía Bắc giáp nương M1. Năm 1995 bị đơn xây nhà, không xây tường rào. Năm 1996 cụ Đ2 xây dựng nhà cách vách nhà phía Đông của bị đơn khoảng 02m. Thợ xây nhà cho cụ Đ2 là ông S1, nhưng hiện nay ông S1 đã chết; ngoài ông S1 thì nguyên đơn không biết người thợ nào đã tham gia xây dựng nhà cho cụ Đ2.

Năm 2003 cụ Đ2, cụ T4 đã làm thủ tục tặng cho nguyên đơn toàn bộ diện tích còn lại của thửa 866, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 22/12/2003 với diện tích 680m^2 .

Năm 2006 nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Chí, bà Ngô Thị Kim Anh 235m^2 ; tặng cho ông Nguyễn T6 117m^2 ; 294m^2 đất còn lại Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn là thửa 1087, tờ bản đồ số 31, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Do nguyên đơn đi làm ăn xa nên bị đơn đã lấn đất của nguyên đơn, khi nguyên đơn về thăm quê mới phát hiện. Trong quá trình hòa giải tại xã, nguyên đơn mới biết bị đơn kê khai và đã được UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ năm 2003, theo đơn kê khai ông V khai diện tích 415m^2 (Chiều ngang theo Quốc lộ 24 là 10,2m), trong khi cha nguyên đơn chỉ chuyển nhượng 08m chiều ngang theo Quốc lộ 24, như vậy bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn 2,2m đất giáp Quốc lộ 24.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích theo đo đạc thực tế là $79,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 472m^2 (Sau đây viết tắt là thửa 49); tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 49 giữa bị đơn với chị Nguyễn Thị Ánh N1, được Văn phòng công chứng M chứng thực số 581 ngày 28/4/2017; hủy GCNQSDĐ số AH 825506 của UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho bị đơn ngày 08/11/2006 và nội dung chính lý tại trang 4 GCNQSDĐ này; buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là $79,4\text{m}^2$, hoặc trả cho nguyên đơn bằng giá trị theo kết quả thẩm định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp không thuộc diện tích đất cụ Đ2, cụ T4 đã tặng cho nguyên đơn nên vẫn còn là tài sản của cụ Đ2, cụ T4. Nay cụ Đ2 đã chết nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện,

buộc bị đơn trả cho cụ T4 và những người thừa kế của cụ Đ2 62,3m² đất lấn chiếm có chiều ngang giáp Quốc lộ 24 rộng 1,82m, chiều dài hết thửa 49.

Bị đơn ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 trình bày: Năm 1995 bị đơn nhận chuyển nhượng của cụ Đ2 và cụ T4 một phần thửa 866, diện tích nhận chuyển nhượng lúc đầu có chiều ngang giáp đường Quốc lộ 24 là 08m, chiều dài hết đất đến giáp mương với số tiền là 24 triệu, sau đó bị đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm 02m chiều ngang cho đủ 10m, với tổng số tiền 30.000.000 đồng (tương đương 60 chỉ vàng), cụ Đ2 có ký vào Giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 (âm lịch), sau đó bị đơn tiến hành xây dựng nhà ở. Ngày 22/12/2003 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ, đến ngày 26/6/2006 bị đơn có đơn xin cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ, hiện nay là thửa 49.

Đất này bị đơn nhận chuyển nhượng của cụ Đ2 10m chiều ngang theo Quốc lộ 24 và đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1995, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Vào thời điểm tháng 4/1996, cụ Đ2 cũng xây dựng nhà giáp với tường rào của nhà bị đơn, thợ xây dựng nhà của cụ Đ2 cũng là thợ đã xây nhà cho bị đơn, bị đơn không lấn chiếm đất của cụ Đ2. Năm 2016 bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị Ánh N1, anh Nguyễn L1. Thửa đất này đã bị thu hồi 99m² để mở rộng Quốc lộ 24, hiện nay theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích là 362,9m². Từ khi nhận chuyển nhượng đất, làm nhà cho đến nay đã hơn 22 năm cụ Đ2 không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Bị đơn xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ Đ2 vào năm 1995, khi xây dựng nhà thì có các thợ xây dựng là ông Phạm C, Nguyễn L2, Nguyễn S1, ngoài ra còn một số thợ xây dựng khác do ông L2 thuê để xây dựng, bị đơn không nhớ tên và địa chỉ những người thợ do ông L2 thuê. Hiện nay, ông L2, ông C còn sống, ông S1 đã chết. Việc xây nhà của bị đơn còn có các hộ xung quanh biết như hộ ông Nguyễn B4, ông Huỳnh Tấn Kh, ông Mai Xuân S1, những người này cùng trú tại đội 10, Thôn H, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Cụ Đ2 chuyển nhượng một phần diện tích của thửa 866, phần đất này hiện nay là thửa 49 cho bị đơn vào năm 1995 với giá 30.000.000 đồng, tính ra vàng là 60 chỉ và ông V là người giao vàng cho cụ Đ2. Ông V giao vàng cho cụ Đ2 một lần vào ngày 15/10/1995 âm lịch, tương ứng là ngày 06/12/1995 dương lịch.

Ông V và cụ Đ2 lập Giấy bán đoạn mãi ngày 25/10/1995 dương lịch nhưng đến ngày 15/10/1995 âm lịch mới tiến hành giao vàng. Có việc chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất tại giấy bán đoạn mãi vườn ở và giấy nhận bạc, vì khi lập giấy bán đoạn mãi ông V và cụ Đ2 thỏa thuận chuyển nhượng với giá 24.000.000 đồng nhưng ghi trong giấy là 10.000.000 đồng theo yêu cầu của cụ Đ2, do cụ Đ2 nói bán đất để làm nhà và sợ con cái biết xin tiền của cụ. Đến ngày 15/10/1995 âm lịch (là ngày 06/12/1995 dương lịch) thì cụ Đ2 nói với ông muốn

chuyển nhượng thêm cho ông 02m chiều ngang, chiều dọc hết vườn để lấy tiền làm nhà thì ông V đồng ý, giá trị quyền sử dụng đất diện tích chuyển nhượng thêm là 6.000.000 đồng, quy ra vàng là 12 chỉ. Tổng giá trị quyền sử dụng đất cụ Đ2 chuyển nhượng cho bị đơn là 30.000.000 đồng, bằng 60 chỉ vàng, Giấy nhận bạc ngày 15/10/1995 âm lịch là ghi số tiền thực tế cụ Đ2 nhận để chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 49 cho bị đơn chứ không phải riêng phần diện tích 02m chiều ngang và chiều dọc hết vườn chuyển nhượng thêm.

Khi làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ thì ông Nguyễn D1 là công chức địa chính xã P có hỏi cụ Đ2 về phần đất 02m chiều ngang đã bán cho bị đơn. Hiện nay, ông Nguyễn D1 đang đảm nhiệm chức vụ cán bộ địa chính và đang công tác tại UBND xã P3, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn xác định ông bà đã xây dựng căn nhà cấp IV và phần nhà tạm (nhà kho) trên diện tích đất tranh chấp tại thửa 49 cùng năm 1995, đến ngày 12/3/1996 thì hoàn thành. Sau đó, đội thợ xây dựng nhà cho bị đơn sang xây dựng nhà cho cụ Đ2 vào đầu tháng 4 năm 1996.

Năm 1997 cụ Đ2 có lập bản di chúc về việc giao quyền thừa kế đất vườn nhà ở cho nguyên đơn, cụ Đ2 có nhờ ông V ký vào di chúc với tư cách người làm chứng, ông V xác định chữ ký và chữ viết Nguyễn Thế V trong bản di chúc của cụ Đ2 được UBND xã P chứng thực ngày 24/10/1997 là của ông.

Nhà và quyền sử dụng đất thửa 49 bị đơn đã chuyển nhượng cho chị N1, anh L1 năm 2016 giá 400.000.000 đồng, vợ chồng chị N1, anh L1 đã giao đủ tiền và nhận nhà. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với chị N1, anh L1 thì bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị T4 và người đại diện theo ủy quyền của cụ T4 là ông Trần Thanh B trình bày: Cụ T4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn thì toàn bộ diện tích đất còn lại ở dưới phía Đông cụ T4 và cụ Đ2 đã cho nguyên đơn, kể cả nhà đã xây dựng trên đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã xây dựng nhà chính trên phần đất nhận chuyển nhượng là 08m chiều ngang mặt đường.

Bị đơn xây dựng nhà xong thì cụ T4 và cụ Đ2 cũng xây dựng nhà cách nhà bị đơn 02 mét chiều ngang mặt đường.

Một thời gian sau, cụ T4 không nhớ là bao lâu thì bị đơn xây dựng nhà kho lấn sang phần đất trống giữa hai nhà, lúc bị đơn xây dựng thì cụ T4 và cụ Đ2 có ngăn cản nhưng bị đơn vẫn xây. Tuy nhiên, cụ T4 và cụ Đ2 không có báo chính quyền địa phương vì gia đình bị đơn rất hung hãn, thường xuyên đánh cụ và cụ Đ2, có lần con rể bị đơn đánh cụ T4 và phải bồi thường thiệt hại.

Việc cụ T4 và cụ Đ2 cho nguyên đơn nhà đất có lập giấy tờ nhưng đều do cụ Đ2 làm nên cụ T4 không biết rõ.

Sau khi được cho nhà đất thì nguyên đơn chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông C1, bà A1 và cho anh Nguyễn T6 một phần đất. Phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Cụ T4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ1 trình bày: Bà là con riêng của cụ ông Mai Đ2 và cụ bà Phạm Thị Chi, do bà ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không biết cụ Đ2 chuyển nhượng đất cho ai, nhưng các phần đất đều được chuyển nhượng lúc cụ Đ2 còn khỏe mạnh, mình vẫn nên đều được cụ Đ2 đồng ý và kiểm tra rồi, việc khiếu kiện là không cần thiết. Mặt khác, giao dịch này đã xảy ra lâu rồi, người mua cũng đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất đó. Vì tuổi cao nên bà xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T6 trình bày: Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ánh N1 trình bày: Năm 2016 chị và chồng là anh Nguyễn L1 nhận chuyển nhượng thửa 49 của cha mẹ là bị đơn ông V, bà B3 với giá 400.000.000 đồng. Đến ngày 28/4/2017 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng M, ngày 12/5/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ chỉnh lý trang 4 tại GCNQSDĐ số AH 825506 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bị đơn ngày 08/11/2006. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà cấp IV, nhà và tường rào được xây dựng trên hết diện tích thửa đất. Phía trước nhà, trước đây có xây dựng tường rào cổng ngõ kiên cố nhưng do mở rộng đường Quốc lộ 24 đã bị tháo dỡ, nay kéo lưới B40. Việc chuyển nhượng giữa bị đơn với vợ chồng chị là đúng pháp luật, nguyên đơn yêu cầu trả lại đất lấn chiếm là không có cơ sở vì bị đơn đã xây dựng nhà và ở ổn định. Đồng thời, khi nhận tiền bồi thường đất để mở rộng Quốc lộ 24, bị đơn nhận bồi thường phần đất phía trước diện tích đất tranh chấp cùng lúc với nguyên đơn nhưng nguyên đơn không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với vợ chồng chị thì chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản trình bày ngày 29/8/2017, ông Trần Thanh B2, trưởng Văn phòng công chứng M trình bày: Ngày 28/4/2017, bị đơn với chị Nguyễn Thị Ánh N1 đến Văn phòng công chứng M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số hiệu AH825506, sổ vào sổ cấp H05689 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/11/2006 và được chỉnh lý ngày 03/9/2013 sau khi thu hồi đất mở rộng Quốc lộ 24. Sau khi xem xét, kiểm tra hồ sơ, Văn phòng công chứng M công chứng đúng theo quy định của pháp luật, vì tại thời điểm công chứng hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện khi ký hợp đồng, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và tại thời

điểm công chứng văn phòng không nhận bất kỳ văn bản tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn văn phòng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 458/CNĐP ngày 09/8/2017, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, ông Phan Duy H4 trình bày: Năm 2017, bị đơn chuyển nhượng thửa 49 cho chị Nguyễn Thị Ánh N1 theo hợp đồng số 581, được Văn phòng Công chứng M công chứng. Việc chỉnh lý trang 4 GCNQSDĐ cho chị N1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đ thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại công văn số 1584/UBND ngày 28/6/2017, UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Thế V là đúng theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Việc cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ cho bị đơn được UBND huyện Đ thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều 144 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị T4 tại phiên tòa sơ thẩm: Vợ chồng cụ T4 chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn 08m chiều ngang mặt đường.

Vợ chồng bị đơn xây dựng nhà xong trên phần đất 08m chiều ngang mặt đường thì vợ chồng cụ T4 cũng xây dựng nhà cách nhà vợ chồng bị đơn khoảng 02m chiều ngang mặt đường.

Khi vợ chồng bị đơn xây dựng nhà kho lấn sang phần đất trống giữa hai nhà, thì vợ chồng cụ T4 có ngăn cản nhưng không báo chính quyền địa phương.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 62,3m² đất lấn chiếm cho cụ T4 và những người thừa kế của cụ Đ2 là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ vào khoản 7 điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 điều 164, điều 614 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 244, khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của bà Mai Thị T.

1/ Buộc ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 trả cho cụ Trần Thị T4 và những người thừa kế theo pháp luật ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Mai Đ2 49.123.550 đồng là giá trị của 62,3m² đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã

P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; bà Mai Thị T đại diện nhận và quản lý số tiền này, trường hợp có tranh chấp đối với số tiền này thì sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Không tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 với chị Nguyễn Thị Ánh N1, được Văn phòng công chứng M chứng thực số 581 ngày 28/4/2017 và không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 825506 của UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 ngày 08/11/2006 và nội dung chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

3/ Chị Nguyễn Thị Ánh N1 và anh Nguyễn L1 có quyền sử dụng diện tích đất 62,3m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có hình thể, giới cận như phần đất có ký hiệu B (62,3m²) trong sơ đồ kèm theo bản án (Sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án này).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 20/01/2020, ngày 04/2/2020 ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trong đơn, đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, xử sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B3 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, Luật sư, Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên phiên tòa đã được hoãn nhiều lần, do vậy HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa như ý kiến đề nghị của các đương sự, những người bảo vệ quyền lợi và kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét về nguồn gốc thửa đất các bên tranh chấp thì thấy: Căn cứ “*Giấy bán đoạn mãi vườn ở*” ngày 25/10/1995 (BL 577) thể hiện ông Mai Đ2 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế V một phần thửa đất 866, tại Thôn H, xã P, huyện Đ có bề ngang là 08m theo dọc Quốc lộ 24, bề sâu hết đất với giá là 20 chỉ vàng (tương đương 10.000.000đ), có sự xác nhận của trưởng thôn là ông Đặng Đức T9. Nội dung không có việc ông Đ2 bán 10m bề ngang cho ông V. Năm 2003 khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất ông V kê khai bề ngang là 10,2m (nay là 9,8m). Ông V cho rằng ban đầu ông Đ2 chuyển nhượng cho ông 08m bề ngang với giá 20 chỉ vàng, sau đó, ông V thỏa thuận miệng với ông Đ2 mua thêm 02m bề ngang, nên tổng cộng là 10m bề ngang với giá 60 chỉ vàng. Ông V cung cấp “*Giấy nhận bạc*” ngày 15/10/1995 (BL 104) thể hiện: Ông Mai Đ2, bà Trần Thị T4 đã bán đất vườn ở cho vợ chồng ông Nguyễn Thế V với số tiền là 30 triệu quy thành vàng là 60 chỉ vàng, vợ chồng ông Đ2 đã nhận đủ.

[3] Xét nội dung “*Giấy nhận bạc*”, HĐXX thấy không có nội dung xác nhận việc ông V có nhận chuyển nhượng thêm 02 m bề ngang thửa đất 866, mà chỉ xác định ông Đ2, bà T4 có nhận của ông V 60 chỉ vàng tiền chuyển nhượng đất. Hồ sơ vụ án thể hiện khi ông V làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính có hỏi ông Đ2 về việc chuyển nhượng thêm cho ông V 02m bề ngang theo Quốc lộ 24. Nhưng qua xác minh ông Nguyễn D1 nguyên là cán bộ địa chính xã P tại thời điểm bấy giờ khẳng định ông D1 không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ2 và ông V, ông D1 không hỏi ông Đ2 về việc chuyển nhượng thêm cho ông V 02m bề ngang như ông V khai. Do đó, lời khai của ông V là không có căn cứ.

[4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 619- 620) và sơ đồ thửa đất đo vẽ ngày 21/8/2019 (BL 617) thể hiện: Bà B3, ông V đang sử dụng thửa đất số 49 với diện tích 362,9m², trong đó phần đất bà T tranh chấp là 79.4m². Trên đất tranh chấp có nhà tạm của ông V, bà B3 với diện tích là 29,9m² xây gạch không tô. Bên cạnh là thửa đất 1087, diện tích 255,9m² của bà T có nhà gạch 203m², tô trát xi măng có ô văng. Phần nhà gạch có diện tích 11,4m² và 10,8m² ở phía Bắc thửa đất tranh chấp xây gạch không tô trát. Giữa phần đất tranh chấp và đất của bà T có luồng đất trống, phía trên luồng đất trống có ô văng nhà bà T. Như vậy, trên phần đất tranh chấp có nhà tạm của ông V, bà B3 xây gạch không tô, việc này thể hiện phần nhà tạm của ông V, bà B3 được xây sau ngôi nhà cấp IV của bà T (đã có tô trát xi măng).

[5] Ngoài ra, theo lời khai của ông Đặng Đức T9 (BL 512) xác định năm 1995 ông là trưởng thôn có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ2 và ông V. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 08m chiều ngang theo Quốc lộ 24 tính từ ranh giới giữa phía Đông của ông Huỳnh B4 và phía Tây của ông Mai Đ2 đo xuống. Khi chuyển nhượng có viết giấy đoạn mãi vườn ở, ông có xác nhận vào giấy với tư cách là trưởng thôn. Sau đó, hai bên có thỏa thuận gì khác hay không thì ông không biết. Sau khi chuyển nhượng, ông V, bà B3 làm nhà kiên cố từ ranh

giới giáp đất ông Huỳnh B4 có chiều ngang khoảng 04m, còn phần đất ở phía Đông nhà ông V vẫn để trống. Ông V làm nhà xong thì đội thợ xây nhà cho ông V qua làm nhà cho ông Đ2. Thời gian sau ông V làm tiếp nhà kho hết phần đất trống giữa nhà ông V và nhà ông Đ2.

[6] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định ông V chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông Đ2 bề ngang 08m theo Quốc lộ 24, bề sâu hết đất, không có căn cứ chứng minh ông V mua thêm đất của ông Đ2 với 02 m bề ngang theo Quốc lộ 24. Theo hiện trạng thửa đất số 49 của ông V thể hiện có sự lấn chiếm đất của ông Đ2, bà T4 về bề ngang là 02m so với giấy bán đoạn mãi đất vườn ở lập ngày 25/10/1995. Do vậy mà Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Xét việc ông V trả lại đất hay giá trị đất cho bà T, thì thấy: Ông V lấn chiếm đất của ông Đ2, bà T4 đã lâu, nhưng ông Đ2, bà T4 không khiếu nại mà cho rằng do gia đình ông V rất hung hãn, thường xuyên đánh đập ông bà khi tranh chấp, có lần đánh ông bà thương tích, vì vậy mà không dám báo chính quyền. Quá trình mở đường thu hồi đất, vợ chồng ông V được bồi thường 03 lần vào năm 2011 (BL 111), năm 2012 (BL 113), năm 2013 (BL113), với tổng số tiền là 87.726.000 đồng, nhưng bà T không tranh chấp số tiền này. Ngày 28/4/2017, vợ chồng ông V, bà B3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 49 cho bà Nguyễn Thị Ánh N1, hợp đồng được công chứng (BL 68-70) và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ chỉnh lý ngày 12/5/2017 sang tên chị Nguyễn Thị Ánh N1. Như vậy, mặc dù ông V, bà B3 đã chuyển nhượng đất lấn chiếm của ông Đ2, bà T4 cho chị N1 là trái pháp luật, vi phạm Điều 123 BLDS 2015, nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu do không đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo khoản 1 Điều 117 BLDS 2015. Tuy nhiên, bà N1 là người thứ ba ngay tình, nên được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 BLDS 2015: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông V, bà B3 trả lại diện tích đất lấn chiếm bằng hiện vật, mà buộc trả bằng giá trị theo giá thị trường đối với phần diện tích đất lấn chiếm cho bà Trần Thị T4, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Đ1 là thỏa đáng.

[8] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có tình tiết mới để làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với tranh luận của Trợ giúp viên pháp lý nhà nước cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế V,

bà Huỳnh Thị B3 và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế V và bà Huỳnh Thị B3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng khoản 7 điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 điều 164, điều 614 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, khoản 1 điều 244, khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc “Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của bà Mai Thị T.

1. Buộc ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 trả cho cụ Trần Thị T4 và những người thừa kế theo pháp luật ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Mai Đ2 49.123.550 đồng là giá trị của 62,3m² đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi; bà Mai Thị T đại diện nhận và quản lý số tiền này, trường hợp có tranh chấp đối với số tiền này thì sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Không tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 với chị Nguyễn Thị Ánh N1, được Văn phòng công chứng M chứng thực số 581 ngày 28/4/2017 và không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 825506 của UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 ngày 08/11/2006 và nội dung chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

3. Chị Nguyễn Thị Ánh N1 và anh Nguyễn L1 có quyền sử dụng diện tích đất 62,3m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 31 xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có hình thể, giới cận như phần đất có ký hiệu B (62,3m²) trong sơ đồ kèm theo bản án (Sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án này).

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 phải nộp 300.000đ, ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 đã tạm ứng 300.000đ tại

biên lai thu số 4138 ngày 17/02/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, ông Nguyễn Thế V, bà Huỳnh Thị B3 đã nộp án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14/9/2020)

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường