

Bản án số: **73/2020/DS-PT**

Ngày: 25-12-2020

V/v: “*Đòi lại tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ*”

**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 **Trương Minh Tuấn**

Các thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, 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:
Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về: “*Đòi lại tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 443/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Diệp Thị Bảo Tuyết N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Diệp Thị Bảo Tuyết N: Ông Nguyễn Quang D (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2016); có mặt.

Đều cư trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định

- Bị đơn: Anh Dương Thanh T; cư trú tại: Thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Dương Thanh T: Bà Đặng Thị L; cư trú tại: tỉnh Đắk Nông (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2020); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quang D; cư trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định;

có mặt.

2. Chị Dương Thị Kim H (H), vắng mặt;
3. Chị Dương Thị Kim C, vắng mặt;
4. Chị Dương Thị Kim TA, vắng mặt;

Đều cư trú tại: Thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định

Người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thị Kim C; Dương Thị Kim TA: Bà Đặng Thị L; cư trú tại: tỉnh Đắk Nông (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2020, ngày 03/6/2020); có mặt.

5. Dương Thị Kim D; cư trú tại: tỉnh Bình Định; vắng mặt.

6. Phan Thị Thu T; cư trú tại: Thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T - Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện T; vắng mặt.

Do có kháng cáo của của bà Đặng Thị L - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Quang D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông là chồng của bà Diệp Thị Bảo Tuyết N - nguyên đơn trong vụ án. Ngày 10/5/2004, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 181,6 m² (chiều rộng mặt tiền 08m, chiều dài 22,7m), trên đất có ngôi nhà cấp 4 tại thôn QA, xã P, huyện T của ông Dương L với giá 215.000.000 đồng. Qua tìm hiểu ông được biết nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông Dương L khai hoang, sử dụng từ sau năm 1975, tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Việc chuyển nhượng có viết giấy tờ. Vì vợ ông L đã chết nên có các con của ông L là anh Dương Thanh T, chị Dương Thị Kim C và chị Dương Thị Kim H (còn có tên là H) cùng ký vào “Giấy chuyển nhượng QSD đất ở”. Người viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là chị Nguyễn Thị Thanh B (hàng xóm của ông L). Chị B chết năm 2015 nhưng có chồng tên T, anh T hiện cư trú tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông giao 40.000.000 đồng cho ông L và các con ông L do anh T là người viết giấy nhận tiền còn ông L lẫn tay, có chị H (H) ký vào giấy nhận tiền ngày 10/5/2004. Theo đúng hợp đồng thì vợ chồng ông phải thanh toán 1/2 số tiền nhận chuyển nhượng nhưng vì ông L chưa có nhu cầu sử dụng tiền nên vợ chồng ông giao trước 40.000.000 đồng. Sau đó ông L và con ông L lấy tiền nhiều lần do bà N vợ ông giao, mỗi lần từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng có khi viết giấy nhưng có khi ghi vào sổ bán hàng của bà

N (bà N bán hàng tạp hóa). Các lần nhận tiền do ông L, anh T hoặc chị H ký nhận vào sổ bán hàng. Lần cuối cùng còn nợ 20.000.000 đồng nên ngày 30/8/2011, ông trực tiếp giao 20.000.000 đồng cho anh T và ông L vì vậy anh T mới viết giấy nhận tiền và cam kết giao đất cho vợ chồng ông kể từ ngày 30/8/2011, không ai được tranh chấp (anh T ký còn ông Lê lẫn tay). Như vậy, vợ chồng ông đã giao đủ 215.000.000 đồng theo hợp đồng cho ông L và con ông L. Ngày 20/10/2011, vợ chồng ông đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của cha con ông Dương L tại thửa số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5m², loại đất ở nông thôn GCNQSDĐ số phát hành BH809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH02021.

Mặc dù việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên đã hoàn tất nhưng vợ chồng ông vẫn để cho ông L sử dụng nhà, đất của mình vì lúc đó vợ chồng ông chưa có nhu cầu sử dụng. Mặt khác, ông L có hứa khi nào ông L làm xong giấy tờ đối với diện tích đất còn lại, ông L sẽ chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông 02 m đất theo chiều rộng mặt tiền để gia đình ông được quyền sử dụng mặt tiền 10 m sau này vợ chồng ông chia thành 02 lô cho con cái.

Năm 2012, ông L chết, vợ chồng ông đến gặp anh T để yêu cầu lấy lại nhà, đất nhưng anh T và các con ông L không đồng ý.

Vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu anh Dương Thanh T là người trực tiếp quản lý nhà, đất và các con của ông L phải giao trả nhà, đất tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 27, tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 10/5/2004, trên đất có ngôi nhà cấp 4 cho vợ chồng ông.

Vợ chồng ông thống nhất Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 20/3/2020 của Hội đồng định giá về diện tích đất và giá nhà, đất đang tranh chấp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Dương Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Kim C, chị Dương Thị Kim TA, bà Đặng Thị L trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Dương L nhưng UBND xã P chỉ giao bản photocopy, giao năm nào bị đơn không nhớ, hiện bản gốc UBND xã chưa giao cho hộ ông Dương L.

Ngày 10/5/2004, ông Dương L, anh Dương Thanh T (con ông L) và ông Nguyễn Quang D có viết giấy tay chuyển nhượng đất ở cho ông Nguyễn Quang D là đúng nhưng đất này là cấp cho hộ ông Dương L mà khi chuyển nhượng chỉ có anh Dương Thanh T ký còn 04 người con của ông L không ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông L với ông D ngày 10/5/2004 là đúng, chữ ký của anh Dương Thanh T còn dấu vân tay nhưng có phải là dấu vân tay của ông Dương L không, bà không biết. Chị Dương Thị Kim H có ký không, anh T không nhớ. Ông D mới giao 60.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 10/5/2004 và Giấy nhận tiền ngày 15/5/2004 còn các Giấy nhận tiền ngày 10/9/2004, ngày 02/8/2005, ngày 22/8/2005, ngày 02/11/2008, ngày 09/01/2011,

ngày 26/8/2011 và ngày 30/8/2011 anh T không thừa nhận nhưng anh T không yêu cầu giám định.

Theo các giấy nhận tiền mà ông D cung cấp cho Tòa án thì số tiền mới chỉ có 173.000.000 đồng, thiếu 42.000.000 đồng theo giá thỏa thuận nên bà yêu cầu vợ chồng ông D phải cung cấp các giấy giao tiền thể hiện rằng vợ chồng ông D đã giao đủ số tiền 215.000 đồng.

Anh Nguyễn Thanh T và chị Dương Thị Kim C, Dương Thị Kim TA không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Diệp Thị Bảo Tuyết N vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có một mình anh T ký. Anh T không chấp nhận trả lại nhà, đất cho vợ chồng bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D.

Ngoài ra, anh T có Đơn phản tố yêu cầu hủy GCNQSD mà UBND huyện T đã cấp cho vợ chồng ông D, bà N vào ngày 20/10/2011.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Chị Dương Thị Kim H(H) trình bày:.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2004 giữa cha chị là ông Dương L và em trai chị là anh Dương Thanh T, chị hoàn toàn không biết. Chữ ký “H” và chữ viết “Dương Thị Kim H” trong Giấy chuyển nhượng không phải chữ ký, chữ viết của chị vì chị không biết chữ.

Ngày 10/5/2004, cha chị có gọi chị qua nhà chị Nguyễn Thị Thanh B (hàng xóm) để nhờ chị đếm tiền giúp, chị không biết là tiền gì nhưng chị đếm được 40.000.000 đồng sau đó chị đưa lại cho cha chị. Một thời gian sau (ngày nào chị không nhớ), cũng tại nhà chị B, có ông Nguyễn Quang D và cha chị, cha chị cũng gọi chị qua nhờ đếm tiền, chị đếm được 20.000.000 đồng và giao lại cho cha. Chị yêu cầu hủy GCNQSD mà UBND huyện T đã cấp cho vợ chồng ông D, bà N vào ngày 20/10/2011.

- Ủy ban nhân dân huyện T do ông Nguyễn Đình Thuận đại diện theo pháp luật trình bày:

+ Về đất nông nghiệp: Theo hồ sơ địa chính năm 1993 (sổ mục kê quyền số 02, trang 14 và trang 23; sổ địa chính quyền số 19, trang 151), hộ ông Dương L đăng ký chủ sử dụng các thửa đất sau:

* Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 14, diện tích 570 m², loại đất lúa, tọa lạc tại thôn P 2, xã P

* Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.616 m², loại đất lúa, tọa lạc tại thôn P 2, xã P

* Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 14, diện tích 510 m², loại đất vườn, tọa lạc tại thôn Quảng tín, xã P

Các thửa đất nêu trên đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Dương L ngày 26/6/1997, GCNQSDĐ, số phát hành I 807195, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01502/QSDĐ/K9 theo Quyết định số 1387/QĐ-UB ngày 20/4/1993 của UBND huyện T về phê duyệt đề án cấp GCNQSDĐ tại xã P. Qua các thời kỳ lưu trữ, hiện nay rất khó khăn trong việc sao lục hồ sơ để cung cấp cho Tòa.

Theo hồ sơ địa chính lập năm 2013 (dự án VLap): Ông Dương L đăng ký chủ sử dụng thửa đất số 636 và 659, tờ bản đồ số 08, loại đất trồng lúa. Riêng thửa đất vườn ông L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn S. Ông Nguyễn S sử dụng đến tháng 6/2002 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Đ đứng tên đăng ký kê khai.

+ Về đất ở: Hộ ông Dương L đăng ký chủ sử dụng thửa đất ở tại sổ mục kê quyền số 2, trang 18, chưa vào sổ địa chính.

Hộ ông Dương L sử dụng thửa đất số, 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 230 m² (trong đó 200 m² đất ở và 30 m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, ông L sử dụng đến tháng 5/2004 tách thửa chuyển nhượng một phần đất ở (bằng giấy viết tay) cho vợ chồng ông Nguyễn Quang D, bà Diệp Thị Bảo Tuyết N sử và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 20/10/2011 tại thửa số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5 m², loại đất ở nông thôn. GCNQSDĐ số phát hành BH 809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 02021. Riêng diện tích đất còn lại của ông L chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ vì hộ ông L lấn chiếm đất hoang về phía Bắc thửa đất và đất mương thủy lợi về phía Tây thửa đất.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Quang D, bà Diệp Thị Bảo Tuyết N tại thửa số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5 m², loại đất ở nông thôn được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên không hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Quang D, bà Diệp Thị Bảo Tuyết N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 37 BLTTDS, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 129, Điều 166 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thị Bảo Tuyết N.

1. Buộc vợ chồng anh Dương Thanh T, chị Phan Thị Thu T và các con của ông Dương L là các chị: Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim C, Dương Thị Kim TA và Dương Thị Kim D phải tháo dỡ phân tường xây chưa trát, diện tích 13,6m² để trả lại cho vợ chồng bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D thửa đất số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5m², loại đất ở nông thôn, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 39,3m² tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Thanh T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 02021 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho vợ chồng bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D vào ngày 20/10/2011 tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 181,5m² loại đất ở thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Quang D tự nguyện chịu 16.000.000 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Do có kháng cáo của của bà Đặng Thị L - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Dương Thanh T.

Ngày 18/8/2020, bà Đặng Thị L – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Dương Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký của anh Dương Thanh T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đặng Thị L giữ yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương L và các con có hai bản nhưng bản gốc ông D giữ không có chữ ký của ông D, hợp đồng không có chữ ký của hai con ông L do đó vô hiệu, đề nghị Tòa phúc thẩm hủy hợp đồng, các con ông L anh T sẽ trả lại số tiền đã nhận của ông D; đồng thời Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng dân sự không đưa người liên quan tham gia tố tụng, do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quang D trình bày: Việc mua bán đất có ông L và các con ông L điều biết, vợ chồng Ông đã trả đầy đủ tiền mua đất, ông L và anh T đã đến xã ký hợp đồng chuyển nhượng và ghi giấy nhận tiền lần cuối ngày 30/11/2011, Ông không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm như sau: - Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng đầy đủ các quy định pháp luật từ khi thụ lý và diễn biến phiên tòa hôm nay.- Về nội dung: Ngày 10/5/2011 vợ chồng anh D chị N đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 181,5 m² và nhà cấp 4 của ông Dương L và ba con ông L(vợ ông L đã chết), hợp đồng bằng giấy viết tay, nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông L khai hoang sử dụng ổn định nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, mặc dù hợp đồng chưa đúng hình thức nhưng vợ chồng anh D đã trả hết tiền, do đó không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS; ngày 30/11/2011 tại UBND xã P ông Dương L và anh Dương Thanh T đã viết giấy cam kết giao nhà đất có phó chủ tịch xã chứng kiến; anh D chị N đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất, ông L khi đó còn sống và các con ông L đều biết, đối với hai người con ông L không ký vào giấy chuyển nhượng nhưng cũng đồng ý cho ba (ông L) quyết định việc bán nhà đất. Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị N và bác yêu cầu phản tố của bị đơn anh T là có căn cứ đúng pháp luật. Bà Đặng Thị L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn anh Dương Thanh T là bà Đặng Thị L, thấy:

[1.1] Ngày 10/5/2004, ông Dương L chuyển nhượng cho vợ chồng ông

Nguyễn Quang D, bà Diệp Thị Bảo Tuyết N 181,5m² đất ở có nhà cấp 4 theo “giấy chuyển nhượng QSD đất ở”, với diện tích đất chiều ngang 08m, chiều dài 22,7m có giới cận: Đông giáp đường quốc lộ, Tây giáp nương, Nam giáp nhà ông Trị, Bắc giáp đất còn lại của ông L; tọa lạc tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; theo thỏa thuận giữa cha con ông L với vợ chồng ông D thì “giá tiền lô đất có nhà cấp 4 là 215.000.000 đồng; bên mua giao cho bên bán ½ số tiền trên để bên bán lo thủ tục. Khi bên bán giao GCNQSDĐ, bên mua giao đủ số tiền còn lại”. Mặc dù thỏa thuận trên giấy tờ như vậy nhưng theo yêu cầu của ông L nên ông D chỉ giao cho ông L 40.000.000 đồng ngay sau khi viết giấy, mấy ngày sau do ông L có nhu cầu nên ông D giao tiếp 20.000.000 đồng. Theo lời khai của ông D, ông L và con của ông L lấy tiền nhiều lần, mỗi lần từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng do bà N giao; việc giao tiền có khi viết giấy nhưng có khi ghi vào sổ bán hàng của bà N. Các lần nhận tiền do ông L, anh T hoặc chị H ký nhận hoặc lặn tay. Theo các giấy nhận tiền có chữ ký ông L hoặc con ông L số tiền vợ chồng ông D giao 173 triệu còn thiếu 42 triệu; tuy nhiên tại “Giấy nhận thêm tiền bán đất” đề ngày 30/8/2011 anh T(con ông L) là người viết giấy và ký tên còn ông L lặn tay đã ghi: “từ nay gia đình tôi giao đất cho ông Nguyễn Quang D theo hợp đồng quyền sử dụng kể từ ngày 30/8/2011” và cam kết: “đất này không ai tranh chấp, không thể chấp nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trước pháp luật”. Tại thời điểm ông Dương L còn sống ông D và bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành BH 809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 02021 cho ông D và bà N vào ngày 20/10/2011 thửa số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5m², loại đất ở nông thôn tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; ông Dương L và các con biết và không có ý kiến khiếu nại gì. Vì vậy, lời khai của ông D cho rằng đã trả đủ tiền 215 triệu đồng tiền chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng là có căn cứ; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Dương L và các con với ông D và bà N đã có hiệu lực; ông D và bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Do đó không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp bị đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và hủy bản án sơ thẩm.

[1.2] Về kháng cáo yêu cầu giám định chữ ký của anh Dương Thanh T: Bị đơn anh Dương Thanh T chỉ thừa nhận vợ chồng ông D mới giao 02 lần tiền với tổng số tiền là 60.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 10/5/2004 và Giấy nhận tiền ngày 15/5/2004 còn các Giấy nhận tiền ngày 10/9/2004, ngày 02/8/2005, ngày 22/8/2005, ngày 02/11/2008, ngày 09/01/2011, ngày 26/8/2011 và ngày 30/8/2011 anh T không thừa nhận. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện cho bị đơn anh T và những người liên quan con ông L không yêu cầu giám định; tại phiên tòa khi trình bày kháng cáo bà L không trình bày về yêu cầu này. Mặt khác, như phần nhận định trên(1.1) có căn cứ để cho rằng ông Dương L và các con đã nhận đủ tiền, ông D và bà N làm thủ tục chuyển nhượng đất hợp pháp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L và các con đều biết nhưng không có ý kiến gì nên việc giám định đối với các giấy nhận tiền của anh T là không cần thiết. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện ủy quyền của bị đơn anh Dương Thanh T.

[2] Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Diệp Thị Bảo Tuyết N buộc vợ chồng anh Dương Thanh T, chị Phan Thị Thu T và các con của ông Dương L là các chị: Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim C, Dương Thị Kim TA và Dương Thị Kim D phải tháo dỡ phân tường xây chưa trát, diện tích 13,6m² để trả lại cho vợ chồng bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D thửa đất số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5m², loại đất ở nông thôn, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 39,3m² tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (kèm theo sơ đồ); và bác yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Thanh T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 02021 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho vợ chồng; bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D vào ngày 20/10/2011 tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 181,5m² loại đất ở thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là có cơ sở, đúng pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo tại cấp phúc thẩm không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Dương Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử do đó được chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bản án sơ thẩm đã công nhận tự nguyện của ông D chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.000.000 đồng, ông Nguyễn Quang D đã nộp xong; sau khi xét xử sơ thẩm ông D không kháng cáo do đó được giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà Diệp Thị Bảo Tuyết N không phải chịu, hoàn trả bà N tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Dương Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/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.

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Dương Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thị Bảo Tuyết N.

1. Buộc vợ chồng anh Dương Thanh T, chị Phan Thị Thu T và các con của ông Dương L là các chị: Dương Thị Kim H, Dương Thị Kim C, Dương Thị Kim TA và Dương Thị Kim D phải tháo dỡ phân tường xây chưa trát, diện tích 13,6m² để trả lại cho vợ chồng bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D thửa đất

số 174, tờ bản đồ số 27, diện tích 181,5m², loại đất ở nông thôn, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 39,3m² tại thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn anh Dương Thanh T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 809911, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 02021 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho vợ chồng; bà Diệp Thị Bảo Tuyết N, ông Nguyễn Quang D vào ngày 20/10/2011 tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 181,5m² loại đất ở thôn QA, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Quang D tự nguyện chịu 16.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm bà Diệp Thị Bảo Tuyết N không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà N 3.000.000, đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001862 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Định.

Anh Dương Thanh T phải chịu 300.000, đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 200.000, đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0002113 ngày 7/2/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, anh T còn phải nộp 100.000, đồng (Một trăm ngàn đồng).

+ Án phí dân sự phúc thẩm anh Dương Thanh T phải chịu 300.000, đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0003871 ngày 03/ 9 /2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

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 thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- 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)

Trương Minh Tuấn