

Bản án số: 25/2020/DS - PT

Ngày: 19/11/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ 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 **Vũ Thanh Liêm**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Tồn**

Ông **Nguyễn Thanh Long**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thoa** - 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: Ông **Lê Văn Thành** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 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 211/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu 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 01/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B; Cùng địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc A, luật sư văn phòng luật sư Q thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn D; Nơi ĐKKHKT: Thôn V, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Chỗ ở hiện nay: thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn D: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm: 1979; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn D: Ông Trương Nguyễn C N, Luật sư Công ty, luật TNHH N thuộc Đoàn LS thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện M; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn M, chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

- Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành L, chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Tuyết H (Văn bản ủy quyền số 67/PCCS1 ngày 02/06/2018); vắng mặt.

- Bà Phan Thị D;

- Bà Nguyễn Thị D;

Nơi ĐKKHTT: Thôn V, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Chỗ ở hiện nay: Tp. Hồ Chí Minh; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị D: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm: 1979; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị D: Ông Trương Nguyễn C N, Luật sư, C ty luật TNHH N, thuộc Đoàn LS thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Ông Nguyễn D1;

- Bà Hồ Thị D2;

Cùng địa chỉ: Tp. Hồ Chí Minh, đều vắng mặt.

- Ông Nguyễn Tấn H, có mặt.

- Ông Phạm Sơn T, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị D, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B; bị đơn ông Nguyễn D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A trình bày:*

Ngày 11/8/1976, vợ chồng ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B có bán đoạn mãi cho nguyên đơn 01 mảnh vườn có diện tích là 03 sào (1500m²) tọa lạc tại thôn V, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi với giá tiền 300đ. Vì vợ chồng nguyên đơn đông con, chỗ ở chật hẹp nên khi ông Nguyễn D là con trai lớn mới lập gia đình vào năm 1976 và ông Nguyễn D1 lập gia đình vào năm 1980 nên vợ

chồng nguyên đơn có xây dựng 02 căn nhà để vợ chồng ông D, ông D1 ở trên mảnh vườn mà vợ chồng nguyên đơn mua của vợ chồng ông P, bà B để có chỗ ở; đến năm 1993 ông Nguyễn D vào thành phố Hồ Chí Minh làm ăn và năm 1998 ông Nguyễn D1 cũng vào thành phố Hồ Chí Minh làm ăn mua đất làm nhà ở ổn định. Sau khi ông D, ông D1 đi thành phố Hồ Chí Minh thì vợ chồng nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm và một phần diện tích trồng keo lai từ năm 2002 và đến năm 2010 nguyên đơn trực tiếp khai thác số cây keo trên.

Năm 1997, ông Nguyễn D về quê tự ý làm đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất trong lúc không có sự đồng ý của vợ chồng nguyên đơn nhưng Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số 00443 QSDĐ/1128/QĐ-UB^(H) 1997, ngày 31/12/1997 tại thửa đất số 1388, tờ bản đồ số 13 xã Đ, với diện tích 850m². Thời gian đầu vợ chồng nguyên đơn không biết việc ông Nguyễn D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vợ chồng nguyên đơn phát hiện và đã khiếu nại đến cấp có thẩm quyền yêu cầu giải quyết thu hồi GCN QSD đất đã cấp cho ông Nguyễn D. Sau khi xem xét thì cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi GCN QSD đất đã cấp cho ông Nguyễn D. Ngày 04/02/2010 vợ chồng nguyên đơn đã được UBND huyện M cấp GCN QSDĐ tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 với diện tích 1.317m². Đến ngày 09/02/2010 vợ chồng nguyên đơn làm thủ tục tách thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 thành 05 thửa như sau: Thửa 1382, tờ bản đồ số 20 diện tích 332m²; thửa 1383, tờ bản đồ số 20 diện tích 200m²; thửa 1384, tờ bản đồ số 20 diện tích 173m²; thửa 1385, tờ bản đồ số 20 diện tích 210m²; thửa 1386, tờ bản đồ số 20 diện tích 402m².

Ngày 23/4/2010, ông Nguyễn D đã ngang nhiên chiếm đất của vợ chồng nguyên đơn tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 với diện tích 1317m² để xây dựng nhà ở không có sự đồng ý của vợ chồng nguyên đơn. Sự việc xảy ra vợ chồng nguyên đơn có báo với chính quyền địa phương can thiệp, giải quyết nhiều lần nhưng ông Nguyễn D không chấp hành, vẫn chưa tháo dỡ nhà ở để trả lại đất cho nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn D phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 với diện tích 1317m² (Theo đo đạc thực tế là 1325,8m²) để trả lại đất cho nguyên đơn.

** Tại bản tự khai ngày 17/7/2014, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn D trình bày:*

Từ năm 1976 đến 1978 tại thôn V thực hiện chương trình vào Hợp tác xã và các hộ dân vào Hợp tác xã gọi là xã viên. Mỗi xã viên chỉ được sử dụng một mảnh đất ở, các mảnh đất còn lại giao lại cho Nhà nước để cấp cho các xã viên khác chưa có đất để ở. Lúc bấy giờ, cha mẹ ông là ông Nguyễn Tấn C và bà Lê

Thị B đã vào Hợp tác xã, là xã viên đang đứng tên trên 02 mảnh đất, tại KDC 35 (trước đây gọi là Đội 5) là nhà cha mẹ ông và mảnh đất cho vợ chồng ông ra riêng ở KDC 31. Trước tình hình đó, cha mẹ ông thấy rằng nếu không cho vợ chồng ông thì Nhà nước sẽ thu hồi cấp cho xã viên khác. Vì vậy, cha mẹ ông đã cho vợ chồng ông trực tiếp kê khai, sử dụng toàn bộ mảnh đất mà vợ chồng ông đang ở. Nhưng lúc đó chỉ cho bằng miệng và đó cũng là cách cho chung của tất cả các gia đình ở đây. Nếu lúc đó ông Nguyễn Tấn C không cho thì việc vợ chồng ông canh tác, sinh sống trên mảnh đất này thì Nhà nước cũng sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mảnh đất này cho vợ chồng ông.

Nay ông C, bà B yêu cầu ông tháo dỡ ngôi nhà hiện tại và trả lại 1325,8m² đất ông không đồng ý vì: Ngôi nhà hiện tại là do ông đứng tên mua giúp của vợ chồng ông Nguyễn D1 cho bà Phan Thị D chứ không phải nhà đất của ông, việc mua bán được viết bằng giấy tay, do ông Nguyễn Tấn H viết giấy tờ mua bán. Ông Nguyễn Tấn H là em ruột của bị đơn và ông Nguyễn D1. Trên giấy tờ mua bán này ông Nguyễn Tấn C đã ký xác nhận làm chứng việc mua bán giữa ông D và ông D1. Ngày 13/5/1998 bà Hồ Thị D2 là vợ ông Nguyễn D1 đã nhận 01 cây vàng và xác nhận đã sang nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn D.

Ông nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B trên mảnh đất của bị đơn là không đúng pháp luật nên ông yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849651 số vào sổ cấp Giấy CN QSDĐ số CH.00016 cấp ngày 04/02/2010 mà Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1383, 1384, 1385, 1386, tờ bản đồ số 20 tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi được công chứng vào ngày 02/5/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn H vô hiệu. Ông không yêu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại văn bản ý kiến ngày 26/7/2017 bà Phan Thị D trình bày:*

Nguyên trước đây bà có một ngôi nhà cách nhà vợ chồng con gái của bà là ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị D 300m. Sau đó, bà bán cho ông Phạm C với giá hai cây vàng. Vào năm 1998 bà lấy số vàng đó mua nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Tấn D1 và bà Hồ Thị D2 với giá một cây vàng và quy ra tiền là năm triệu đồng. Vì chồng bà đi tập kết 1954 và lập gia đình ngoài đó luôn, bà chỉ có một đứa con gái nhưng không biết chữ nên bà nhờ con rể là ông Nguyễn D đứng tên trên Giấy mua nhà và đất giùm bà, việc mua bán có Giấy sang nhượng, có ranh giới Đông - Tây - Nam - Bắc rõ ràng. Trên giấy mua bán có sự ký nhận của bên mua là con rể của bà là ông Nguyễn D, bên bán là vợ chồng ông Nguyễn Tấn D1, bà Hồ Thị D2. Ngoài ra, còn có sự ký nhận của người làm chứng gồm ông Nguyễn Tấn C (là cha ông D1), ông Nguyễn Tấn H (là em ông D1)

Bà yêu cầu Tòa án huyện M tiến hành xác minh cuộc họp Chi bộ thôn V ngày 22/04/2012, cuộc họp trưng cầu ý dân ngày 23/4/2012 tại Hội trường xã Đ do Chủ tịch UBND huyện M là ông Phạm Thanh T chủ trì để nắm rõ tình hình cũng như sự thật của việc mua bán này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H trình bày:*

Nguyên diện tích đất mà hiện nay đang tranh chấp là của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B mua đoạn mãi của ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B (cùng địa phương) vào ngày 11/8/1976 (có giấy tờ mua bán và có chứng thực của Ủy ban Hành chính xã Đ). Sau khi mua đất thì ông C, bà B là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên.

Năm 1976 ông Nguyễn D có gia đình, tuy nhiên chưa có nhà đất ở riêng, trong khi ở chung với cha mẹ và các em thì chật chội nên ông C, bà B có xây dựng một căn nhà tạm trên thửa đất này để vợ chồng ông Nguyễn D ở riêng. Đến năm 1980 ông Nguyễn D1 cũng lập gia đình và được ông C, bà B xây dựng 01 căn nhà bằng gỗ để ở tạm, vị trí ở phía bắc cũng trên thửa đất mà ông C, bà B mua lại của ông P, bà B. Việc ông C, bà B làm nhà để ông Nguyễn D và ông Nguyễn D1 ở như trên là để các con có chỗ ở, sinh hoạt riêng. Tuy nhiên, toàn bộ nhà và đất vẫn thuộc quản lý sử dụng và sở hữu của ông C, bà B. Đến năm 1989 vợ chồng ông D1 vào Miền Nam lập nghiệp nên vợ chồng ông D1 ủy quyền cho ông Nguyễn D sử dụng căn nhà mà vợ chồng ông D1 đã ở chứ không phải chuyển nhượng, mua bán hoặc tặng cho nhà và đất, vì lúc đó toàn bộ nhà và đất là của ông C, bà B.

Như đã trình bày ở trên thì nhà và đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, bà B. ông D và ông D1 chỉ ở tạm một thời gian và không thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước.

Vợ chồng ông D1 khẳng định giấy ủy quyền sử dụng nhà do vợ chồng ông D1 lập vào ngày 03/5/1998 không phải là giấy mua bán, chuyển nhượng, tặng cho nhà đất của vợ chồng ông D1 cho ông Nguyễn D; vì phần diện tích đất nói trên không thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D1 mà là quyền sử dụng đất của ông C, bà B. Ngoài ra, giấy ủy quyền sử dụng nhà được lập vào ngày 03/5/1998 không thể hiện nội dung mua bán, chuyển nhượng, tặng cho và không thể hiện việc mua bán (không có việc giao nhận tiền hay vàng). Nhưng đến năm 2009, khi UBND huyện M ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn D thì ông D có mang giấy ủy quyền sử dụng nhà đến nhờ bà Hồ Thị D2 ghi thêm nội dung là “Tôi có nhận của ông Nguyễn D 01 cây vàng tiền chuyển nhượng nhà và đất”. Việc ghi thêm này là do ông Nguyễn D ép buộc bà D2 ghi thêm chứ thực tế là không có.

Đối với việc ông Nguyễn D yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BA 849651 số vào số cấp GCN CH 00016 do UBND huyện M cấp ngày 04/02/2010 thì vợ chồng ông D1 không có ý kiến gì,

việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B là đúng đối tượng người sử dụng đất và đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi không chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn D.

Việc ông Nguyễn D yêu cầu tuyên bố 04 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B vô hiệu ông không đồng ý vì: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện trước khi UBND huyện M ban hành Quyết định 358/QĐ-UBND ngày 03/7/2013 về việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966, có sổ vào sổ CH.00046; CH.00047; CH.00048; CH.00049; CH.00050 cấp cùng ngày 08/4/2010 cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 03/7/2013 của UBND huyện M về việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966.

* Tại C văn số 50/UBND-NC ngày 17/01/2018 và C văn số 4679/UBND-NC ngày 05/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện M và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M cho rằng:

Ngày 11/8/1976, ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B (là cha mẹ của ông Nguyễn D) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B (người cùng địa phương) theo giấy bán đoạn mãi đất lập ngày 11/8/1976, diện tích là 3 sào và được chính quyền địa phương chứng thực cùng ngày. Qua hồ sơ lập theo Chỉ thị 299/TTg thì diện tích đất ông C, bà B nhận chuyển nhượng của ông P, bà B thuộc thửa đất số 1388, tờ bản đồ số 13 của xã Đ, không có ai đứng tên kê khai đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất.

Năm 1976, ông Nguyễn Tấn C xây dựng 01 ngôi nhà để con trai là ông Nguyễn D ra ở riêng. Ngày 20/3/1997, ông Nguyễn D làm đơn xin đăng ký để cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 1388, tờ bản đồ số 13, diện tích 850 m², loại ruộng đất “T” ghi nguồn gốc đất do cha mẹ để lại và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/1997.

Năm 2005, ông Nguyễn Tấn C có đơn khiếu nại UBND huyện M xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn D vào ngày 31/12/1997. Trên cơ sở kết quả thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thanh tra huyện tại Báo cáo kết luận số 17/BC-KL ngày 19/3/2009, UBND huyện ban hành Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 24/3/2009 về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số 00443 QSDĐ/l 128/QĐ-UB^(H) 1997, cấp ngày 31/12/1997 cho ông Nguyễn D,

Sau khi nhận Quyết định số 59/QĐ-UBND, ông Nguyễn D không đồng ý nên khởi kiện đến Tòa án, theo Bản án sơ thẩm số 01/2009/HC-ST ngày 25/9/2009 của Tòa án nhân dân huyện M và Bản án phúc thẩm số 03/2009/HC-

PT ngày 18/12/2009 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đều công nhận nhận Quyết định số 59/QĐ-UBND của UBND huyện M về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn D là đúng thẩm quyền và đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi có bản án số 03/2009/HCPT ngày 18/12/2009 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 22/12/2009, ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B làm đơn đăng ký kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 (tài liệu, bản đồ đo vẽ năm 2004) của xã Đ, diện tích 1.317m², được UBND xã Đ lập hồ sơ công khai và kết thúc công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời xác nhận về tình trạng tranh chấp đất đai là đã được giải quyết. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh- chi nhánh M) tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B, phối hợp UBND xã Đ tổ chức kiểm tra, đo đạc hiện trường sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và ký xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B, tham mưu cho phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849651, số vào sổ CH. 00016, cấp ngày 04/02/2010, với diện tích 1.317m².

Ngày 09/02/2010, ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B làm đơn xin tách thửa đất số 195 tờ bản đồ số 20 loại đất ONT thành 5 thửa với mục đích để tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể: Thửa đất số 1382, diện tích 332m², loại đất ONT; Thửa đất số 1383, diện tích 200m², loại đất ONT; Thửa đất số 1384, diện tích 173m², loại đất ONT; Thửa đất số 1385, diện tích 210 m², loại đất ONT; Thửa đất số 1386, diện tích 402m², loại đất ONT đều thuộc tờ bản đồ số 20 và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2010.

Ngày 27/4/2010, ông Nguyễn Tấn C có đơn báo cáo UBND xã Đ việc con trai ông là ông Nguyễn D tự ý chiếm đất của vợ chồng ông để xây dựng nhà ở trái phép, thuộc thửa đất số 1382 (thửa đất được tách ra từ một phần của thửa đất số 195), tờ bản đồ số 20, UBND xã Đ kiểm tra lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành Quyết định xử phạt số 11/QĐ- XPHC ngày 26/5/2010 đối với ông Nguyễn D. Buộc ông Nguyễn D phải tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng trái phép trên diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Tấn C nhưng ông Nguyễn D không chấp hành. Trên cơ sở đề nghị của UBND xã Đ và phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện M ban hành Quyết định số 4762/QĐ-CC ngày 16/9/2011 về việc cưỡng chế thi hành Quyết định số 11/QĐ-XPHC ngày 26/5/2010 của Chủ tịch UBND xã Đ.

Tuy nhiên, ông Nguyễn D lại có đơn gửi đến Tỉnh uỷ Quảng Ngãi phản

ánh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B vào ngày 08/4/2010 và được Tỉnh uỷ Quảng Ngãi giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh kiểm tra, rà soát lại toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và Sở Tài Nguyên và Môi trường đã báo cáo số 1450/BC-STNMT ngày 19/9/2012.

Trên cơ sở kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, UBND huyện M giao Thanh tra huyện thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B vào ngày 08/4/2010 và Thanh tra huyện đã có Báo cáo số 28/BC-TTr ngày 25/5/2013. Trên cơ sở đó, UBND huyện M ban hành Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 03/7/2013 về việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966, có số vào sổ CH.00046; CH.00047; CH.00048; CH.00049; CH.00050 cấp cùng ngày 08/4/2010 cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B là đúng quy định, vì: Đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm và UBND xã Đ lập hồ sơ công khai trong lúc ông D không có ở địa phương, nhưng UBND xã Đ không có thông báo gửi đến ông D là người có quyền lợi đang tranh chấp với ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B biết là chưa đảm bảo về thủ tục hồ sơ. Ông Nguyễn Tấn C đã nhận Quyết định số 358/QĐ-UBND, ngày 03/7/2013 của UBND huyện M nhưng không giao lại 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi cho cơ quan có thẩm quyền để lưu giữ, quản lý theo quy định. Vì vậy, UBND huyện M có ý kiến như sau:

Việc ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn D tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng trên thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 20 để trả lại đất cho ông C, bà B phần diện tích 332m². Việc này UBND huyện đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thẩm tra, xác minh đối chiếu theo đúng quy định của pháp luật.

Việc ông Nguyễn D yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849651, sổ vào sổ CH.00016, cấp ngày 04/02/2010 cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 xã Đ, về vấn đề này, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà B vào ngày 04/02/2010 đã thu hồi khi ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B thực hiện thủ tục xin tách thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 thành 05 thửa và được UBND huyện cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 08/4/2010 tại các thửa đất số 1382, 1383, 1384, 1385, 1386 tờ bản đồ số 20 xã Đ; Hiện nay cả 05 Giấy chứng nhận này đã được UBND huyện thu hồi tại Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 03/7/2013.

Việc ông Nguyễn Tấn H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan độc lập khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi huỷ Quyết định số

358/QĐ-UBND ngày 03/7/2013 của UBND huyện M về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966 cấp cùng ngày 08/4/2010 cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B là không có cơ sở.

** Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng C chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Ngày 02/5/2013 Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi đã nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B, cùng thường trú tại xã Đ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H, thường trú tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi gồm các quyền sử dụng đất như sau: Quyền sử dụng đất thửa 1383, 1384, 1385, 1386, cùng tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Qua kiểm tra hồ sơ pháp lý 4 thửa đất trên do Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B. Ông C và bà B cùng người mua là ông Nguyễn Tấn H đã có mặt tại Phòng công chứng và nộp đầy đủ các loại giấy tờ hợp lệ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy khám sức khỏe).

Đối chiếu với quy định của luật Đất đai năm 2003, Điều 106 người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất... Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, theo quy định tại Điều 8, Điều 36, Điều 37, Điều 41 Luật công chứng số 82/2006 C chứng viên tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu. Hai bên đã đọc lại hợp đồng đã đồng ý tất cả các điều khoản trong hợp đồng cả hai bên đã tiến hành ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt C chứng viên. C chứng viên đã ký vào hợp đồng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4 thửa đất trên, văn thư vào sổ đóng dấu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1383, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, số công chứng 1498, quyền số 4 ngày 02 tháng 5 năm 2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1384, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, số công chứng 1497, quyền số 4 ngày 02 tháng 5 năm 2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1385, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, số công chứng 1495, quyền số 4 ngày 02 tháng 5 năm 2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1386, tờ bản đồ 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, số công chứng 1494, quyền số 4 ngày 02 tháng 5 năm 2013.

Theo các quy định trên và đối chiếu các văn bản pháp luật khác có liên quan thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B, cùng thường trú tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng

Ngãi, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H, thường trú tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi là hợp pháp.

** Ông Nguyễn Tấn H đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D1, bà Hồ Thị D2 trình bày:*

Nguyên phần diện tích đất 03 sào (1.500m² thuộc thửa đất 195, tờ bản đồ số 20, thôn V, xã Đ) mà hiện nay ông C và bà B đang tranh chấp với ông Nguyễn D, có nguồn gốc do ông C, bà B mua đoạn mãi của ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B (cùng địa phương) vào ngày 11/8/1976 (có giấy tờ mua bán, có chứng thực của Ủy ban hành chính xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi). Sau khi mua đất thì ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B là người trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục toàn bộ diện tích đất nói trên. Năm 1976 ông Nguyễn D có gia đình nhưng chưa có nhà đất ở riêng nên ông C, bà B có xây dựng một căn nhà tạm nằm giữa khuôn viên diện tích đất đã mua để ông Nguyễn D ra ở riêng. Đến năm 1980 ông D1 cũng lập gia đình và ông C, bà B xây dựng một căn nhà tạm bằng cây gỗ, vị trí phía Bắc (phần diện tích đất đang tranh chấp) cũng trên thửa đất mà ông C, bà B mua của ông P, bà B, để ông D1 ra ở riêng,

Việc ông C, bà B xây dựng nhà để ông Nguyễn D và ông D1 ra riêng là để có chỗ ở, sinh hoạt riêng. Tuy nhiên toàn bộ nhà và đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu của ông C, bà B. Ông C, bà B có nguyện vọng sẽ cho ông D1, ông D phần đất đã làm nhà ở riêng nếu sinh sống tại địa phương để phụng dưỡng cha mẹ nhưng do ông D và ông D1 đều chuyển vào thành phố Hồ Chí Minh, mua nhà để ổn định cho đến nay. Tuy nhiên ông C, bà B vẫn chưa thực hiện thủ tục về chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất từ ông C, bà B sang cho ông D, ông D1. Vì vậy, vào năm 1998 ông D1 vào Miền Nam lập nghiệp thì vợ chồng ông D1 có ủy quyền sử dụng nhà (không có công chứng, chứng thực) để ông D sử dụng căn nhà mà vợ chồng ông D1 đã ở, chứ không phải chuyển nhượng, bán hoặc tặng cho nhà và đất, vì lúc đó toàn bộ nhà và đất là của ông C, bà B quản lý sử dụng.

Từ đó cho đến nay ông C, bà B vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D, ông D1 nhưng hiện nay ông D lại cho rằng đất là của ông D; thậm chí ông D cho rằng ông D1, bà D2 làm giấy cam kết là có bán nhà và phần đất cho ông D và mẹ vợ ông là bà Phan Thị D là không đúng. Như đã trình bày ở trên thì nhà và đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, bà B. Ông D1 chỉ ở tạm và chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, không thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước như: Đóng thuế, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông H giấy ủy quyền sử dụng nhà do ông Nguyễn D1 và bà Hồ Thị D2 lập vào ngày 03/5/1998 không phải là giấy mua bán, chuyển nhượng, tặng cho vì phần diện tích đất đang tranh chấp với ông Nguyễn D không thuộc quyền

sử dụng đất của ông D1, bà D2 mà là quyền sử dụng đất của ông C, bà B. Ông H khẳng định giấy ủy quyền sử dụng nhà được lập ngày 03/5/1998 do ông ghi nhưng không thể hiện nội dung mua bán, tặng cho (không thể hiện việc giao nhận tiền, vàng). Vào ngày 24/3/2009, Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 59/QĐ-UB thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn D nên ông D có mang giấy ủy quyền sử dụng nhà đến nhà ông D1, bà D2 nhờ ghi thêm nội dung là “Tôi có nhận của ông Nguyễn D 01 cây vàng tiền chuyển nhượng nhà và đất ký ngày 13/5/1998”. Phần nội dung ghi thêm trên là do bà D2 ghi theo yêu cầu của ông Nguyễn D vào năm 2009 (để ông D khiếu nại và khởi kiện UBND huyện M) chứ thực tế là không có trong giấy ủy quyền sử dụng nhà được lập vào ngày 03/5/1998 và cũng không có ai chứng kiến hay làm chứng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Sơn T và bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Ông, bà có làm lán trại trên phần diện tích đất đang tranh chấp, thừa đất chưa biết thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai nên ông, bà không đồng ý việc tháo dỡ lán trại. Khi nào Tòa án giải quyết thừa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai và có yêu cầu thì vợ chồng ông, bà tháo dỡ lán trại trả lại đất. Nhưng tại phiên tòa ngày 10/10/2019 ông T trình bày và cam kết tháo dỡ lán trại đã làm trên phần đất tranh chấp nên ông, bà không có liên quan gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2020 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 luật đất đai năm 2003; các Điều 100, 101, 106, 203 luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn D phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B phần diện tích 992,2m² đất thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với đường đi Lương Nông- V, từ điểm M5 M6 M7, có số đo 20.60m + 15.1 m;

Phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Ngự, từ điểm M4 M12 M11 M10 M9 M6, có số đo 3.18m + 2.23m + 8.02m + 3.03m + 18.45m;

Phía Nam giáp thửa đất số 194, từ điểm M7 M8, có số đo 27.20m;

Phía Bắc giáp một phần thửa đất giao cho ông Nguyễn D, từ điểm M4

M5, có số đo 31.80m;

Phần diện tích đất này có hình đa giác được tạo nên bởi các điểm: M4M5M6M7M8M9M10M11M12. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án).

- Bị đơn ông Nguyễn D không phải tháo dỡ nhà đã xây dựng và được quyền sử dụng diện tích đất 333,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với đường đi Lương Nông- V, từ điểm M1 M5, có số đo 10m;

Phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Ngự, từ điểm M3 M14, có số đo 10m;

Phía Nam giáp đất phần đất ông Nguyễn D Phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B phần diện tích 992,2m² đất thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, từ điểm M4 M5, có số đo 31.80m;

Phía Bắc giáp mương thoát nước, từ điểm M1, M2, M3, có số đo 17.86m + 14.82m;

Phần đất này có hình đa giác được tạo nên bởi các điểm: M1M2M3M4 M5. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án)

- Bị đơn ông Nguyễn D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B số tiền 206.832.000đ (Hai trăm lẻ sáu triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 333,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ huyện M, tỉnh Quảng Ngãi mà bị đơn đã xây dựng nhà.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các đương sự phải có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả xét xử và theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn D về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BA 849651, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH.00016 cấp ngày 04/02/2010 mà Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B.

3. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 358/QĐ-UBND, ngày 03/7/2013 của UBND huyện M về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966 cấp cùng

ngày 08/4/2010 cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 1383, 1384, 1385, 1386, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng vào ngày 02/5/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn H vô hiệu.

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

- Ngày 15/01/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

+ Buộc ông Nguyễn D phải tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng trái phép để trả lại cho ông, bà toàn bộ thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 1383, tờ bản đồ số 20, diện tích 200m²; thửa đất số 1384, tờ bản đồ số 20, diện tích 173m²; thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 20, diện tích 210m²; thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 20, diện tích 402m² vô hiệu.

- Ngày 15/01/2020, bị đơn ông Nguyễn D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau đây:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B về việc buộc ông D phải trả lại phần diện tích đất 992,2m² thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 xã Đ, đồng thời ông D không có nghĩa vụ phải trả cho ông C, bà B số tiền 206.832.000 đồng.

+ Yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Nguyễn D.

- Ngày 15/01/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H về việc hủy Quyết định số 358/QĐ- UBND ngày 03/7/2013 của UBND huyện M.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1383, 1384, 1385, 1386 cùng tờ bản đồ số 20 tại xã Đ vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B do ông Huỳnh Ngọc A đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn D do ông Nguyễn Tấn D đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Huỳnh Ngọc A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm

buộc bị đơn ông Nguyễn D phải tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng trái phép trả lại cho nguyên đơn ông C, bà B diện tích đất 333,6m² và không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 1383, 1384, 1385 và 1386 vô hiệu. Bị đơn ông Nguyễn D do ông Nguyễn Tấn D đại diện theo ủy quyền cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà B và trả lại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 tại xã Đ, huyện M cho ông Nguyễn D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H về việc hủy Quyết định số 358/QĐ- UBND ngày 03/7/2013 của UBND huyện M và không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1383, 1384, 1385, 1386 cùng tờ bản đồ số 20 tại xã Đ vô hiệu.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20 là của ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B. Ngày 11/8/1976 ông P, bà B có lập Giấy bán đoạn mãi đất cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B được Ủy ban hành chính xã Đ chứng thực.

Năm 1976, ông Nguyễn D lập gia đình thì ông C, bà B làm nhà cho ông D ở riêng và năm 1980 ông Nguyễn D1 lập gia đình cũng được ông C, bà B làm nhà cho ông D1 ở riêng đều nằm trên phần đất của ông C, bà B đã mua.

Ngày 20/3/1997, ông Nguyễn D làm đơn xin đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/12/1997 UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L171135 cho hộ ông Nguyễn D đối với thửa đất số 1388, tờ bản đồ số 13, diện tích 850 m².

Ngày 03/5/1998, ông Nguyễn D1, bà Hồ Thị D2 do đi vào miền Nam lập nghiệp nên lập Giấy ủy quyền sử dụng nhà cho ông Nguyễn D, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2005, ông Nguyễn Tấn C có đơn khiếu nại về việc UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Ngày 24/3/2009 UBND huyện M ban hành Quyết định số 59/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nguyễn D. Ông Nguyễn D khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định nói trên. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số

01/2009/HC-ST ngày 25/9/2009 của Toà án nhân dân huyện M tuyên xử bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn D. Ông Nguyễn D kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 03/2009/HC-PT ngày 18/12/2009 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn D và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi có Bản án hành chính phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền SDD. Ngày 04/02/2010, UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 849651 cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.317m². ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B làm đơn xin tách thửa đất nói trên. Cùng ngày 08/4/2010 UBND huyện M ban hành 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 849962 đối với thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 20, diện tích 332m²; số BA 849963 đối với thửa đất số 1383, tờ bản đồ số 20, diện tích 200m²; số BA 849964 đối với thửa đất số 1384, tờ bản đồ số 20, diện tích 173m²; số BA 849965 đối với thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 20, diện tích 210 m²; số BA 849966 đối với thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 20, diện tích 402m².

Ông Nguyễn D có đơn khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B; đồng thời ông Nguyễn D tiến hành làm nhà trên mảnh đất đó. Ngày 26/5/2010, UBND xã Đ ban hành Quyết định xử phạt hành chính về lĩnh vực quản lý sử dụng đất đai số 11/QĐ-XPHC đối với ông Nguyễn D. Buộc ông Nguyễn D tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng trái phép trên diện tích đất của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B nhưng ông Nguyễn D không chấp hành.

Đất do ông Nguyễn D đang tranh chấp, nhưng ngày 08/4/2010, UBND huyện M đồng ý cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B tách thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849651 ngày 04/02/2010 thành 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ngày 03/7/2013 UBND huyện M ban hành Quyết định số 358/QĐ-UBND về việc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962, BA 849963, BA 849964, BA 849965, BA 849966 cấp ngày 08/4/2010 cho ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B là có căn cứ.

Ngày 02/5/2013, ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1383, 1384, 1385, 1386 cho ông Nguyễn Tấn H được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi chứng thực.

Ông Nguyễn D cho rằng ông mua nhà đất của ông Nguyễn D1, bà Hồ Thị D2 cho bà Phan Thị D, nhưng ông D1, bà D2 không thừa nhận bán đất cho ông D.

[2] Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B mua lại của ông Phạm Như P và bà Nguyễn Thị B. Ông D là con của ông C, bà B. Ông D và bà Phan Thị D (mẹ vợ) có hộ khẩu thường trú tại thôn V, xã Đ. Ngoài căn nhà ông D xây dựng trên đất ông C, bà B, vợ chồng ông D và bà D (mẹ vợ) không có nơi ở nào khác. Hơn nữa căn nhà này ông D xây dựng có giá trị lớn, nếu buộc tháo dỡ sẽ gây thiệt hại cho ông D. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông D thôi trả giá trị diện tích đất 333,6m² cho ông C, bà B là hợp tình, hợp lý. Đất đang tranh chấp, nhưng UBND huyện M cho tách thửa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà B là không đúng nên ngày 03/7/2013 UBND huyện M ban hành Quyết định số 358/QĐ-UBND thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/4/2010 cho ông C và bà B là có cơ sở. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng đã được thu hồi nên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà B với ông Nguyễn Tấn H vô hiệu. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên các đương sự có kháng cáo nêu trên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và ông Nguyễn D là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B; kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn D; kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; các Điều 100, 101, 106, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn D phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B phần diện tích 992,2m² đất thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số

20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với đường đi Lương Nông- V, từ điểm M5 M6 M7, có số đo 20.60m + 15.11m;

Phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Ngự, từ điểm M4 M12 M11 M10 M9 M6, có số đo 3.18m + 2.23m + 8.02m + 3.03m + 18.45m;

Phía Nam giáp thửa đất số 194, từ điểm M7 M8, có số đo 27.20m;

Phía Bắc giáp một phần thửa đất giao cho ông Nguyễn D, từ điểm M4 M5, có số đo 31.80m;

Phần diện tích đất này có hình đa giác được tạo nên bởi các điểm: M4M5M6M7M8M9M10M11M12. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án sơ thẩm).

- Bị đơn ông Nguyễn D không phải tháo dỡ nhà đã xây dựng và được quyền sử dụng diện tích đất 333,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Phần đất này có giới cận như sau:

Phía Đông giáp với đường đi Lương Nông- V, từ điểm M1 M5, có số đo 10m;

Phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Ngự, từ điểm M3 M14, có số đo 10m;

Phía Nam giáp đất phần đất ông Nguyễn D Phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B phần diện tích 992,2m² đất thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, từ điểm M4 M5, có số đo 31.80m;

Phía Bắc giáp mương thoát nước, từ điểm M1 M2,M3, có số đo 17.86m + 14.82m;

Phần đất này có hình đa giác được tạo nên bởi các điểm: M1M2M3M4 M5. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án sơ thẩm).

- Bị đơn ông Nguyễn D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị B số tiền 206.832.000đ (Hai trăm lẻ sáu triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 333,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 20, xã Đ huyện M, tỉnh Quảng Ngãi mà bị đơn đã xây dựng nhà.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả xét xử và theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày

03/7/2013 của UBND huyện M về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 849962; BA 849963; BA 849964; BA 849965; BA 849966 cấp cùng ngày 08/4/2010 cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 1383, 1384, 1385, 1386, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng vào ngày 02/5/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn H vô hiệu.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Tấn C, bà Lê Thị B và ông Nguyễn D.

Ông Nguyễn Tấn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm; được vào sổ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ ông H đã nộp tại biên lai thu số 0004806 ngày 18/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm