

Bản án số: 17/2021/DS-PT
Ngày: 29-4- 2021
“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và ông Trần Hữu Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Thủy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2020/TLPT – DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS – ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2021/QĐ-PT ngày 25/02/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1949, địa chỉ: Xóm 7, TDP2, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1959 và bà Võ Thị H, sinh năm: 1959. Địa chỉ: thôn 5, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông T có mặt, bà H vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1978. Địa chỉ: 62 đường B, Tổ dân phố 9, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1980. Địa chỉ: 06 H, tổ dân phố 2, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1983. Địa chỉ: 06 H, tổ dân phố 2, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Ngô Thị G, sinh năm 1927. Địa chỉ: xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt và ủy quyền lại cho ông Nguyễn Duy C.

Ông Nguyễn Duy B, Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy T2 ủy quyền lại cho ông Nguyễn Duy Cừ theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2020 có xác nhận của UBND phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Bà Ngô Thị G ủy quyền lại cho ông Nguyễn Duy C theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020 có xác nhận của UBND xã C, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

3.5. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1957. Địa chỉ: thôn 3, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. Người làm chứng: Nguyễn Thị H, địa chỉ: Thôn 3, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H1: Luật sư Ngô Đức Thịnh, văn phòng Luật sư Thịnh Đức, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình, địa chỉ: Số 423, đường Lý Thường Kiệt, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy C trình bày: Năm 1993 ông và vợ là bà Nguyễn Thị N (Nguyễn Thị Thanh N - chết năm 1997) có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất để làm nhà ở của vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H, kích thước chiều rộng mặt tiền 11m, chiều dài 32m, diện tích 352m² với giá 17.000.000đ. Hai bên đã viết giấy bán đất xây dựng nhà ở ngày 26/02/1993. Sau khi bà H, ông T, bà H trả đất cho UBND xã L để làm thủ tục cấp lại đất cho vợ chồng ông, UBND xã L đã xác nhận và đề nghị lên UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, diện tích 329,6m² (chiều rộng mặt tiền 10,3m x 32m chiều dài (giảm 22,4 m² do trừ phần chỉ giới lưu thông). Từ sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ vợ chồng ông T đến nay, ông đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đất theo quy định của địa phương và nhà nước.

Do điều kiện công việc và hoàn cảnh gia đình nên tháng 4/2019 gia đình ông mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian gia đình ông làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T không hợp tác, gây khó khăn, cụ thể: Ngày 26/4/2019 ông Hoàng Văn T đã tập kết vật liệu và tổ chức xây dựng trên thửa đất của gia đình ông. Gia đình ông đã phát hiện và can ngăn việc làm trái phép trên, đồng thời UBND xã L đã lập biên bản và đề nghị ông T ngừng việc xây dựng trái phép. Nhưng sau đó, ông T vẫn tiếp tục tiến hành xây dựng coi nới, lấn chiếm thêm diện tích đất của gia đình ông. Phần đất của gia đình ông bị ông T lấn chiếm cả chiều ngang và chiều

dọc nên hiện trạng thửa đất của ông cũng bị thay đổi hoàn toàn. Ông C cho rằng, đất ông bị ông T bị lấn chiếm khoảng hơn 100m², cụ thể:

- Lấn chiếm diện tích đất 17,6m² (chiều rộng mặt trước 0,3m, chiều rộng mặt sau 0,8m, chiều dài 32m) ông T lấn chiếm để xây dựng nhà ở của anh Hoàng L (cháu ông T), phần đất này gia đình anh L đã xây dựng nhà ở đã lâu, nhà xây đã kiên cố nên gia đình ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại phần diện tích lấn chiếm này.

- Lấn chiếm diện tích 91m², phần này ông T đổ đất, cát, bloc, xây dựng móng và tường. Nên ngày 8/5/2019, ông đã có đơn khiếu nại yêu cầu UBND xã L giải quyết, UBND xã L đã tổ chức họp giải quyết 02 lần nhưng vợ chồng ông T đều cố tình vắng mặt nên việc hòa giải không thành. Do việc ông T xây dựng lấn chiếm đất của ông và có hành vi cản trở cơ quan chức năng đo đạc, thẩm định để làm thủ tục cấp sổ đỏ cho gia đình ông, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông. Quá trình tranh chấp gia đình ông đã có thiện chí thương lượng và yêu cầu UBND xã L hòa giải nhưng không giải quyết được. Theo đơn khởi kiện thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- Gia đình ông Hoàng Văn T phải tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm trên đất của ông để trả lại phần diện tích đất mà ông T đã lấn chiếm, với diện tích khoảng 91m², cụ thể:

- + Diện tích đất lấn chiếm cận Nam giáp đất bà Hoàng Thị T, cận Đông giáp nhà anh L (cháu ông Tình) là 68,4m² (7,2m x 9,5m), các công trình ông T xây dựng lấn chiếm trên đất của ông: gồm xây móng, xây tường bằng taplo, vật liệu đá dăm.

- + Diện tích đất lấn chiếm cận Đông giáp nhà anh L (cháu ông T) là 22,6 m² (2,9m x 7,8m), các công trình trên đất gồm: phần xây móng, xây tường bằng taplo, vật liệu đá dăm.

- Công nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình ông T, diện tích 329,6m² (đã trừ 22,4m² phần lưu thông) trừ đi 17,6m² do anh L (cháu ông T) đã xây dựng nhà nhưng không có yêu cầu. Còn lại khoảng 312m² yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

- Buộc gia đình ông T có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, thẩm định hoàn thiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết và tiến hành đo đạc đã xác định được diện tích đất còn lại cụ thể: Cạnh phía Tây Bắc giáp đường giao thông kích thước 28,7m; cạnh phía tây Nam giáp thửa đất số 26 kích thước 09m; Cạnh phía Đông Nam giáp thửa đất 257 kích thước 28,7m; cạnh phía Đông Bắc giáp đường L kích thước 9,3m. Vì vậy, căn cứ kết quả thẩm định tài sản ngày 15/10/2019, Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông theo hiện trạng diện tích đất được xác định tại Biên bản thẩm định tài sản ngày 15/10/2019 là 262,6m²

- Buộc gia đình ông Hoàng Văn T phải tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm trên phần đất của ông để trả lại cho ông toàn bộ diện tích thực tế theo kết quả thẩm định ngày 15/10/2019.

- Buộc gia đình ông T có trách nhiệm phối hợp để cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, thẩm định hoàn thiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

* Bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Giữa ông và ông Nguyễn Văn C xảy ra tranh chấp đất đai, ông bán lại cho ông C và bà N (D quê ở huyện T vào năm 1993 với giá 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng), bà N đã trả cho gia đình ông 17.000.000 đồng theo thỏa thuận. Quá trình mua bán, trên đất có 01 phần móng phòng lòi do ông xây trước được mô tả trong bản vẽ, ông trình bày bà N trả thêm 3.000.000 đồng để tháo dỡ móng, nhưng sau đó bà N chết nên không thực hiện được thỏa thuận. Do đó các bên vẫn không thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Khi ông C dẫn người đến bán đất thì giữa gia đình ông và ông C có nói đến cái phòng lòi và nhà anh L làm nhà lấy đất ông C, chiều dài 23 m chiều rộng 11m, hiện tại xã làm đường lấy đất chiều rộng của ông còn chiều dài 32m, ông C bắt ông tính cho ông C trừ đi 12m lề đường cho nên ông không đồng ý, thì ông C kiện đến Tòa án thành phố Đồng Hới. Theo ý kiến của ông, phần đất của ông C thì ông cứ làm, phần đất của ông thì ông sử dụng, ông không lấn đất của ông C mà ông đó kiện ông. Vậy ông trình bày để Tòa án xem xét xem ông có lấn chiếm đất của ông C không, đề nghị xã, Tòa và cơ quan ban ngành xem xét thực tế để giải quyết.

Ông T khẳng định khi giao dịch chuyển nhượng chỉ có bà N mà không có ông C nên ông không có liên quan gì với ông C mà ông C kiện. Nay bà N chết, ông không chuyển nhượng đất nữa.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Võ Thị H1 trình bày:

Vào năm 1993, bà có giao cho ông Hoàng Văn T đứng ra bán 01 mảnh đất của bà gần nhà ông T cho bà D (N) ở huyện T với số tiền 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng), đã nhận đủ tiền. Còn lại phần phòng lòi chưa bán, tính 3.000.000đ (ba triệu đồng), thỏa thuận khi nào bà D (N) thanh toán và vào làm nhà thì bà sẽ phá móng đó. Thời gian sau, bà D (N) chết cho đến nay, bà chưa nhận được thêm số tiền nào nữa, thì được biết giữa ông C và ông T xảy ra tranh chấp đất đai đến Tòa án thành phố Đồng Hới. Theo như bà được biết, việc mua bán đất chỉ có bà D (N) đứng ra, không có sự tham gia của ông C, thì ở đây, ông C làm sao lại có thể đi kiện ông T đi lấy đất của ông C được. Thêm vào đó, Nhà nước làm đường, đền bù cho dân bị lấn đất, đất của bà được đền bù 29.000.000đ (hai mươi chín triệu đồng), xã đã giao tiền cho ông C trong khi việc mua bán chưa hoàn tất thủ tục. Và trong thời gian đang tranh chấp mua bán đất này, mua bán chưa hoàn thành,

đất chưa có thể đo, đang trong thẩm quyền của xã thì làm sao Tòa án có thể can thiệp xét xử. Vậy bà làm đơn, kính gửi Tòa án rằng bà không bán mảnh đất này nữa.

* Người có quyền lợi và vụ liên quan anh Nguyễn Duy B, Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy T2 đều trình bày: Các anh là con ruột của ông C và bà N, có nội dung giống như ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn C.

Bà Ngô Thị G và ông Nguyễn N (chết tháng 4/2013) – là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị N. Bà G không có ý kiến trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc hàng thứ kế nhất của bà Nguyễn Thị N hiện đang còn sống gồm: Bà G, anh B, anh T và anh T2 đều có giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Duy C tham gia tố tụng toàn quyền quyết định việc giải quyết liên quan đến thửa đất đang tranh chấp tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cung cấp văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có công chứng của Phòng công chứng về việc nhất trí tặng cho toàn bộ quyền hưởng di sản của mình cho ông Nguyễn Duy C và thống nhất giao cho ông Nguyễn Duy C được toàn quyền trong việc làm thủ tục và ký các giấy tờ liên quan với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông C và toàn quyền định đoạt số di sản của bà N để lại.

* Ngày 25/10/2019, Hội đồng định giá tiến hành định giá theo yêu cầu của ông Nguyễn Duy C, xác định được diện tích thực tế sử dụng và đơn giá theo quy định. Sau đó ông Nguyễn Duy C có đơn đề nghị tiến hành thẩm định đo đạc bằng máy nhưng khi tiến hành đo đạc, phía bị đơn ông Hoàng Văn T đã cản trở nên không thực hiện được.

Ngày 03/8/2020 Tòa án có Công văn 1247/TAĐH gửi Ban quản lý đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố Đồng Hới và được phúc đáp với nội dung về việc cung cấp nội dung bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do GPMB để xây dựng dự án nâng cấp QL1A năm 1997 đoạn đi qua thành phố Đồng Hới (phần tồn đọng) đối với hộ ông Nguyễn Duy C. Ban quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ trả lời như sau: “Hộ gia đình ông Nguyễn Duy C là hộ gia đình bị ảnh hưởng do GPMB để xây dựng Dự án nâng cấp Quốc lộ 1A năm 1997 đoạn đi qua thành phố Đồng Hới (phần tồn đọng). Giá trị bồi thường, hỗ trợ do GPMB hộ gia đình ông C được phê duyệt tại Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 29/4/2010 của UBND tỉnh Quảng Bình, cụ thể: Hộ ông Nguyễn Duy C, xã L bị thu hồi diện tích 19,2m²đất LNK. Số tiền được bồi thường là: 422.400đ. Số tiền được hỗ trợ là: 28.800.000 đồng”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS 2015;

Áp dụng các điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Các điều 116, 119, 129, 223 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 11 Điều 12 Luật xây dựng năm 2014, Điều 15 luật đất đai năm 2003.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy C:

Công nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Duy C tại thửa đất 39, tờ bản đồ số 36 tại thôn 5, L, cho ông Nguyễn Duy C theo diện tích thực tế đo được 262,6m² (rộng 9,3m + 9,0m) x dài 28,7m).

Buộc ông Hoàng Văn T bà Võ Thị H tháo dỡ phần các công trình xây dựng đất lấn chiếm trên phần đất được công nhận cho ông Cừ.

Buộc gia đình ông T có trách nhiệm phối hợp để cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, thẩm định hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/11/2020 bị đơn ông Hoàng Văn T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Ông không có quyền bán thửa đất của bà Võ Thị H1 cho ông Nguyễn Duy C nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Võ Thị H với ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Ngày 03/11/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Ông Hoàng Văn T không có quyền bán thửa đất của bà Võ Thị H1 cho ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị N nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H với ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã xét xử.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung trong đơn kháng cáo, cho rằng ông T và bà H không phải là chủ sử dụng đất, bà H1 mới là chủ sử dụng nhưng ông T, bà H lại đem bán cho bà N là vi phạm, do đó đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:

Bà H1, ông T và bà H đều có đơn xin trả lại đất nhưng cấp sơ thẩm chưa xác định đất nào bán lại cho ông C, bà H1 là người có tên trên bản đồ, không có

giấy ủy quyền cho ông T, bà H bán đất nhưng ông T, bà H đem bán cho bà N là không đúng pháp luật vì không phải là chủ sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà H với bà N vô hiệu, buộc ông C trả lại đất cho bà H1, ông T trả lại tiền đã nhận cho ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Có căn cứ để khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H1 với bà Nguyễn Thị N diễn ra vào năm 1993, các bên đã tiến hành thủ tục giao hết tiền chuyển nhượng và nhận đất, ông C đã đứng tên trong sổ mục kê, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán đất xây dựng nhà ở” giữa ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Duy C, bà Nguyễn Thị N có hiệu lực. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông C tại thửa đất 39, tờ bản đồ số 36 đo vẽ năm 1999 tại thôn 5, L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Buộc ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H tháo dỡ phần các công trình xây dựng đất lấn chiếm trên phần đất được công nhận cho ông C.

Về án phí: ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 22 tháng 10 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ngày 03/11/2020 bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1 làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận đề giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy B, Nguyễn Duy T2, bà Ngô Thị G đều có văn bản ủy quyền cho ông C tham gia giải quyết vụ kiện cho đến khi kết thúc, và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Võ Thị H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại cấp sơ thẩm, ông C không yêu cầu đối với phần lấn chiếm đất với diện tích khoảng 17,6m² (chiều rộng mặt trước 0,3m, chiều rộng mặt sau 0,8m, chiều dài 32m) mà ông T lấn chiếm để xây dựng nhà ở cho anh Hoàng L (cháu ông T),

ông C không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là phù hợp pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, thấy:

[2.1]. Thửa đất đang tranh chấp theo xác minh của Tòa án, trước đây theo bản đồ giải thửa 299 (năm 1991) thuộc thửa 126 là đất thổ cư, đến năm 1999, đo đạc lại và thửa 126 chuyển tên thành thửa 39, tờ bản đồ số 36, năm 2014 chuyển thành thửa 256, tờ bản đồ số 35 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có diện tích 281,9m².

Theo kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới ngày 15/10/2019, đã xác định được diện tích đất tranh chấp: Cạnh phía Tây Bắc giáp đường giao thông kích thước 28,7m; cạnh phía tây Nam giáp thửa đất số 26 kích thước 09m; Cạnh phía Đông Nam giáp thửa đất 257 kích thước 28,7m; cạnh phía Đông Bắc giáp đường L kích thước 9,3m, diện tích 262,6m². Các đương sự không ai có khiếu nại hay yêu cầu gì đối với kết quả đo đạc này.

Xét trình bày của bị đơn ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H1 cho rằng, đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Võ Thị H1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo bản đồ giải thửa 299 năm 1991 lưu tại UBND xã L có tên bà H1, đất thuộc thửa 126. Vào năm 1993, bà H1 có làm đơn xin trả lại đất gửi các cơ quan gồm: Ban quản lý HTX Q, UBND xã L, phòng quản lý nhà đất thị xã Đồng Hới và có nguyện vọng cấp lại cho bà Nguyễn Thị N, ngày 02/02/1993, vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H (bà H là em ruột của bà H1) có đơn gửi Hợp tác xã Q và UBND xã L trả đất và thống nhất nhượng lại 352m² đất cho bà N. Ông Nguyễn Duy C và bà Nguyễn Thị N làm đơn xin cấp đất ở được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Tại đơn trình bày ngày 14/11/2019 (BL67) và bản khai gửi Tòa án (BL 167) bà H trình bày giao cho Hoàng Văn T đứng ra bán đất.

Như vậy có thể khẳng định, bà H1, bà H và ông T đã tự nguyện bán diện tích 352 m² cho bà N và ông C; có căn cứ để xác định đất mang tên bà H1 trong tờ bản đồ 299 đo vẽ năm 1991, chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng trực tiếp quản lý sử dụng là ông T và bà H nên bà H1 cùng với ông T, bà H mới làm đơn trả đất mục đích bán lại cho bà N và nhằm để UBND xã đề nghị cấp đất cho bà N, ông C là phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác cũng như lời trình bày của các đương sự.

[2.2] Xét việc ông T và bà H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông T và bà H vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 26/3/1993, ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận lập “Giấy bán đất xây dựng nhà ở”, nội dung của giấy này là ông T, bà H bán lại cho ông C, bà N phần đất có diện tích 352m², kích thước cụ thể: chiều rộng phía trước: Từ móng quán (cách móng 0,5m song song với Quốc lộ 1A đến đường vào làng dài 11m, Chiều rộng từ phía móng nhà xây dựng cách móng quán 0,5m kéo rộng đến đường làng 11m. Chiều dài phía phải: tính từ lề đường nhựa kéo dài 12m về phía vườn là lề đường hiện nay ông C vẫn

sử dụng. Giấy ghi rõ “Phần đất tôi tính nhượng (nhượng) lại từ 12 m dài nêu trên kéo dài ra phía sau là 32 m chiều dài, phía trước trừ 12 m lề đường, như chiều dài phía phải kéo dài ra sau 32m..” và có sơ đồ vẽ tay trong giấy chuyển nhượng. Có chữ ký của các bên và chữ ký của ông T xác nhận đã nhận đủ 17.000.000 vào ngày 23/3/1993, còn phần móng ông T có bút tích thể hiện nhượng bán cho ông C sẽ tháo dỡ đi cho song song đường. Các bên đã thống nhất nội dung này nên có cơ sở khẳng định việc mua bán đất là có thực, phần lề đường 12m được trừ ra không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng nhưng ông C và bà N vẫn được sử dụng (vì đây là hành lang an toàn giao thông đường bộ và mở rộng đường Quốc lộ 1A) – phù hợp với sơ đồ vẽ tay có dấu của UBND xã L.

Bà H1 cho rằng đất cấp cho mình nhưng ông T, bà H lại bán cho ông C, bà N, qua tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời khai của bà H1, đã có cơ sở xác định, bà H1 đồng ý việc chuyển nhượng này và không phản đối mà đồng tình chuyển nhượng cho bà N, (thể hiện đơn trình bày ngày 14/11/2019 (BL 67) và bản khai gửi Tòa án bà H1 trình bày giao cho Hoàng Văn T đứng ra bán đất (BL 167).

Như vậy, có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng thửa đất 126 là sự tự nguyện của các bên, quá trình chuyển nhượng cũng như giao nhận tiền không ai có khiếu nại, khiếu kiện gì. Năm 1993, ông T, bà H đã nhận đủ số tiền 17.000.000đ theo thỏa thuận, bên ông C, bà N đã nhận đất và thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, như vậy giao dịch đã thực hiện xong nghĩa vụ cả phần giao tiền và phần giao đất.

Theo luật đất đai 1987, tại thời điểm ông T, bà H, bà H1 chuyển nhượng vào tháng 3/1993, thời điểm này Nhà nước không cho phép mua bán đất (Điều 53 Luật đất đai năm 1987) mà chỉ cấp đất cho người có nhu cầu về nhà ở nên bà H1, ông T, bà H phải trả đất, bà N, ông C phải làm đơn xin cấp đất ở và trình bày lý do để được cấp đất ở là phù hợp với pháp luật tại thời điểm đó.

Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng, do pháp luật về đất đai tại thời điểm này cấm mua bán chuyển nhượng, nên hợp đồng này vô hiệu, nhưng ông T, bà H, bà H1 đã thực hiện việc trả lại đất lại cho chính quyền địa phương nơi quản lý đất, được địa phương chấp nhận và tiến hành thủ tục đề nghị cấp đất lại cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn C. Căn cứ vào Điều 3, 14 Luật Đất đai năm 1987, đất đã được người sử dụng tự nguyện trả đất, Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tại Điều 35 của Luật đất đai năm 1987 quy định: Chỉ được giao đất ở trong khu dân cư cho những hộ chưa có nhà ở; bà N, ông C có đơn xin cấp đất ở có xác nhận của địa phương nơi cư trú và nơi có đất, được sự đồng ý của ông T, bà H, bà H1 nên hợp pháp, và hiện nay, ông C đã đứng tên sổ mục kê của thửa đất này từ năm 1999.

Tại các biên bản xác minh quá trình sử dụng đất tại UBND xã L, xác định thửa đất số 39, tờ bản đồ số 36 có tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Duy C từ năm 1999, trước đó thể hiện trên bản đồ 299 là tên bà H1 (năm 1991), Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Hới có văn bản số 259/BQLQA&PTQĐ ngày 18/8/2020 xác định Hộ ông Nguyễn Duy C bị ảnh hưởng do GPMB để xây dựng Dự án nâng cấp Quốc lộ 1A năm 1997 đoạn đi qua thành phố Đồng Hới nên bị thu hồi một phần đất có diện tích 19,2m² đất LNK và gia đình ông C được bồi thường, hỗ trợ 29.222.400 đồng. Quá trình nhận bồi thường không ai có ý kiến khiếu nại gì, chứng tỏ bà H1, ông T và bà H đã thừa nhận đất của ông C, bà N.

Bà N chết năm 1997, các đồng thừa kế của bà N là anh Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy B, Nguyễn Duy T2, bà Ngô Thị G, được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có văn bản thỏa thuận tặng cho toàn bộ quyền hưởng di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Duy C theo văn bản thỏa thuận lập ngày 21/02/2013 do Văn phòng Công chứng Hải Vượng công chứng. Do vậy, có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 39, tờ bản đồ số 36 xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình đo vẽ năm 1999 cho ông Nguyễn Duy C.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy C đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ 36 đo vẽ năm 1999; (nay là thửa 256, tờ bản đồ 35 đo vẽ năm 2014) đó là: bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Duy C nhận quyền sử dụng đất do ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H, bà Võ Thị H1 đồng ý chuyển nhượng, được thực hiện theo trình tự mà pháp luật đất đai tại thời điểm nhận đất quy định, bao gồm đơn xin cấp đất nhà ở có xác nhận của chính quyền địa phương, đất đã được người sử dụng trước đồng ý để cho ông C và bà N sử dụng với mục đích làm nhà ở và đã thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước. Ông C được đứng tên trong sổ mục kê năm 1999 của UBND xã L, đã nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất.

[2.3] Xét lời trình bày của ông T về việc khi tháo dỡ móng phòng lòi, bà N phải trả thêm 3.000.000 đồng, thấy:

Các lời khai của các bên có trong hồ sơ đều thừa nhận có một phần móng phòng lòi nằm trong đất bán cho bà N, trong giấy mua bán không thể hiện việc bà N phải trả thêm 3.000.000 đồng khi tháo dỡ móng phòng lòi mà chỉ có nội dung “Hiện nay phần móng tôi dựng (nhượng) cho anh C tôi cũng dỡ phần phòng lòi cho anh làm cho vuông vườn, song song với đường làng” phần này ông T thừa nhận do ông viết. Ông C không thừa nhận nội dung phải trả thêm 3.000.000 đồng này và ông T, bà H1 không có chứng cứ gì chứng minh ngoài lời trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông T.

Đối với tài sản trên đất: Là móng hàng rào xây bằng gạch bloc ngói nên buộc bị đơn giải phóng để trả lại QSD đất cho nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, nghĩ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, căn

cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án cũng như các chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp

[3]. Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

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

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm Bị đơn Ông Hoàng Văn T và bà Võ Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận Tuy nhiên, ông T, bà H1 là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 3, 14, 35 và 49 của Luật đất đai năm 1987; các điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng các điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Các điều 116, 119, 129, 223 của Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2020/DS-ST, ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy C: Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 39, tờ bản đồ số 36 đo vẽ năm 1999 (nay là thửa đất số 256, tờ bản đồ số 36 đo vẽ năm 2014) tại thôn 5, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cho ông Nguyễn Duy C có diện tích theo thực tế đo được 262,6m², kích thước và tứ cận theo kết quả đo vẽ của Hội đồng thẩm định do Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thành lập như sau:

Cạnh phía Tây Bắc giáp đường giao thông kích thước 28,7m; cạnh phía tây Nam giáp thửa đất số 26 kích thước 09m; Cạnh phía Đông Nam giáp thửa đất 257 kích thước 28,7m; cạnh phía Đông Bắc giáp đường Lý Thánh Tông kích thước 9,3m.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Võ Thị H giải phóng các tài sản, công trình xây dựng lấn chiếm trên phần đất được công nhận cho gia đình ông Nguyễn Duy C.

Các bên có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, ông Hoàng Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0006738 ngày 11/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bà Võ Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2017/0006740 ngày 11/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29 tháng 4 năm 2021)

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Đức Long