

Bản án số: 128/2021/DS-PT

Ngày: 27 - 4 - 2021

*V/v “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
trái pháp luật đối với việc thực hiện
quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản
là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi

Ông Đặng Kim Nhân

- *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:* Ông Nguyễn Nam Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, 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 233/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc *“yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1196/2019/QĐ-PT ngày 16 - 9 -2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Minh C; địa chỉ: Tổ 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T; địa chỉ: 32 đường L, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Thanh D1; địa chỉ: 100 Đường N1, tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, có mặt.

- Anh Trần Thanh P1; địa chỉ: 100 Đường N1, tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, có mặt.

- Chị Trần Thị Thanh L1; địa chỉ: Tổ 03, phường An Bình, thị xã A1, tỉnh

Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh D1; địa chỉ: 100 Đường N1, tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Thanh D1: Bà Hồ Thị Tr, Luật sư, văn phòng luật sư L2 và Đồng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai; địa chỉ: thành phố P, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy Ph, chức vụ-Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã A1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị xã A1, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 585 đường Q, thị xã A1, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quốc Hoài H1, chức vụ-Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A1, tỉnh Gia Lai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 126 đường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: 491 đường Q1, thị xã A1, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T2: Ông Trần Văn Tr, vắng mặt.

- Ông Huỳnh Ngọc B; địa chỉ: Tổ 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Hồng V; địa chỉ: Tổ 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Minh C; địa chỉ: Tổ 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ: 266-268 đường N2, phường Y, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Quốc B1, chức vụ-Trưởng phòng Giao dịch A1, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 02 đường H2, phường T1, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Thanh D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Đoàn Minh C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày, thể hiện:

Ngày 08-02-2017, ông Đoàn Minh C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 01 lô đất diện tích 77,7m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa số 144, phía Tây giáp đường N1, phía Nam giáp đất bà V (mẹ ông C), phía Bắc giáp đường hẻm. Ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 929924, ngày 07-3-2017 và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị

xã A1 cấp Giấy phép xây dựng số 141/GPXD, đề ngày 07-4-2017. Khi ông C tiến hành xây dựng, sử dụng lô đất nêu trên thì bị các bị đơn cản trở, không cho xây dựng, sử dụng đất. Việc bị đơn cản trở là trái pháp luật. Do vậy, ông Đoàn Minh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bị đơn ông Trần Thanh D1, anh Trần Thanh P1, chị Trần Thị Thanh L1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số CH 929924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Thanh D1 trình bày: Toàn bộ diện tích 158,4m² đất ở đô thị thuộc thửa số 150 (số cũ là 120), tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai là đất của vợ chồng ông mua của bà Trần Tuyết V và sử dụng ổn định từ năm 1975. Đến năm 2004, bà Trần Tuyết V là nguyên đơn khởi kiện tranh chấp lô đất này với gia đình ông tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Vụ việc được Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết bằng Bản án số 05/2007/DSST ngày 26-9-2007, tuyên vợ chồng ông là Trần Thanh D1 và Nguyễn Thị L1 phải trả cho bà Trần Tuyết V diện tích 158,425m² trên. Sau đó, vợ chồng ông kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đình chỉ xét xử phúc thẩm, do người kháng cáo vắng mặt lần hai. Khi Bản án số 05/2007/DSST ngày 26-9-2007 có hiệu lực thì con của bà Trần Tuyết V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất trên cho ông Huỳnh Ngọc B. Năm 2013, ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn Tr. Năm 2017, vợ chồng ông Tr tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đoàn Minh C diện tích đất là 77,7m² có chiều ngang là 4,15 mét, phía Bắc giáp với đường hẻm; chuyển nhượng nhà và phần diện tích đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V (mẹ ông C) có chiều ngang là 4,15 mét, phía Đông giáp với đất ông Trần Thanh D1. Tuy nhiên, Bản án số 05/2007/DSST ngày 26-9-2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã bị hủy bằng Quyết định số 193/DS-GĐT ngày 13-5-2014 của Tòa án nhân dân tối cao để xét xử sơ thẩm lại, hiện nay vụ án Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai vẫn chưa giải quyết.

Năm 2014, gia đình ông Trần Văn Tr khởi kiện tranh chấp đất tại Tòa án nhân dân thị xã A1. Do ông không hiểu biết cứ nghĩ là thỏa thuận, hòa giải giữa ông và vợ chồng ông Tr là không phải là bản án, nên ông mới ký. Nếu Tòa án giải thích cho ông là Tòa án sẽ ra Quyết định số 06/2014/QĐST-DS ngày 21-02-2014 của Tòa án nhân dân thị xã A1 thì ông đã không thỏa thuận, không ký biên bản. Việc ông thỏa thuận với vợ chồng ông Tr chỉ có diện tích là 79,51m² chứ không phải là toàn bộ lô đất. Diện tích này nằm trong diện tích đất giải quyết trong Bản án số 05/2007 mà bản án này đã bị hủy, chờ xét xử lại.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với ông C thì ông không biết, cũng không phải là người thỏa thuận chuyển nhượng đất với họ, nên kiện ông

là không đúng; đồng thời, việc chuyển nhượng này là vi phạm pháp luật, vì chuyển nhượng sau khi bản án sơ thẩm đã bị hủy. Theo quyết định giám đốc thẩm đã hủy bản án trước đây, cho nên ông D1 vẫn là chủ thể sử dụng phần đất đang tranh chấp. Khi nào Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai mở lại phiên tòa sơ thẩm, thì lúc đó mới xác định được chủ sử dụng đích thực của phần đất tranh chấp. Vụ án tranh chấp đất đai đang được Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Như vậy, lô đất trên hiện tại đang xảy ra tranh chấp, nên không thể xây dựng công trình trên đất được. Do vậy, gia đình ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh C.

Vì các lý do trên, ông đề nghị Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 662206 ngày 13-11-2012 do UBND thị xã A1 cấp cho ông Huỳnh Ngọc B; hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 703870 ngày 29-01-2013 do UBND thị xã A1 cấp cho ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2; hủy GCNQSDĐ số CH 929924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

Tại phiên tòa, ông Trần Thanh D1 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tấn H2 với ông Huỳnh Ngọc B; giữa ông B với ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2; giữa ông Tr và bà T2 với ông Đoàn Minh C; cũng như việc đăng ký chính lý sang tên bà Nguyễn Thị Hồng V. Ông D1 không yêu cầu hủy Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 509/QĐ-CTHA ngày 15-3-2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Anh Trần Thanh P1, chị Trần Thị Thanh L1 trình bày: Đồng ý với toàn bộ ý kiến mà ông Trần Thanh D1 đã trình bày.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai trình bày: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai thực hiện thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Minh C là đảm bảo tính pháp lý. Việc bị đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 929924 ngày 07-3-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và giải quyết theo quy định pháp luật.

- UBND thị xã A1 trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Huỳnh Ngọc B; ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Phía UBND thị xã A1 không có ý gì đối với yêu cầu của các bên đương sự. Đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ do các bên cung cấp để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai trình bày: Tại Công văn số 1695/CTHADS-NV ngày 14-12-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai thể hiện: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai đã tổ chức thi hành án theo đúng quy định

pháp luật về thi hành án dân sự đối với Bản án số 05/2007/DSST ngày 26-9-2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Quyết định đình chỉ số 32/2011/QĐ-PT ngày 24-3-2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 11; khoản 2 Điều 133; Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh C.

Buộc ông Trần Thanh D1, ông Trần Thanh P1 và bà Trần Thị Thanh L1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền chiếm hữu lô đất diện tích 77,7 m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai; tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa số 144, phía Tây giáp đường N1, phía Nam giáp đất bà V, phía Bắc giáp đường hẻm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 929924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh D1 về việc:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 662206 ngày 13-11-2012 do Ủy ban nhân dân thị xã A1 cấp cho ông Huỳnh Ngọc B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 703870 ngày 29-01-2013 do Ủy ban nhân dân thị xã A1 cấp cho ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 929924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 15/5/2019, ông Trần Thanh D1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Thanh D1 trình bày giữ nguyên đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thanh D1 trình bày, ông D1 bổ sung, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 158,4m² đất ở đô thị thuộc thửa số 150 (số cũ là 120), tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai giữa cụ Trần Tuyết V với ông Trần Thanh D1 đã được giải quyết tại Bản án số 05/2007/DSST ngày 26/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”. Tuy nhiên, bản án này đã bị Tòa án nhân dân tối cao hủy tại Quyết định giám đốc thẩm số 193/DS-GĐT ngày 13/5/2014 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, ông D1, bà L1 vẫn là chủ sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp này. Thực tế, hiện nay Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thụ lý sơ thẩm và đang tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Mặc dù, sau khi Bản án số 05/2007/DSST ngày 26/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai có hiệu lực pháp luật, diện tích đất 158,4m² đã được chuyển

nhượng qua nhiều lần. Trong đó, ông C là người nhận chuyển nhượng lần thứ ba, nhưng không được coi là người thứ ba ngay tình, vì thời điểm ký kết giao dịch này là sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết vụ án theo quyết định giám đốc thẩm nêu trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh D1, sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông Đoàn Minh C; đồng thời, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr với ông Đoàn Minh C và hủy GCNQSDĐ số CH 929924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

Anh Trần Thanh P1, chị Trần Thị Thanh L1 (do ông D1 trình bày) thống nhất lời trình bày của ông Trần Thanh D1.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Trần Thanh D1 là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án:

Bản án số 05/2007/DSST ngày 26/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định: Buộc ông Trần Thanh D1 có nghĩa vụ trả cho cụ Trần Tuyết V 158,4m² đất ở đô thị thuộc thửa số 150 (số cũ là 120), tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, con của cụ V (cụ V chết) đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Huỳnh Ngọc B; ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn Tr; vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho ông Đoàn Minh C diện tích đất là 77,7m² có chiều ngang là 4,15 mét, phía Bắc giáp với đường hẻm. Như vậy, ông C là người sử dụng hợp pháp diện tích đất là 77,7m².

Năm 2014, Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án số 05/2007/DSST ngày 26/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tại Quyết định giám đốc thẩm số 193/DS-GĐT ngày 13/5/2014, với nhận định diện tích đất tranh chấp là của cụ V, Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử không xem xét công sức cho bị đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thụ lý và đang tạm đình chỉ giải quyết vụ án, vì chưa xác định được địa chỉ của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Tuyết V là ông Lâm Tấn H2. Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì ông Đoàn Minh C là người thứ ba ngay tình, nên được bảo vệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh D1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 15/5/2019, ông Trần Thanh D1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Như vậy, kháng cáo của ông Trần Thanh D1 là trong thời hạn luật định. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Thanh D1:

[2.1] Ngày 26/9/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm tại Bản án số 05/2007/DSST về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”, giữa nguyên đơn là bà Trần Tuyết V, với bị đơn là ông Trần Thanh D1, bà Nguyễn Thị L1; Bản án đã quyết định: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Tuyết V, buộc ông Trần Thanh D1 và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại cho bà Trần Tuyết V diện tích đất 158,425m², thuộc thửa đất số 150 (số cũ là 120), tờ bản đồ số 15, địa chỉ tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai tiến hành cưỡng chế thi hành án và giao quyền sử dụng đất cho ông Lâm Tấn H2 (cụ Trần Tuyết V chết, do vậy ông H2 là người thừa kế duy nhất của cụ V). (1) Ngày 22/9/2012, ông Lâm Tấn H2 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc B và được công chứng tại Văn phòng công chứng P, số 04902, quyền số 03VP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Huỳnh Ngọc B làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ; ngày 13/11/2012, UBND thị xã A1 cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 662206 cho ông Huỳnh Ngọc B đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tổ dân phố 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, diện tích 158,4m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. (2) Ngày 02/01/2013, ông Huỳnh Ngọc B, bà Lưu Thị Kim Thanh chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 662206 do UBND thị xã A1 cấp ngày 13/11/2012 và được công chứng tại Văn phòng công chứng An Khê, số công chứng 05, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ngày 29/01/2013, UBND thị xã A1 cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 703870 cho ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tổ dân phố 15, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, diện tích 158,4m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. (3) Ngày 08/02/2017, ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 77,7m² cho ông Đoàn Minh C, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 703870 do UBND thị xã A1 cấp ngày 29/01/2013 và được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Gia Lai, số công chứng 405/HĐ-GD; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đoàn Minh C làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và ngày 07/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 929924

cho ông Đoàn Minh C đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15, địa chỉ tổ dân phố 09, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, diện tích 77,7m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Hiện tại, ông Đoàn Minh C đang sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

[2.2] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 193/DS-GĐT ngày 13/5/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao, với nhận định: “... *Quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D1 không xuất trình được bản chính giấy bán nhà ngày 16/6/1975 của vợ chồng cụ V. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D1 xuất trình được bản chính giấy bán nhà này, nhưng cụ V không thừa nhận đã ký vào giấy bán nhà này, còn ông D1 xác định cụ Quan đã ký thay cụ V. Việc giám định chữ ký của cụ Quan trong giấy bán nhà này cũng không thực hiện được do không đủ mẫu so sánh. Cụ V không thừa nhận vợ chồng cụ đã bán nhà cho vợ chồng ông D1, xuất trình “Giấy cam kết” do ông D1 viết ngày 02/3/2004 có nội dung ông D1 xin trả lại đất cho cụ V và xuất trình thư của ông D1 viết gửi cụ V ngày 14/02/1996 có nội dung ông D1 xác định đất là của cụ V, ông D1 chỉ là người trông coi hộ. Ông D1 xuất trình được giấy bán nhà của vợ chồng cụ Ấm cho vợ chồng cụ V, nhưng chưa chứng minh được vợ chồng cụ V đã bán nhà đất cho vợ chồng ông D1. Vì vậy, không đủ cơ sở xác định vợ chồng cụ V đã bán nhà đất cho vợ chồng ông D1, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông D1 chỉ là người ở nhờ trên đất là có căn cứ. Tuy nhiên, bị đơn đã ở trên đất này từ năm 1975, đến năm 2004 nguyên đơn khởi kiện là 29 năm, nên bị đơn có công sức trông coi tài sản này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức cho bị đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn...”. Từ đó, quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2007/DSST ngày 26/9/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”, giữa nguyên đơn là cụ Trần Tuyết V, bị đơn là ông Trần Thanh D1, bà Nguyễn Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Tấn H2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.*

[2.3] Ngày 16/6/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý vụ án sơ thẩm số 03/2014/TB-TLVA về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn cụ Trần Tuyết V (chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Lâm Tấn H2 (định cư tại Hoa Kỳ), với bị đơn ông Trần Thanh D1, bà Nguyễn Thị L1. Ngày 11/02/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2015/QĐST-DS với lý do: Ông Lâm Tấn H2 là người con duy nhất của cụ Trần Tuyết V. Cụ V đã chết nên ông H2 được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ V. Tuy nhiên, hiện nay Tòa án chưa xác định được địa chỉ chính xác của ông Lâm Tấn H2.

[2.4] Sau khi ông Đoàn Minh C nhận chuyển nhượng 77,7m² đất của ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 và ông C được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 929924 ngày 07/3/2017. Ông C tiến hành xây

dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 141/GPXD ngày 07/4/2017 do UBND thị xã A1 cấp, thì bị ông Trần Thanh D1, anh Trần Thanh P1 và chị Trần Thị Thanh L1 cản trở, không cho ông Đoàn Minh C xây dựng nhà. Ông Đoàn Minh C khởi kiện yêu cầu ông Trần Thanh D1, anh Trần Thanh P1, chị Trần Thị Thanh L1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 929924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07/3/2017.

[2.5] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và nội dung phân tích tại các tiểu mục [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên, có căn cứ khẳng định: Ông Đoàn Minh C nhận chuyển nhượng 77,7m² đất của ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2 và ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 929924 ngày 07/3/2017 là hợp pháp, được coi là người thứ ba ngay tình; sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đoàn Minh C sử dụng liên tục, không tranh chấp, do vậy được pháp luật bảo vệ. Ông Đoàn Minh C được UBND thị xã A1 đã cấp Giấy phép xây dựng số 141/GPXD ngày 07/4/2017, do đó ông Đoàn Minh C có quyền xây dựng công trình trên phạm vi đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 929924 ngày 07/3/2017 đã cấp cho ông là có căn cứ. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, ông Trần Thanh D1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, làm thay đổi nội dung vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh D1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 11; khoản 2 Điều 133; Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh C.

Buộc ông Trần Thanh D1, ông Trần Thanh P1 và bà Trần Thị Thanh L1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng quyền sử dụng, quyền chiếm hữu lô đất diện tích 77,7 m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Tổ 9, phường A, thị xã A1, tỉnh Gia Lai, tứ cận như

sau: Phía Đông giáp thửa số 144, phía Tây giáp đường N1, phía Nam giáp đất bà V, phía Bắc giáp đường hẻm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 929924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh D1 về việc:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 662206 ngày 13-11-2012 do Ủy ban nhân dân thị xã A1 cấp cho ông Huỳnh Ngọc B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 703870 ngày 29-01-2013 do Ủy ban nhân dân thị xã A1 cấp cho ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị T2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 929924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho ông Đoàn Minh C ngày 07-3-2017.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh D1 phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền 300.000đ ông D1 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003052 ngày 16/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân Trương Công Thi

Trần Quốc Cường