

Bản án số:102/2021/DS-PT

Ngày: 10/03/2021

V/v: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Thi

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh - 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 Trần Thanh Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 252/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 về *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 809/2021/QĐ-PT ngày 23/2/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959, cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1994, địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi (*văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018*). Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Hà Văn Q, sinh năm 1941 và bà Lương Thị Thu B, sinh năm 1950; cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Ông Q bà B ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn L. Ông L có mặt.

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

1. Ông Trần Cao P, sinh năm 1939; Vắng mặt.
2. Bà Bạch Thị M, sinh năm 1940; Vắng mặt.
3. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1975; Vắng mặt.
4. Anh Trần Cao H, sinh năm 1976; Có mặt.
5. Anh Hà Văn V, sinh năm 1988; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn V: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1957; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Địa chỉ liên hệ: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cao P, bà Bạch Thị M, chị Phạm Thị L: Anh Trần Cao H (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2018 và 19/3/2019). Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Trần Cao H: Ông Trần Văn N – Chi nhánh văn phòng luật sư Q – Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

4. Anh Nguyễn Duy H, sinh năm 1983; Vắng mặt.
5. Anh Nguyễn Duy S, sinh năm 1984; Vắng mặt.
6. Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1988; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Đại diện Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Trịnh Văn H, trình bày: Nguyên thừa đất số 05, tờ bản đồ số 13, tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây được viết tắt là thửa 05) có nguồn gốc của ông Trần Cao P, bà Bạch Thị M. Năm 1987, ông P, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T diện tích 720m², giới cận: Phía Bắc giáp đất ông Trần Cao

P; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 623B, phía Tây giáp với thửa đất của ông Trần Cao P, bà Bạch Thị M và phía Đông giáp đường cụm dân cư.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn quản lý, sử dụng đất theo đúng vị trí đã nhận chuyển nhượng, theo bản đồ năm 1993 là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13, diện tích $720m^2$ do bà Nguyễn Thị T đứng tên kê khai có tỷ lệ từng cạnh như sau: cạnh phía Bắc có chiều rộng là 15,5m, cạnh phía Nam có chiều rộng là 16m, cạnh phía Tây có chiều dài là 46m, cạnh phía Đông có chiều dài là 44,5m.

Năm 1997 ông P, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn Q và bà Lương Thị Thu B diện tích $260m^2$ có giới cận: Cạnh phía Bắc rộng 5m, giáp đất vườn ông Trần Cao P; cạnh phía Nam rộng 5m, giáp đường tỉnh lộ 623B; cạnh phía Tây dài 42m, giáp đất vườn ông Trần Cao P, cạnh phía Đông dài 42m, giáp đất vườn ông V, bà T.

Ngày 21/12/2000, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ*) số vào sổ 020032/QSDĐ/538/QĐUB (H) đối với thửa 05 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Cùng ngày 21/12/2000, ông Hà Văn Q cũng được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 13, xã N.

Năm 2003, ông Q tiến hành xây dựng nhà ở, nhưng nguyên đơn không cho vì ông Q xây qua phần đất của nguyên đơn.

Năm 2010, ông Q có đơn khiếu nại đến UBND huyện T về việc ông P giao đất không đủ diện tích, khiếu nại của ông Q đã được UBND huyện T giải quyết và không chấp nhận đơn khiếu nại.

Sau đó nguyên đơn nhiều lần gửi đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết, vụ việc chưa được giải quyết thì năm 2011 ông Q đi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ, thửa đất số 169, tờ bản đồ số 13, xã N biến động thành thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13, diện tích $279,3m^2$, số vào sổ cấp GCN: CH07498 ngày 16/12/2011 (*sau đây được viết tắt là thửa 225*). Căn cứ theo bản đồ Vlap đo vẽ năm 2010 thì ông Q, bà B được cấp GCNQSDĐ trên phần đất của gia đình nguyên đơn với cạnh phía Nam giáp đường tỉnh lộ 623B là 3,1m, cạnh phía Bắc 4,3m và chiều dài hết đất với tổng diện tích cấp chồng trên phần đất gia đình nguyên đơn là $148,29m^2$.

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và ông Q, bà B kéo dài chưa được giải quyết thì ngày 29/5/2017 ông Q, bà B lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Cao H là con trai ông P, bà M. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng Công chứng T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, số công chứng 1101, quyền số 02/2017.

Ngày 18/8/2017 anh H được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T chỉnh lý trang 3 GCNQSDĐ số BG 366291, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07489 cấp ngày 16/12/2011.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, sau khi Tòa án thụ lý vụ án nguyên đơn mới được biết nên mới bổ sung đơn khởi kiện.

Việc ông Q làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cấp chồng trên đất của nguyên đơn là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời vụ việc đang tranh chấp thì ông Q, bà B lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 225 cho anh H.

Sau khi tính toán lại cụ thể diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1101, quyền số 02/2017 giữa ông Q, bà B và anh H do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 29/5/2017 đối với thửa 225.

- Hủy GCNQSDĐ số CH 07489 của UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông Q, bà B ngày 16/12/2011 đối với thửa 225.

- Buộc ông Q, bà B phải di dời 10 trụ bê tông trên đất để trả lại diện tích 148,29m² đất thuộc thửa 225 cho nguyên đơn, để thửa 05 có chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 623B rộng 16 mét và chiều ngang phía Bắc rộng 15,5 mét, chiều dài hết thửa đất theo đúng diện tích mà UBND huyện Tư Nghĩa đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn năm 2000.

- Trường hợp Tòa án không tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1101, quyền số 02/2017 giữa ông Q, bà B và anh H do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 29/5/2017 đối với thửa 225 thì buộc vợ chồng anh Trần Cao H, chị Phạm Thị L phải di dời 10 trụ bê tông trên đất để trả lại diện tích 148,29m² đất thuộc thửa 225 cho nguyên đơn, để thửa 05 có chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 623B rộng 16 mét và chiều ngang phía Bắc rộng 15,5 mét, chiều dài hết thửa đất theo đúng diện tích mà UBND huyện Tư Nghĩa đã cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn vào năm 2000.

Bị đơn ông Hà Văn Q và bà Lương Thị Thu B trình bày:

Trong quá trình ông bà sử dụng thửa 225 từ năm 2002 đến năm 2017, ông bà đã nhiều lần tiến hành xây nhà trên thửa 225 nhưng ông V, bà T tranh chấp, không cho xây dựng. Vì vậy, ông bà đã cùng con trai là anh Hà Văn V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 225 cho anh Trần Cao H, GCNQSDĐ cũng đã chỉnh lý sang tên anh H. Ông bà đã giao toàn bộ tài sản trên đất và quyền sử dụng đất thửa 225 cho anh H quản lý, sử dụng. Ông bà không còn liên quan gì đến thửa 225 và không liên quan gì đến vụ án này.

Tại phiên tòa bà B trình bày, trước đây vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng ông P thay đổi vị trí giao đất chuyển nhượng cho ông, bà dịch lên phía Tây, ông bà không nhận phần đất ông V, bà T tranh chấp, nhưng vì vợ chồng ông P không chịu nên ông Q khiếu nại. Sau này vì đất tranh chấp liên tục không làm nhà được, nên vợ chồng bà và vợ chồng ông P thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng, vợ chồng bà trả lại đất cho ông P nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho anh Trần Cao H. Vợ chồng bà không còn quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa 225. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, anh H trả lại thửa 225 cho vợ chồng bà, vợ chồng bà trả lại cho anh H 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng theo thực tế đã nhận, việc bồi thường thiệt hại (nếu có) do các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; nếu vợ chồng bà phải trả đất cho ông V, bà T thì diện tích thửa 225 còn thiếu sau khi phải trả đất, vợ chồng bà và ông P, bà M sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Cao H vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cao P, bà Bạch Thị M, chị Phạm Thị L và ông Nguyễn Tấn L là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Cao H trình bày:

Ngày 29/5/2017, ông Q, bà B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 225 cho anh H và ngày 18/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện T chỉnh lý biên động thửa đất này sang tên cho anh H. Đây là tài sản chung của anh H và vợ anh là chị Phạm Thị L, hiện nay do vợ chồng anh H, chị L quản lý, sử dụng.

Ông V, bà T buộc vợ chồng anh H di dời 10 trụ bê tông trên diện tích đất tranh chấp, anh H xác định không có bỏ trụ bê tông trên phần đất tranh chấp.

Ngày 18/4/2019, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đã đo đạc đúng ranh giới thửa đất số 224, tờ bản đồ số 13 tại xã N, huyện T đến giáp phía Tây thửa 225, tổng diện tích đo đạc thực tế của thửa đất này là 1.712,6m², nhưng năm 2013 ông P đã tách thửa đất này thành 03 thửa đất số 1008, 1009 và 1010 đều thuộc tờ bản đồ số 13 xã N.

Năm 1987 ông P, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà T một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 3 tại thôn M, xã N, huyện T. Khi chuyển nhượng không viết giấy và không đo đạc, chỉ bước từ mép hào phía Đông đến phía Tây 11 bước chân, tương đương 11m, chiều dài theo hướng Bắc - Nam hết đất là 53m. Ranh giới ngăn cách giữa diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V và diện tích đất còn lại của ông P, bà M là hàng rào cây xanh, hiện vợ chồng ông V tự chặt phá chỉ còn lại cây trâm phía trước. Quá trình quản lý sử dụng vợ chồng ông V sang lấp đường hào bờ tre

rộng khoảng 1,75m, nên diện tích thực tế vợ chồng ông V sử dụng 675,75m², nhưng vợ chồng ông V lại kê khai để được cấp GCNQSDĐ với diện tích 720m² là không đúng.

Năm 1996, vợ chồng ông P, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà B một phần diện tích thửa đất số 661, tờ bản đồ số 3 tại thôn M, xã N, huyện T chiều rộng 5m giáp đường, chiều dài hết thửa đất, phần đất này liền kề phía Tây phần đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà T. Vì tranh chấp liên tục nên vợ chồng ông Q, bà B không làm nhà được, với quan hệ sui gia nên ông P, bà M và ông Q, bà B thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, ông Q, bà B trả lại đất cho ông P, bà M bằng cách lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 225 cho anh H, vợ chồng anh H trả lại tiền cho ông Q, bà B.

Nay ông V, bà T yêu cầu anh H phải trả lại diện tích 148,29m² thuộc thửa 225 và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa 225, anh không đồng ý.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 225 giữa ông Q, bà B với anh H, thì anh H, chị L trả lại thửa 225 cho ông Q, bà B và ông Q, bà B trả lại cho anh H, chị L 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng theo thực tế đã nhận, việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu do anh H, chị L và ông Q, bà B tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này; trường hợp ông Q, bà B phải trả lại đất cho nguyên đơn thì việc ông P, bà M phải giao tiếp diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 cho ông Q, bà B sẽ do các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án phải giải quyết trong vụ án này.

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 02032QSDĐ/538/QĐUB(H) do UBND huyện T cấp ngày 21/12/2000 cho ông V, bà T đối với thửa 05.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy T, anh Nguyễn Duy H, anh Nguyễn Duy S trình bày: Thửa 05 do cha mẹ các anh là ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T tạo lập; các anh đều không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này.

Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q, bà B vào ngày 21/12/2000 đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 13 xã N (Đo vẽ năm 1993), diện tích 260m² và GCNQSDĐ cấp cho hộ bà T vào ngày 21/12/2000 đối với thửa 05, đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi cấp đổi GCNQSDĐ thì đơn vị đo vẽ bản đồ năm 2010 đã đo vẽ không đúng hiện trạng sử dụng đất, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Văn phòng Công chứng T trình bày: Ngày 29/5/2017, Văn phòng Công chứng T thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà B, anh V với anh H đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, khoản 1, khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 3, Điều 24, điểm b, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1101, quyền số 02/2017 giữa ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B và anh Trần Cao H do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 29/5/2017 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; buộc anh Trần Cao H, chị Phạm Thị L trả lại cho ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B quyền sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; buộc ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B trả lại cho anh Trần Cao H, chị Phạm Thị L 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Hủy GCNQSDĐ số BG 366291, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07489 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đã cấp cho ông Q, bà B ngày 16/12/2011 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và nội dung chỉnh lý tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T, buộc ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B phải trả lại 106,3m² đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (thuộc phần đất có ký hiệu A=106,3m² trong sơ đồ kèm theo bản án, sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B phải trả lại 41,99m² đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (trong phần đất có ký hiệu B=65,2m² trong sơ đồ kèm theo bản án, sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án).

5. Không hủy GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 02032QSDĐ/538/QĐUB(H) do UBND huyện T cấp ngày 21/12/2000 cho hộ bà

Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ngày 20/7/2020 bị đơn ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án, ông Trần Cao H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông Q, bà B và anh H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng, thiếu khách quan, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị T và hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ bà T, sửa bản án sơ thẩm, ngày 03/8/2020 ông Q, bà B có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu sửa phần án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn L đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà B; ông Trần Cao H đều giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Cao H, luật sư Trần Văn N trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Phiếu thông tin địa chính số 86/PCC của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 20/5/2015 cho bà T là không đúng diện tích, vị trí các cạnh của thửa đất, có nhiều mâu thuẫn, không đúng với hiện trạng, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T có nhiều sai sót, quá trình thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng pháp luật, không khách quan, ông N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bác yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T sửa Bản án sơ thẩm.

Ông Trịnh Văn H đại diện theo ủy quyền của bà T, ông V đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q bà B và ông H, hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xem xét kháng cáo của ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B và kháng cáo của anh Trần Cao H. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thu thập thêm tài liệu: Trước khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có văn bản số 4371/CV ngày 30/12/2020 gửi UBND huyện T “*Về việc cung cấp tài liệu và có ý kiến bằng văn bản*” có liên quan trong vụ án, quá thời hạn yêu cầu UBND huyện T không trả lời, tuy nhiên phía nguyên đơn đã có xin sao Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 27/5/2013 của UBND huyện T nộp cho Tòa án, do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Năm 1987 bà T, ông V nhận chuyển nhượng của ông P, bà M một số diện tích đất để làm nhà ở nhưng hai bên chuyển nhượng miệng không có giấy tờ, theo bà T trình bày khi nhận chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng đã thất lạc, các cạnh thửa đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng 15m, chiều dài hết đất (khoảng hơn 50m), không rõ diện tích, hộ bà T được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 0267317 ngày 21/12/2000 tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 13 diện tích 720m², đến ngày 20/5/2015 theo yêu cầu của bà T, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tỉnh Quảng Ngãi cấp Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 86/PCC tại phần sơ đồ vị trí thửa đất có ghi các cạnh của thửa đất phía Tây (giáp đất ông Q bà B) có chiều dài 46m, phía Đông (giáp đường bê tông) có chiều dài 44,5m, phía Nam (giáp tỉnh lộ 623B) chiều rộng 16m, phía Bắc giáp đất N (Nghĩa địa) rộng 15,5m, diện tích 720m². Căn cứ vào Phiếu cung cấp thông tin địa chính nói trên ông V, bà T cho rằng đất của gia đình ông bà bị thiếu nên khởi kiện đòi lại diện tích 148,29m² từ phần đất ông P, bà M chuyển nhượng cho ông Q, bà B vào năm 1997. Còn theo ông Phiên, bà M trình bày: Khi chuyển nhượng đất cho ông V, bà T, thửa đất có chiều rộng tiếp giáp đường tỉnh lộ 623 khoảng 11 bước chân và có cây trâm cách mép đất 0,5m làm ranh giới, chiều dài hết đất (khoảng 53m) không rõ diện tích.

[3]. Xem xét thửa đất của ông Phiên bà M thấy rằng: Diện tích thửa đất của ông Phiên bà M theo đăng ký 299/TTG là 2.660m² đã chuyển nhượng cho ông V bà T 720m², chuyển nhượng cho ông Q bà B 260m². Như vậy, thửa đất còn lại 1.680m² nhưng diện tích theo hiện trạng hiện nay là 1266,6m² giảm 413,4 m² nên cũng không có căn cứ cho rằng ông P, bà M giao đất cho ông Q bà B có sự chồng lấn qua đất của bà T ông V.

[4]. Xem xét về ranh giới, hiện trạng thửa đất tranh chấp, xét thấy: Xuất phát từ việc khi chuyển nhượng đất cho nhau giữa ông V, bà T với ông P, bà M không xác định rõ ranh giới, diện tích chuyển nhượng các bên trình bày mâu thuẫn nhau, quá trình khởi kiện ông V, bà T không xác định được ranh giới cũng như diện tích thửa đất, trong quá trình giải quyết khiếu nại của UBND xã N và UBND huyện T, ông T, bà V cho rằng chiều rộng khi nhận chuyển nhượng là

15m, còn thiếu 2m, trong quá trình khởi kiện thì cho rằng chiều rộng phía trước thiếu 3,1m, về diện tích ông V, bà T yêu cầu ông Q, bà B trả lại có rất nhiều số liệu khác nhau, theo các theo đơn khởi kiện và các lời trình bày thì yêu cầu trả diện tích 179m², lúc thì diện tích 152,4 m², lúc thì diện tích 171,8 m², theo các Thông báo của Tòa án ông V bà T yêu cầu trả 160m², theo B bản phiên tòa sơ thẩm thì ông V, bà T yêu cầu ông Q, bà B trả diện tích 148,29m², chứng tỏ ông V, bà T trình bày và yêu cầu rất mâu thuẫn, không xác định được diện tích, ranh giới đất của mình quản lý, sử dụng. Mặc khác, tại Quyết định 904/QĐ-UBND ngày 27/5/2013 của UBND huyện T “*về việc thu hồi đất của các hộ gia đình.. để mở rộng đường DT.623B(Quảng Ngãi- Thạch Nham)*” cũng chỉ xác định diện tích đất tại thửa 226 của hộ bà Nguyễn Thị T có diện tích 525,8m², nhỏ hơn hiện trạng đo đạc năm 2020 là 102,1m² nhưng ông V, bà T không có ý kiến gì, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận tài liệu, chứng cứ này, như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Phiếu cung cấp thông tin địa chính nêu trên để xác định đất ông V, bà T có chiều rộng thửa đất phía tiếp giáp đường tỉnh lộ 623 là 16m và chiều rộng phía sau là 15,5m là không chính xác.

[5]. Xem xét về diện tích đất chuyển nhượng giữa ông P, bà M với ông V, bà T thấy rằng: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì xác định được diện tích chuyển nhượng là 720m² là có cơ sở, nhưng ranh giới thửa đất thì không phù hợp với hiện trạng, qua xem xét sơ đồ hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình có tranh chấp, xét thấy, việc chuyển nhượng đất đai giữa ông V, bà T với ông P, bà M đã thực tế diễn ra, ông V bà T đã làm nhà kiên cố từ năm 1987, đo đạc hiện trạng thửa 226 của ông V, bà T có diện tích 627,9m², so với diện tích trong Giấy chứng nhận còn thiếu 92,1m², trong phần diện tích thiếu này theo sơ đồ đo đạc hiện trạng, chiều dài trừ trước ra sau đã giảm 64,022m² (cạnh chiều dài phía Tây giảm 5,05m (46m- 40,92m); cạnh chiều dài phía Đông giảm 4,83m (44,5m-39,67m) như vậy diện tích đất của ông V, bà T chỉ thiếu so với Giấy chứng nhận là 28,077m²(làm tròn 28,m²), trong quá trình giải quyết khiếu nại của UBND xã N các đương sự đều thừa nhận có một phần diện tích đất tiếp giáp nhà bà T khoảng 0,5 m, ý kiến tranh luận của phía bị đơn cũng thừa nhận diện tích 27,69m² là của nguyên đơn. Nhằm để ổn định quan hệ tranh chấp không còn kéo dài, xem xét hiện trạng nhà ở, việc mở cửa sổ nhà của bà T, ông V, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận kháng cáo của của ông Q, bà B và của anh H, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T, buộc ông Q, bà B trả lại diện tích 28,m² cho ông V, bà T là vừa đảm bảo về diện tích vừa phù hợp hiện trạng sử dụng, không chấp nhận việc ông V, bà T đòi lại 120,29m², sửa lại Bản án sơ thẩm về nội dung này. Cụ thể diện tích ông Q, bà B trả cho ông V, bà T có kích thước như sau: Chiều dài 40,94m (phía tiếp giáp đất ông B, bà Q); chiều rộng (tiếp giáp đường tỉnh lộ 623) là 0,65m; chiều rộng phía sau 1,58m(có sơ đồ kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm).

[6]. Xem xét việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T và hộ ông Q, bà B thấy rằng : Sau khi nhận chuyển nhượng đất và đã xây dựng nhà ở thì giữa ông V, bà T với ông P, bà M đã nhiều lần xảy ra tranh chấp đất đai, theo Báo cáo số: 11/BC-TCT ngày 19/4/2010 của Tổ công tác do Chủ tịch UBND huyện T thành lập thể hiện quan hệ tranh chấp kéo dài từ năm 1991, UBND xã N đã nhiều lần giải quyết, hòa giải nhưng không thành, tại Báo cáo nêu trên đoàn kiểm tra đã có Kết luận việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T là không đúng pháp luật, khi cấp Giấy chứng nhận không kiểm tra hồ sơ, thủ tục, không có các hộ liên kề xác định ranh giới, thời điểm ông P, bà M chuyển nhượng đất cho ông Q, bà B có chứng kiến của bà T nhưng không có ý kiến gì, Tổ công tác đã Kiến nghị UBND huyện Tư nghĩa thu hồi GCNQSDĐ cấp cho hộ bà T, nhưng UBND huyện Tư nghĩa không thu hồi GCN nêu trên nên vụ việc tranh chấp tiếp tục kéo dài. Trong lúc hai bên đang còn tranh chấp, sử dụng chưa ổn định và chưa giải quyết dứt điểm quan hệ tranh chấp, cùng ngày 21/12/2000 UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T và hộ ông Q, bà B là đều không đúng pháp luật. Nhưng tại Bản án sơ thẩm chỉ hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Q, bà B mà không hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ bà T là không đúng, mặc khác như đã nhận định ở trên khi đo vẽ không chính xác, khi cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T, hộ liên kề không ký giáp ranh giữa các thửa đất. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông H, hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ bà T, sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này.

[7]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B với anh Trần Cao H. Do chấp nhận một phần khởi kiện của ông V bà T nên Tòa án sơ thẩm đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật.

[8]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG366291 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH07489 của UBND huyện T cấp cho ông Q bà B tại thửa đất số 225 tờ Bản đồ số 13. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Q, bà B là có căn cứ.

[9]. Xem xét kháng cáo phần án phí sơ thẩm của ông Q, bà B xét thấy: Do chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà B và anh H, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà B, sửa lại phần án phí sơ thẩm.

[10]. Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

[11]. Về chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên cần sửa lại phần chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B và anh Trần Cao H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng: Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34,; Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 106, 166, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị T về các nội dung sau:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1101 giữa ông Q bà B với anh Trần Cao H là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông Q bà B với anh H đã tự thỏa thuận.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 366291 do UBND huyện T cấp cho ông Q bà B ngày 16/12/2011 tại thửa đất số 225 tờ bản đồ số 13 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V bà T buộc ông Q bà B trả lại diện tích 28,m² tại vị trí tiếp giáp nhà của ông V, bà T. *(có sơ đồ kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm)*.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông V bà T về việc buộc ông Q bà B trả lại diện tích 120,29 m², tại thửa số 225, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Cao H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0267311 do UBND huyện T cấp ngày 21/12/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Ông Q, bà B và ông V, bà T có trách nhiệm đến các cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 147; Điều 148; Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, Điều 24, khoản 4 Điều 26; điểm b, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

+ Ông V, bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền 571.500 đồng tại B lai số AA/2016/0004242 ngày 12/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi cho ông V, bà T.

+ Ông Hà Văn Q, bà Lương Thị Thu B phải chịu 2.807.000 đồng (*hai triệu tám trăm lẻ bảy ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Tổng cộng số tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc là 9.500.000 đồng, ông Q bà B phải chịu 1.790.000 đồng (*một triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng*), ông V bà T phải chịu 7.710.000 đồng (*bảy triệu bảy trăm mười ngàn đồng*), ông V, bà T đã nộp 9.500.000 đồng, ông Q bà B phải trả lại cho ông V, bà T 1.790.000, đồng (*một triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải trả thêm lãi suất chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Trương Công Thi