

Bản án số: 112/2020/DSPT

Ngày: 17-6-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu
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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường.**

Ông **Nguyễn Xuân Diên.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thanh Thủy** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 6 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 105/2020/TLPT-DS ngày 13-01-2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29-07-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 909/2020/QĐ-PT ngày 03-6-2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn S**, sinh năm 1927; địa chỉ cư trú: Tổ đoàn kết số 1, thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn S chết (Trích lục khai tử số 58/TLKT-BS ngày 12-3-2020).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn S:

1. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ cư trú: Khối phố M1, phường T3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ cư trú: Tổ 8, thôn Đ1, xã T4, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ cư trú: Tổ 5, thôn Đ1, xã T4, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ cư trú: Tổ 2, khối phố A, phường A1, thành

phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị B1; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Nguyễn Thị L; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn L1; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị L2; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Đ; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị B2; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn L3; địa chỉ cư trú: Thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Tổ 2, khối phố A, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam (Giấy ủy quyền ngày 04-7-2018), ông C có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Mai Tấn T2**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Tổ 1, khối phố 1, phường T3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

2. Bà **Bùi Thị L4**, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Tổ 1, khối phố 1, phường T3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Tấn T2: Bà **Bùi Thị L4**, sinh năm 1972 (Văn bản ủy quyền ngày 18-5-2020), bà L4 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Tổ 2, khối phố A, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Khối phố M1, phường T3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Tổ 8, thôn Đ1, xã T4, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Tổ 5, thôn Đ1, xã T4, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

5. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Khối phố A, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Khối phố A, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Hà Thị T5, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số 200 đường T6, phường T3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: Số 06, đường N, thành phố

T1, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc D1 - Chức vụ: Trưởng phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam; địa chỉ: thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C - Chức vụ: Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 21-8-2018), có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 02-7-2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (ông Nguyễn S) và người đại diện theo ủy quyền (ông Nguyễn Văn C) trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị B3 (chết năm 2018) có 04 người con gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn C. Ngoài ra, ông Nguyễn S còn có vợ khác là bà Nguyễn Thị H1 (chết không rõ năm) sống tại thôn Tr, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam và có 07 người con gồm: Bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị B2 và ông Nguyễn Văn L3.

Năm 2007, thửa đất của gia đình ông Nguyễn S nằm trong diện giải tỏa để Nhà nước xây dựng Khu dân cư phía Tây đường AQ. Tại thời điểm này, do tuổi già sức yếu, không còn minh mẫn nên vợ chồng ông Nguyễn S giao cho con trai là Nguyễn Văn C đại diện cho gia đình làm hồ sơ và thủ tục nhận bồi thường. Khi được Nhà nước cấp 01 lô đất tái định cư, Lô số 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093612 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố T1 cấp ngày 09-12-2009, thì gia đình ông Nguyễn S thống nhất tặng cho thửa đất này cho cháu nội là anh Nguyễn Văn K để làm nhà ở.

Sau khi nhận tặng cho đất, anh K xây dựng trại nuôi bò. Tuy nhiên, ngày 19-7-2017, khi anh K làm nhà thì bị ông Mai Tấn T2 đến ngăn cản và cho rằng vợ chồng ông T2 đã mua thửa đất này. Ngày 14-9-2018, qua làm việc tại UBND phường A1, thành phố T1, ông T2 cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với vợ chồng ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4.

Sau khi tìm hiểu, gia đình ông Nguyễn S cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với vợ chồng ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam công chứng ngày 15-12-2009 là giả mạo và do ông Mai Tấn T2 hợp thức hóa. Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số AQ 093612 do UBND thành phố T1 cấp ngày 09-12-2009 là cho hộ gia đình ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị B3 nên là tài sản chung của gia đình, nhưng khi bà B3 chuyển nhượng, ông Nguyễn S cũng như tất cả các con ông Nguyễn S không biết.

Vì vậy, ông Nguyễn S khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4, được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam ký công chứng ngày 15-12-2009, số

công chứng 996, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và hủy nội dung xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 ngày 11-01-2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T1 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1) trong Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3 ngày 09-12-2009.

Ông Nguyễn S không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 về việc thu hồi tất cả tài sản có trên diện tích đất tranh chấp 165,2 m² để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai Tân Tâm, bà Bùi Thị L4; đồng thời, khẳng định toàn bộ tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng cháu nội là anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Ng.

- *Bị đơn ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 trình bày:*

Lô đất số 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 do UBND thành phố T1 cấp ngày 09-12-2009 cho hộ bà Nguyễn Thị B3 do vợ chồng ông, bà mua của bà Nguyễn Thị B3, với giá thực tế là 120.000.000 đồng nhưng giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 68.000.000 đồng. Vì vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S.

Tại đơn phản tố ngày 22-8-2018, vợ chồng ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C và vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Ng phải thu hồi tất cả các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp (165,2 m²) để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà tự nguyện bồi thường giá trị toàn bộ tài sản là 14.283.200 đồng cho ông Nguyễn Văn C và vợ chồng anh Nguyễn Văn K để được sở hữu toàn bộ tài sản trên.

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

+ *Các bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị Th trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C, thừa đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng khi bà Nguyễn Thị B3 đứng ra chuyển nhượng thì gia đình không biết. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam trên cơ sở Giấy xác nhận tình trạng độc thân của bà Nguyễn Thị B3 (do UBND phường A1 xác nhận) là không đúng thực tế. Vì vậy, các bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với vợ chồng ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4, được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam ký công chứng ngày 15-12-2009, số công chứng 996, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ *Anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Ng trình bày:*

Lô đất số 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam trước đây được ông bà nội (ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị B3) cho anh, nhưng không hiểu lý do gì bà Nguyễn Thị B3 lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Tân Tâm, bà Bùi Thị L4 nên vợ chồng anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S. Hiện nay trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và các tài sản khác do vợ chồng anh xây dựng và tạo lập vào năm 2008 và 2017.

+ *Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam trình bày:*

Năm 2007, bà Nguyễn Thị B3 được bố trí tái định cư thửa đất số Lô 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Người làm hồ sơ xin giao đất là bà Nguyễn Thị Th (con gái bà Nguyễn Thị B3).

Sau khi được cấp đất, hộ bà Nguyễn Thị B3 tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến ngày 15-12-2009, bà Nguyễn Thị B3 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 trên cơ sở Giấy xác nhận tình trạng độc thân của bà Nguyễn Thị B3 (do UBND phường A1 xác nhận), đến ngày 11-01-2010 thì thực hiện xong việc chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4. Trong quá trình thực hiện việc chỉnh lý biến động sang tên, không có ai khiếu nại gì.

Việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện chỉnh lý biến động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T1 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1) đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 là đúng quy định Điều 19, Điều 22 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21-10-2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

+ *Đại diện Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 được Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam công chứng ngày 15-12-2009, số công chứng 996, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam không có ý kiến gì đối với vụ án này.

+ *Bà Hà Thị T5 trình bày:*

Thời điểm ngày 15-12-2009, bà là Công chứng viên Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam có ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 tại trụ sở Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam (địa chỉ: Số 06, N, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam) theo đúng quy định của pháp luật về công chứng tại thời điểm ký. Lúc đó, bà Nguyễn Thị B3 còn minh mẫn, tỉnh táo, đủ khả năng nhận thức, đã được đọc lại hợp đồng cho nghe rõ, trường hợp không ký được thì được cho điểm chỉ, việc điểm chỉ ngón tay nào thì phải nói rõ và pháp luật không quy định bắt buộc phải có người làm chứng. Ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 là vợ chồng, nên bà Bùi Thị L4 có thỏa thuận đại diện cho chồng là ông Mai Tấn T2 để ký hợp đồng, còn lúc đó có Giấy ủy quyền hay không thì bà không nhớ rõ. Ngoài ra, Giấy xác nhận độc thân ngày 14-12-2009 của bà Nguyễn Thị B3 được UBND phường A1, thành phố T1 xác nhận trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị B3 cung cấp theo yêu cầu của Công chứng viên, vì thời điểm đó hộ khẩu của bà Nguyễn Thị B3 chỉ có một mình bà Nguyễn Thị B3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29-7-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 692, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 12, 14, khoản 3, 5 Điều 26 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4, số công chứng 996, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 15-12-2009 của Phòng Công chứng số Y tỉnh Quảng Nam và hủy nội dung xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093612 do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3 ngày 09-12-2009 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1 ngày 11-01-2010.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 về việc “Tranh chấp về cản trở quyền sử dụng đất”.

Giao cho vợ chồng ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên diện tích đất tranh chấp 165,2 m² gồm 01 nhà tạm, tường xây gạch không tô, mái lợp tôn, diện tích 12 m² và phần coi nói thêm có mái lợp tôn, diện tích 02 m², tổng cộng 14 m²; 01 chuồng trâu mái lợp tôn, diện tích 22,94 m²; 01 nhà kho, mái lợp tôn tường bao che (sử dụng nuôi gà), diện tích 11,4 m²; 01 tường rào lưới B40 dài 7 m; 01 cây ổi đã có quả; 01 cây sanh cảnh trồng ngoài đất và 01 cây chùm mả. Đồng thời, vợ chồng ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 có nghĩa vụ bồi trả giá trị toàn bộ tài sản trên cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Ng với số tiền là 14.283.200 (mười bốn triệu hai trăm tám mươi ba nghìn hai trăm) đồng.

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

- Ngày 09-8-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K kháng cáo bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông Nguyễn S khởi kiện yêu cầu Tòa án “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 và hủy nội dung xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 ngày 11-01-2010 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1 tại Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 ngày 09-12-2009, do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3”, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Do đó, ngày 09-8-2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K kháng cáo; đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo,

người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4 và hủy nội dung xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 ngày 11-01-2010 tại Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 ngày 09-12-2009, do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3; bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất:

Nguồn gốc thửa đất số Lô 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam được UBND thành phố T1 cấp Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 ngày 09-12-2009 cho hộ bà Nguyễn Thị B3 mà ông Nguyễn S tranh chấp là do hộ bà Nguyễn Thị B3 được Nhà nước cấp đất tái định cư sau khi thu hồi đất để giải tỏa xây dựng Khu dân cư phía Tây đường AQ vào năm 2007.

Ông Nguyễn S cho rằng Lô 05 (khu A2), tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị, thuộc Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 ngày 09-12-2009, do UBND thành phố T1 là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3, nên là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có ông (Nguyễn S), nhưng ông là chồng bà B3 và các con của bà B3 không biết bà B3 chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay ông và các con thống nhất tặng cho thửa đất này cho cháu nội ông là anh Nguyễn Văn K (con ông Nguyễn Văn C).

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các con của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị B3 (bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn C) đều thừa nhận, trên thực tế ông Nguyễn S đã sống chung với người khác (bà Nguyễn Thị H1) tại thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam từ sau giải phóng cho đến nay, nên trong hộ khẩu hộ bà Nguyễn Thị B3 không có tên ông Nguyễn S; đồng thời, việc bà Nguyễn Thị B3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 là do bà Phạm Thị X (là cháu bà B3) giới thiệu, còn bà Nguyễn Thị Th (là con bà B3) trực tiếp nhận tiền đặt cọc và sau này là tiền chuyển nhượng thửa đất (bút lục số 76, 261). Do đó, việc ông Nguyễn S, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn C cho rằng không biết bà Nguyễn Thị B3 chuyển nhượng đất cho người khác là không đúng.

Ngoài ra, để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, kết quả:

- Trước đây, nguyên đơn (ông Nguyễn S) và bà Nguyễn Thị B3 có 04 người con chung (Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Th và Nguyễn Văn C), nhưng

từ sau năm 1975, ông Nguyễn S chung sống với bà Nguyễn Thị H1 tại xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam và có 07 người con (Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị B2 và Nguyễn Văn L3). Tại thời điểm này, bà Nguyễn Thị B3 tiếp tục sinh sống tại xã T7, thị xã T1 và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên ngày 31-10-1997, được UBND thị xã T1 cấp Giấy CNQSDĐ, số vào sổ 326 QSDĐ/919.QĐ-UB.Q14.T6 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.286 m² (bút lục số 230). Khi thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường AQ vào năm 2007, thì hộ bà Nguyễn Thị B3 bị thu hồi đất để giải tỏa xây dựng dự án và được bố trí tái định cư 02 lô đất: Lô số 05 và Lô số 08, cùng khu A2, tờ bản đồ số 00, cùng diện tích 165,2 m² (Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 21-6-2007 và Quyết định số 7476/QĐ-UBND ngày 08-12-2008 đều của UBND thành phố T1).

- Tại Sổ hộ khẩu gia đình số 1513 ngày 26-6-2003 thể hiện: Từ ngày 26-6-2003, chỉ có bà Nguyễn Thị B3 là chủ hộ (bút lục số 31).

- Tại Giấy xác nhận ngày 14-12-2009, UBND phường A1 xác nhận bà Nguyễn Thị B3 sống độc thân, không có người con nào sống cùng với bà và từ trước đến nay bà chưa kết hôn lần nào ở địa phương (bút lục số 141).

Như vậy, từ khi hộ bà Nguyễn Thị B3 được cấp Sổ hộ khẩu (tháng 6-2003), thì chỉ có duy nhất bà B3 là chủ hộ, đến thời điểm bà B3 được cấp Giấy CNQSDĐ (năm 1997), thời điểm thu hồi đất để thực hiện dự án (năm 2007) và thời điểm bố trí 02 lô đất tái định cư và được cấp Giấy CNQSDĐ (năm 2009), thì hộ bà Nguyễn Thị B3 không bổ sung thêm thành viên nào khác. Do đó, có cơ sở để khẳng định tài sản (Lô đất số 05 và Lô đất số 08, cùng khu A2, tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m²) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của một mình bà Nguyễn Thị B3, nên bà B3 được toàn quyền định đoạt đối với khối tài sản này. Do đó, việc ông Nguyễn S cho rằng đây là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có ông (Nguyễn S) là không có căn cứ.

[2.2]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2009, giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2, bà Bùi Thị L4:

Ông Nguyễn S cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với vợ chồng ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 là giả mạo và đề nghị giám định dấu vân tay được ghi là của bà Nguyễn Thị B3 trong hợp đồng.

- Tại Kết luận giám định số 34/GĐĐV-PC09 ngày 31-10-2018, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam kết luận: *Dấu vân tay đứng tên Nguyễn Thị B3 (ngón trỏ phải) dưới mục “Bên A” trên tài liệu có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (ký hiệu A1) với dấu vân tay tại ô “Trỏ phải” trên chỉ bản mẫu so sánh (bản photocopy) số 200377389 đứng tên Nguyễn Thị B3, sinh ngày 20-8-1925, nơi đăng ký HKTT: Đội 2, thôn 3, T7, T1, Quảng Nam (ký hiệu M) là dấu vân tay của cùng một người* (bút lục số 151, 152). Ngoài ra, bà Hà Thị T5 (là Công chứng viên) khẳng định: *“...tại thời điểm ký và công chứng, bà Nguyễn Thị B3 còn minh mẫn, tỉnh táo, đủ khả năng nhận thức, đã được đọc lại hợp đồng cho nghe rõ...”* Như vậy, không có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với vợ chồng ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 là giả mạo.

Do có căn cứ xác bà Nguyễn Thị B3 được quyền định đoạt đối với Lô đất số 05, khu A2, tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-12-2009, giữa bà Nguyễn Thị B3 (bên chuyển nhượng) và vợ chồng ông Mai Tấn T2, Bùi Thị L4 (bên nhận chuyển nhượng), được Phòng Công chứng số Y, tỉnh Quảng Nam công chứng là đúng pháp luật, bởi lẽ: tại thời điểm xác lập hợp đồng, bà Nguyễn Thị B3 cung cấp Giấy xác nhận độc thân (được UBND xã A1 xác nhận); bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước. Do đó, ngày 11-01-2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T1 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1) xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 tại Giấy CNQSDĐ số AQ 093612 ngày 09-12-2009, do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3 là đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngoài thửa đất số Lô 05, Khu A2, tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m² (đang tranh chấp), thì ngày 26-4-2010 hộ bà Nguyễn Thị B3 còn được UBND thành phố T1 cấp lô đất số 8, khu A2, tờ bản đồ số 00, diện tích 165,2 m², loại đất ở đô thị tại Khu dân cư phía Tây AQ, phường A1, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam. Sau đó, bà Nguyễn Thị B3 cũng đã chuyển nhượng lại cho ông Dương Minh H2 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng tỉnh Quảng Nam ký công chứng ngày 19-5-2010, số công chứng 122, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 09-6-2010 và được Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T1 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1) xác nhận chỉnh lý biến động sang tên ông Dương Minh H2 trong Giấy CNQSDĐ số BB 330053 do UBND thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3 ngày 26-4-2010), nhưng ông Nguyễn S và các con lại không có ý kiến gì.

[2.3]. Với những căn cứ như đã nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S là có căn cứ.

Như vậy, kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật; bà Nguyễn Thị Th là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 29-7-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Áp dụng Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 689, 692, Điều 697 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S về yêu cầu: “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B3 với ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4, số công chứng 996, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD, ký ngày 15-12-2009 của Phòng Công chứng số Y, tỉnh Quảng Nam và hủy nội dung xác nhận ngày 11-01-2010 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T1 về việc chỉnh lý biến động sang tên ông Mai Tấn T2 và bà Bùi Thị L4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 093612 do Ủy ban nhân dân thành phố T1 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B3 ngày 09-12-2009”.

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

4. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 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.

- Ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn K mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam, lần lượt anh Nguyễn Văn K được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000351 ngày 20-8-2019, ông Nguyễn Văn C được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000352 ngày 20-8-2019; anh Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Th được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

Phạm Việt Cường