

Bản án số: 21/2023/DS-PT

Ngày: 22/5/2023

V/v Tranh chấp yêu cầu chấm dứt  
hành vi cản trở quyền sử dụng đất, bồi  
thường Thệt hại; tuyên bố hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu,  
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố  
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất  
vô hiệu

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Mười

Bà Trịnh Thị Thu Lan

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thanh Tân- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân  
tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:**  
Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/5 và ngày 22/5/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện  
Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý  
số 48/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022, về “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành  
vi cản trở quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại; tuyên bố hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
vô hiệu, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án  
nhân dân thành phố QNg bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2023/QĐ-PT ngày  
20/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐ-PT ngày 20/3/2023 và  
Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐ-PT ngày 17/4/2023, giữa các đương  
sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Lệ Th, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số nhà s đường QT, tổ 4, phường NC, thành phố QNg, tỉnh Quảng  
Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Lệ Th: Ông Trần C, sinh năm: 1943; địa chỉ: Thôn MTN, xã ĐM, huyện MĐ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Lệ Th: Luật sư Lê Thị Ng – Công ty Luật TNHH MTV NNM thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

## *2. Bị đơn:*

- Ông Huỳnh Ng1, sinh năm: 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ng1: Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Ng1: Luật sư Phạm Thị Thanh H – Công ty Luật TNHH MTV AT thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th1: Bà Phạm Thị Hồng U, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ m, phường THĐ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Huỳnh Thị T, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Thôn AHB, xã NK, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Huỳnh Thị Ph, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Thôn BĐ, xã NH, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi và bà Phạm Thị Hồng U, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ m, phường THĐ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi và bà Phạm Thị Hồng U, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ m, phường THĐ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Bà Huỳnh Thị L, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Phạm Thị Hồng U, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ m, phường THĐ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị L: Luật sư Bùi Phú T1 – Công ty Luật TNHH PA thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số 0 đường NVX, khối 4, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn mb, xã PDr, huyện KrB, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn ĐX, xã EaB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Huỳnh Thị Gh, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn TrH, xã EH, huyện KrN, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số nhà nh, Quốc Lộ m, thôn LĐ, thị trấn LS, huyện BB, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Huỳnh Văn Th2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn mb, xã PDr, huyện KrB, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh Văn M1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số ks đường NVX, tổ dân phố 4, phường AL, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh L1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ m phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Tổ m phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn XPT, xã NK, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Phan Thị S, sinh năm 1957.

- Bà Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 1987.

- Ông Huỳnh Thành Nh, sinh năm 1984.

- Bà Huỳnh Thị Bích Th3, sinh năm 1992.

- Ông Huỳnh Thành S1, sinh năm: 1994.

Cùng địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị S, bà Huỳnh Thị Bích Th3, ông Huỳnh Thành Nh, bà Huỳnh Thị Mỹ N, ông Huỳnh Thành S1: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ủy ban nhân dân phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị Cẩm H3, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T2, chức vụ: Phó Chủ tịch.

- Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số bt đường HV, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trà Thanh D, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh K, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QNg.

- Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số hs đường HV, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung T3, chức vụ: Trưởng phòng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà CT, số mkc đường THĐ, phường CN, Quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S2, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Ngh, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP BđLV, chi nhánh DQ; địa chỉ: km ADV, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Phạm Bá H4, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà s đường QT, tổ 4, phường NC, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Đỗ Đình K2, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

- Văn phòng Công chứng PT.

Địa chỉ: Tổ dân phố LHIIB, Phường TQT, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn D1, chức vụ: Trưởng phòng.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Ng1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th, ông Trần C trình bày:*

Ngày 30/11/2018, nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 quyền sử dụng đất của thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại phường QP, thành phố Quảng Ngãi, diện tích 960m<sup>2</sup>. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi công chứng số 5144, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Th đã đăng ký biến động và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg xác nhận biến động vào ngày 07/01/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 209552. Sau khi được chỉnh lý biến động trang 4 bà Th xin giấy phép xây dựng. Do có nhu cầu xây dựng nên bà dọn dẹp mặt bằng, chở vật liệu xây dựng để xây dựng nhà ở tại thửa đất số 927 nêu trên nhưng bị gia đình ông Huỳnh Ng1 cản trở. Ngày 15/5/2019, nguyên đơn tiến hành lễ khởi công xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 546/GPXD ngày 26/4/2019 do UBND thành phố QNg cấp thì gia đình ông Huỳnh Ng1 gồm ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph đập phá, cản trở nên 4 thợ hồ không thể tiếp tục công việc xây dựng, ngày 31/5/2019 nguyên đơn tiếp tục thuê xe đào đến thửa đất số 927 để khởi công xây dựng nhà, bị đơn đã cản trở quyền sử dụng thửa đất của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc xây dựng nhà ở của nguyên đơn tại thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4, diện tích 960m<sup>2</sup> tại Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi do UBND thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 ngày 22/12/2006 và được ông A, bà C1 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Lệ Th đã được chỉnh lý biến động trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th ngày 07/01/2019.

2. Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Lệ Th tổng cộng các khoản là 4.300.000 đồng, cụ thể như sau:

Tiền thuê 04 thợ hồ ngày 15/5/2019, mỗi thợ hồ được thuê với giá là 400.000 đồng/ngày x 4 = 1.600.000 đồng.

Tiền thuê 01 xe máy đào và tiền công thợ lái máy đào vào ngày 31/5/2019 với số tiền 2.700.000 đồng(trong đó tiền thuê máy đào 1.000.000 đồng, tiền công thợ lái máy đào 1.700.000 đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà C1 với bà Th đối với thửa đất 927 vô hiệu, nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th có ý kiến như sau:

Theo trình bày của bị đơn ông Huỳnh Ng1 thì thửa đất số 927 có nguồn gốc của cha mẹ ông Ng1 là cụ Huỳnh T4 và cụ Nguyễn Thị T5. Ông T4 đã lập Hợp đồng tặng cho thửa đất 927 cho vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đã được UBND phường QP chứng thực số 11, quyền số 01/TP/CC- SCT /HĐGD ngày 20/10/2006 và vợ chồng ông A, bà C1 đã được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH209552, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01371, ngày 22/12/2006. Sau đó, vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho nguyên đơn. Hợp đồng đã được Công chứng ngày 30/11/2018. Nguyên đơn đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg đăng ký biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, nguyên đơn không biết về nguồn gốc thửa đất này, nguyên đơn chỉ biết ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên từ vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 là ngay tình, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đối với thửa đất số 927 không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc: “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH209552, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01371 được UBND thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4, diện tích 960m<sup>2</sup>, Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi ngày 22-12-2006” là trái với quy định trên của Bộ luật dân sự, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà Th nên bà Th không chấp nhận. Bà Th yêu cầu bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà theo quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, khi bà Th nhận chuyển nhượng thửa đất số 927 từ vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1, thì trên thửa đất này đã có tường rào và vợ chồng ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đã thống nhất cho bà tường rào này (thống nhất bằng miệng), ông Huỳnh Ng1 không đưa ra được bằng chứng chứng minh tường rào này là của ông, nên việc ông Huỳnh Ng1 buộc bà Th bồi thường thiệt hại do đập phá là không có cơ sở. Đối với yêu cầu phản tố của ông Ng1 về việc yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại đối với nhà tạm, cây cối trên thửa đất số 927 bà Th không đồng ý, bà Th không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1.

Ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số 927 của ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định và đã được chỉnh lý biến động trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng nguyên đơn thể chấp thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP BDLV để vay tiền trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L.

Ý kiến của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Trường hợp Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Bà Trần Thị Lệ Th yêu cầu 9 người con của cụ Huỳnh T4 và cụ Nguyễn Thị T5 phải bồi thường, gồm: Ông Huỳnh Ng1, Huỳnh N1 (đã chết có vợ là Phan Thị S, các con gồm Huỳnh Thành Nh, Huỳnh Thị Mỹ N, Huỳnh Thị Bích Th3, Huỳnh Thành S1), Huỳnh Thị L2, Huỳnh Thị T, Huỳnh L1, Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị Ph, Huỳnh Thị L, chia theo phần bằng nhau, phải trả cho bà Th các khoản sau:

- Số tiền 1.500.000.000 đồng bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 927; trả tiền lãi Ngân hàng của số tiền vay 800.000.000 đồng từ ngày 26/9/2019 tạm tính đến ngày 10/01/2022 là 254.273.899 đồng; trả tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.116.600.500 đồng; trả lại tiền đầu tư tài sản gắn liền với đất là 255.958.452 đồng. Tổng cộng: 4.126.832.581 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự và đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đối với yêu cầu phản tố của ông Ng1 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh T4 và vợ chồng ông A, bà C1 vô hiệu. Vì theo trình bày của ông Huỳnh Ng1 thì năm 2006, bà Phạm Thị C1 đã yêu cầu giao phần đất mà cụ Huỳnh T4 đã tặng cho bà C1 nên ông Ng1 đã biết việc cụ Huỳnh T4 tặng cho ông A, bà C1 thửa đất số 927 từ năm 2006.

Ông Trần C thống nhất với giá theo chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty Thẩm định giá ĐV và thống nhất với diện tích thửa đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi là diện tích đất làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Bị đơn ông Huỳnh Ng1, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ng1 là bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:*

Nguyên cha mẹ bị đơn là cụ Huỳnh T4, sinh năm: 1930, chết năm 2013, mẹ Nguyễn Thị T5, sinh năm: 1936, chết năm 2004 đã quản lý, sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1954 cho đến nay, thời điểm trước năm 1954 ai quản lý, sử dụng thì bị đơn không biết, cụ T4 thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 38, tờ

bản đồ số 4 Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi với hiện trạng thửa đất gia đình bị đơn đang sử dụng có diện tích 4.970,8m<sup>2</sup>.

Về quan hệ gia đình: Cha mẹ bị đơn là cụ Huỳnh T4 và cụ Nguyễn Thị T5 có 9 người con gồm Huỳnh Ng1, Huỳnh N1 (đã chết có vợ là Phan Thị S, các con gồm Huỳnh Thành Nh, Huỳnh Thị Mỹ N, Huỳnh Thị Bích Th3, Huỳnh Thành S1), Huỳnh Thị L2, Huỳnh Thị T, Huỳnh L1, Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị Ph, Huỳnh Thị L.

Sau khi mẹ của bị đơn là cụ Nguyễn Thị T5 chết, bà Phạm Thị C1 từ Đắc Lắc về thăm cụ Huỳnh T4, trong lúc cha bị đơn đã lớn tuổi, không còn minh mẫn, bà C1 hứa làm giúp giấy tờ đất và sau khi bà C1 làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh T4 năm 2006 thì bà C1 yêu cầu cha bị đơn lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất một phần của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4 tại phường QP trong lúc cha của bị đơn không còn minh mẫn nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh, cụ T4 không báo cho các con biết việc cụ T4 tặng cho ông A, bà C1 thửa đất số 927 (thửa đất số 927 được tách ra từ thửa đất số 38). Mẹ của bị đơn chết năm 2004 nhưng không để lại di chúc và đến năm 2006, các thành viên trong gia đình vẫn chưa thực hiện việc phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cụ T5 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4 tại phường QP (viết tắt là thửa đất số 38). Sau khi cụ T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ T4 đã làm Hợp đồng tặng cho một phần đất của thửa đất số 38 cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế của cụ T5 là không đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất số 927 gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng, thửa đất này là tài sản của hộ gia đình gồm nhiều thành viên và một phần là di sản thừa kế của cha mẹ chưa phân chia, bà Th thuê người đến xây dựng, chặt đốn cây cối, làm thiệt hại tài sản của gia đình bị đơn nên bị đơn có ngăn cản không cho bà Th xây dựng nhà cửa, sau khi Tòa án thụ lý vụ án bà Th tiếp tục xây dựng công trình trên thửa đất số 927 nên bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, sau khi Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà Th lại tiếp tục xây một căn nhà tạm, sau đó nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lệ Th và ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 nên bà Th đã thế chấp thửa đất số 927 cho Ngân hàng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th. Bị đơn có yêu cầu phản tố lần 1, cụ thể:

1. Yêu cầu Tòa án Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 11, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được lập tại Ủy ban nhân dân phường QP ngày 20-10-2006 giữa cụ Huỳnh T4 tặng cho vợ chồng ông Huỳnh A thửa đất số 927.

2. Yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại 6.000.000 đồng do đập phá tường rào.

Bị đơn Huỳnh Ng1 yêu cầu phản tố lần 2: Buộc bà Trần Thị Lệ Th phải bồi thường cho ông Huỳnh Ng1 các khoản như sau:



3. Buộc bà Trần Thị Lệ Th phải bồi thường thiệt hại do đập phá hoàn toàn 10m tường rào bảo vệ khuôn viên đất, giá trị tài sản bị thiệt hại ước tính là 8.000.000 đồng.

4. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường hoa màu (cây cỏ voi), diện tích trồng cây cỏ voi khoảng 400m<sup>2</sup>, giá trị ước tính là 10.000.000 đồng.

5. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường thiệt hại cây trồng lâu năm do bà Th cho người đôn gồm 03 cây bạch đàn, 10 cây keo, tài sản thiệt hại ước tính 12.000.000 đồng.

6. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường thiệt hại do phá bỏ một căn nhà vách làm bằng tole, trụ gỗ, mái lợp tole, diện tích 24m<sup>2</sup>, giá trị tài sản bị thiệt hại ước tính là 22.000.000 đồng.

7. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5144 thực hiện ngày 30/11/2018 tại Phòng Công chứng số m, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 với bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại phường QP, thành phố QNg.

8. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22-12-2006 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Ý kiến của bị đơn về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T4 với ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 và bà Trần Thị Lệ Th là vô hiệu, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th yêu cầu 9 người con của cụ Huỳnh T4 và cụ Nguyễn Thị T5 phải bồi thường cho bà Th các khoản như bà Th trình bày, ông Ng1 không đồng ý. Vì việc mua bán đất giữa bà Th và bà C1, bị đơn không liên quan gì đến việc mua bán đất trên, đất gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng thì gia đình bị đơn vẫn quản lý, sử dụng, bị đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại cho bị đơn, bị đơn đã cung cấp tài liệu, chứng cứ là bản ảnh của cây cối cho Tòa án.

\* Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Th1: Bà Th1 đồng ý toàn bộ với trình bày và yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1.

Bị đơn ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1 thống nhất giá trị của thửa đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá ĐV và thống nhất diện tích thửa đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi là diện tích để giải quyết tranh chấp.

\* Ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị Ph ủy quyền cho bà Phạm Thị Hồng U, bà Huỳnh Thị L trình bày: Thống nhất toàn bộ với trình bày, yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1, yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L. Bà M công nhận có ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường

QP chứng thực ngày 20/10/2006 nhưng bà M không biết nội dung của Hợp đồng và khi bà M ký vào Hợp đồng thì bà ký ở hành lang của UBND phường QP chứ không ký trước cán bộ phường QP, thành phố QNg.

\* Ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị T, bà T ủy quyền cho bà Huỳnh Thị L, bà L trình bày: Bà T thống nhất với trình bày của bị đơn ông Huỳnh Ng1, yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1, yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L là bà Phạm Thị Hồng U, bà U trình bày:*

Nguyên cha của bà là cụ Huỳnh T4, sinh năm: 1930, chết năm 2013 và mẹ là cụ Nguyễn Thị T5, sinh năm: 1936, chết năm 2004. Cha mẹ bà L đã quản lý, sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ trước năm 1954, thời gian trước năm 1954 thì bà L không biết ai quản lý, sử dụng thửa đất này. Do thửa đất có nhiều người con trong hộ gia đình đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất nên chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho các thành viên trong gia đình. Bà Phạm Thị C1 đã làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất giúp cho cha bà L và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4 tại phường QP, thành phố QNg cho hộ ông Huỳnh T4, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa cha bà L và vợ chồng ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong lúc cha bà L không còn minh mẫn, không làm chủ được hành vi (bà L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh), bà C1 lừa cha bà để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Huỳnh T4, bà Huỳnh Thị L là thành viên trong hộ gia đình, thửa đất trên được cân đối theo Nghị định 64/CP, bà L là thành viên trong hộ gia đình nên cũng được cân đối xét cấp đất theo Nghị định 64/CP, theo bà nghe là thửa đất số 38 được cân đối theo Nghị định 64/CP còn đất này có được cân đối theo Nghị định 64/CP không thì bà không biết. Bên cạnh đó, thửa đất số 38 có tài sản chung của mẹ bà là cụ Nguyễn Thị T5, cụ T5 chết chưa chia di sản thừa kế mà cụ Huỳnh T4 tự ý lập Hợp đồng tặng cho ông Huỳnh A một phần của thửa đất số 38 nêu trên là vi phạm đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình nên bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/2019/HĐTC/PGDHungVuong ngày 26/9/2019, số công chứng 1991 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng PT giữa bà Trần Thị Lệ Th và Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Ý kiến của bà L về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu 9 người con của cụ T4, cụ T5 phải trả cho nguyên đơn những khoản tiền như nguyên đơn trình bày, bà L không đồng ý. Vì việc chuyển nhượng đất giữa

bà Th và bà C1 thì hai bà tự giải quyết với nhau, đất của gia đình bà thì gia đình bà quản lý, sử dụng.

Bà Huỳnh Thị L thống nhất giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá ĐV và thống nhất diện tích thửa đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh L1, bà Huỳnh Thị H2, bà Huỳnh Thị L2, bà Phan Thị S, bà Huỳnh Thị Mỹ N, ông Huỳnh Thành Nh, bà Huỳnh Thị Bích Th3, ông Huỳnh Thành S1 ủy quyền cho bà Huỳnh Thị L. Bà L trình bày: Các ông, bà thống nhất với tất cả trình bày của ông Huỳnh Ng1 và bà Huỳnh Thị L.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C1 trình bày:*

Bà và ông Huỳnh A là vợ chồng, hiện nay ông Huỳnh A đã chết ngày 15-4-2019 (theo trích lục khai tử), ông A và bà C1 có 06 người con: Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị B, Huỳnh Thị Gh, Huỳnh Văn H1, Huỳnh Văn Th2, Huỳnh Văn M1.

Ngày 20-10-2006 vợ chồng bà Phạm Thị C1, ông Huỳnh A được cụ Huỳnh T4 tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 diện tích 960m<sup>2</sup> tại phường QP, thành phố QNg, do hoàn cảnh túng thiếu và già yếu nên bà C1 về Quảng Ngãi rao bán thửa đất 927, trong thời gian này bà C1 cũng thông báo các cháu bên chồng ai có nhu cầu mua đất thì mua (trong đó có ông Huỳnh Ng1) nhưng không ai có nhu cầu mua thêm đất, đến ngày 30-11-2018 vợ chồng bà C1, ông A chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị Lệ Th. Trong quá trình hai bên mua bán đất không xảy ra bất cứ tranh chấp nào, bà C1 đã nhận đủ tiền bán đất, mọi thủ tục giấy tờ đã hoàn thành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th, bà C1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông A, bà C1, bà C1 không đồng ý vì bà C1, ông A được nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Thị B, Huỳnh Thị Gh, Huỳnh Văn Th2, Huỳnh Văn M1, Huỳnh Văn H1 trình bày:*

Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 diện tích 960m<sup>2</sup> tại phường QP, thành phố QNg cấp cho cha mẹ các ông, bà là Huỳnh A và Phạm Thị C1, nên cha mẹ các ông, bà bán hoặc tặng cho, chuyển nhượng cho ai thì đó là quyền của ông A, bà C1. Các ông, bà luôn ủng hộ không có ý kiến gì và các ông, bà có đơn xin vắng mặt. Ông Huỳnh Văn H1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị vắng mặt.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố QNg (Văn bản số 3228/UBND-NC ngày 06-8-2021):*

Ngày 21/9/2006, hộ cụ Huỳnh T4 được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số phát hành AE 216573, sổ vào sổ H 01106,

thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, diện tích 4970,8m<sup>2</sup> ODT, phường QP, thành phố QNg. Ngày 20/10/2006, hộ cụ Huỳnh T4 lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 trích một phần diện tích đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 927, tờ bản đồ số 04, diện tích 960m<sup>2</sup> ODT), phường QP, thành phố QNg được UBND phường QP chứng thực theo hợp đồng số 11, quyền số 01/ TP/CC-SCT/HĐGD. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường QP xác lập, phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1, số phát hành AH 209552, số vào sổ H 01371, cấp ngày 22/12/2006, thửa đất số 927, tờ bản đồ số 04, diện tích 960m<sup>2</sup> ODT, phường QP, thành phố QNg. Ngày 30/11/2018, ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Lệ Th được Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi chứng thực theo hợp đồng số 5144, quyền số 11TP/CC-SCC/ HĐGD và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2019. Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP của Chính phủ quy định: *“Nhà nước không thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.* Về diện tích thay đổi tăng (giảm) qua các thời kỳ đo đạc bản đồ đề nghị xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng cho bà Trần Thị Lệ Th: Năm 2019, bà Trần Thị Lệ Th nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 04, diện tích 960,0m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị tại phường QP. Qua kiểm tra hồ sơ trường hợp bà Trần Thị Lệ Th đủ điều kiện cấp phép có thời hạn theo quy định. Do đó, Phòng Quản lý đô thị đã tham mưu UBND thành phố cấp Giấy phép xây dựng số 546/GPXD ngày 26/4/2019 cho bà Trần Thị Lệ Th. Theo quy định tại khoản 10 Điều 90 Luật xây dựng năm 2014, quy định: thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng, khoản 1 Điều 99 quy định: thời gian gia hạn giấy phép xây dựng: trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Đối chiếu quy định trên, Giấy phép xây dựng số 546/GPXD ngày 26/4/2019 cho bà Trần Thị Lệ Th đến nay đã hết hiệu lực.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường QP, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Đình T2 trình bày:*

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh T4 và ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 đã được UBND phường QP chứng thực năm 2006, UBND phường đã làm việc lại với các thành phần đã làm thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào thời điểm năm 2006, UBND phường chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh T4 tặng cho vợ chồng ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 thửa đất số 927, chứng thực số 11, quyền số

01/TP/CC-SCT/HĐGD được lập tại Ủy ban nhân dân phường QP ngày 20-10-2006 là đúng trình tự quy định của pháp luật. Bà L trình bày thửa đất số 38 được cân đối theo Nghị định 64/CP là không đúng. Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4 tại phường QP cấp cho hộ cụ Huỳnh T4 không được cân đối theo Nghị định 64/CP do nguồn gốc đất từ ông, bà để lại.

*\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng BđLV, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thanh Ngh trình bày:*

Ngày 26/9/2019, bà Trần Thị Lệ Th, ông Phạm Bá H4 thế chấp thửa đất số 927 để vay số tiền 800 triệu đồng, Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo, mục đích vay tiền để hoàn tiền nhận chuyển nhượng thửa đất. Trong vụ án này, bà Th đã căn cứ vào kết quả đăng ký thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 để thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 và bà Trần Thị Lệ Th không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Hơn nữa, bà Trần Thị Lệ Th đã hoàn thiện các thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, bà Trần Thị Lệ Th là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên. Mặt khác, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Lệ Th, ông Phạm Bá H4 với Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật như công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo. Do đó, giao dịch thế chấp là hợp pháp và cần được bảo vệ vì Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình nhận thế chấp thửa đất. Ngân hàng xác định không khởi kiện độc lập yêu cầu bà Th trả nợ trong vụ án. Ngân hàng có ý kiến trình bày: Đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng theo quy định của Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và các phụ lục Hợp đồng đã ký kết giữa bà Trần Thị Lệ Th, ông Phạm Bá H4 và Ngân hàng. Tài sản bảo đảm của bà Trần Thị Lệ Th và ông Phạm Bá H4 tại Ngân hàng là toàn bộ quyền, lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất số AH 209552 do UBND thành phố QNg cấp ngày 22/12/2006. Do đó, đề nghị Tòa án quyết định Ngân hàng được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà Trần Thị Lệ Th và ông Phạm Bá H4 không thực hiện đúng các nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng và không phụ thuộc vào kết quả xác định chủ sở hữu quyền sử dụng đất.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đình K2 trình bày:*

Ông K2 là người có thửa đất giáp ranh với thửa đất số 927. Bụi tre là tài sản của ông K2, có vài cây tre mọc qua phần đất của thửa đất số 927, ông K2 tự nguyện chặt đốn các cây tre đã mọc qua phần đất đang tranh chấp khi Tòa án giải quyết. Ông K2 thống nhất về ranh mốc giới theo trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm đo đạc thực hiện.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bá H4 thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn.*

*Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th.

Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T và Huỳnh Thị Ph chấm dứt hành vi cản trở đối với việc xây dựng nhà ở của bà Trần Thị Lệ Th tại thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4, tại Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH209552, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01371, do Ủy ban nhân dân thành phố QNg cấp ngày 22-12-2006 cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1, đã được chỉnh lý trang tư sang tên bà Trần Thị Lệ Th ngày 07/01/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th: Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị Ph phải bồi thường Thệt hại về tài sản cho bà Trần Thị Lệ Th số tiền 4.300.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự và đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 giữa ông Huỳnh T4 tặng cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi vô hiệu.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ng1 về việc:

5.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 11, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được lập tại Ủy ban nhân dân phường QP ngày 20-10-2006 giữa ông Huỳnh T4 tặng cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

5.2. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại 6.000.000 đồng do đập phá tường rào.

5.3. Buộc bà Trần Thị Lệ Th phải bồi thường Thệt hại do đập phá hoàn toàn 10m tường rào bảo vệ khuôn viên đất, giá trị tài sản bị Thệt hại ước tính là 8.000.000 đồng.

5.4. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường hoa màu (cây cỏ voi), diện tích trồng cây cỏ voi khoảng 400m<sup>2</sup>, giá trị ước tính là 10.000.000 đồng.

5.5. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại cây trồng lâu năm do bà Th cho người đón gồm 03 cây bạch đàn, 10 cây keo, tài sản Thệt hại ước tính 12.000.000 đồng.

5.6. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại do phá bỏ một căn nhà vách làm bằng tole, trụ gỗ, mái lợp tole, diện tích 24m<sup>2</sup>, giá trị tài sản bị Thệt hại ước tính là 22.000.000 đồng.

5.7. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5144 thực hiện ngày 30/11/2018 tại Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 với bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại phường QP, thành phố QNg.

5.8. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22-12-2006 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Không cấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/2019/HĐTC/PGDHungVuong ngày 26/9/2019, số công chứng 1991 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng PT giữa bà Trần Thị Lệ Th, ông Phạm Bá H4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

(Kèm theo bản án này là sơ đồ phân chia thửa đất là một bộ phận không tách rời bản án).

#### 7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Chi phí giám định 1.500.000 đồng, ông Huỳnh Ng1 phải chịu, ông Ng1 đã tạm ứng và chi phí xong.

7.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, bà Trần Thị Lệ Th tự nguyện chịu 2.000.000 đồng và đã chi phí xong.

7.3. Về chi phí đo đạc 4.700.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 8.600.000 đồng. Tổng cộng 13.300.000 đồng, ông Huỳnh Ng1 phải chịu, ông Huỳnh Ng1 đã tạm ứng số tiền và chi phí xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/7/2022, ngày 22/7/2022 và ngày 24/8/2022 ông Huỳnh Ng1 và bà Huỳnh Thị L có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ng1; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Lệ Th đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST, ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị L đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST, ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg, theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 phường QP giữa bà Trần Thị Lệ Th và Ngân hàng BđLV ngày 26/9/2019;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Ng1 cho rằng: Bản án sơ thẩm không xác định đúng bản chất vụ việc, áp dụng không đúng pháp luật; thụ lý, giải quyết không đúng thẩm quyền; không xem xét toàn diện các vấn đề tranh chấp; đưa ra phán quyết không chính xác, không toàn diện làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Luật sư đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST, ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền pháp luật quy định.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử; các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử vụ án. Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Bà Phạm Thị C1, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Gh, ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn Th2, ông Huỳnh Văn M1, ông Phạm Bá H4, ông Đỗ Đình K2, Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV, UBND thành phố QNg không thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (vắng mặt lần thứ hai không có lý do).

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Ng1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị L; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST, ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg. Sửa lại cách tuyên án đối với yêu cầu của ông Huỳnh Ng1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ng1 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22/12/2006 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên án vào ngày 06/7/2022. Ngày 19/7/2022, ngày 22/7/2022 và ngày 24/8/2022 ông Huỳnh Ng1 và bà Huỳnh Thị L có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung. Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy kháng cáo của ông Ng1, bà L là hợp lệ.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C1, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị B, bà Huỳnh Thị Gh, ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn Th2, ông Huỳnh Văn M1, ông Phạm Bá H4, ông Đỗ Đình K2, Ngân



hàng Thương mại Cổ phần BđLV, UBND thành phố QNg vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi, người đại diện theo ủy quyền của UBND phường QP, Văn phòng Công chứng PT có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đều thừa nhận: Cụ Huỳnh T4(chết năm 2013) và cụ Nguyễn Thị T5 (chết năm 2004) có 09 người con gồm: Ông Huỳnh Ng1, Huỳnh N1 (đã chết có vợ là bà Phan Thị S, các con gồm Huỳnh Thành Nh, Huỳnh Thị Mỹ N, Huỳnh Thị Bích Th3, Huỳnh Thành S1), Huỳnh Thị L2, Huỳnh Thị T, Huỳnh L1, Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị Ph và Huỳnh Thị L. Cụ T4 và cụ T5 chết không để lại di chúc, nên các con của hai cụ là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ theo quy định của pháp luật.

Theo bản kê nhân khẩu của Công an thành phố QNg cung cấp thì cụ T5 là vợ của cụ T4. Theo trình bày của các con hai cụ thì cụ T4 và cụ T5 chung sống với nhau từ 1953 và hai cụ không có đăng ký kết hôn. Mặc dù hai cụ không có đăng ký kết hôn nhưng quan hệ hôn nhân của hai cụ xác lập trước Luật Hôn nhân và gia đình năm 1987, nên quan hệ hôn nhân của hai cụ vẫn được pháp luật công nhận là hôn nhân hợp pháp.

Tại biên bản làm việc ngày 17/3/2021 (bút lục 681), UBND phường QP xác nhận: Ông Huỳnh A và ông Huỳnh T4cùng chung ông nội, là anh em chú bác ruột.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất 927, diện tích đo đạc thực tế 954,5m<sup>2</sup>, tờ bản số 4 phường QP (gọi tắt là thửa 927):

Thửa đất số 927 là một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04 phường QP, hộ cụ Huỳnh T4được UBND thành phố QNg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.970,8m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị (gọi tắt là thửa số 38).

Theo Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg thì thửa đất số 38 do cá nhân cụ Huỳnh T4đăng ký tại Quyền số 02, tờ bản đồ số 1, thửa đất số 288, diện tích 7.310m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư (ký hiệu T), số thứ tự 793, trang số 60 (theo bản đồ đo vẽ năm 1983).

Theo xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của UBND phường QP ngày 24/3/2006 trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh T4như sau: Đất của ông Huỳnh Đ1 (ông nội ông Huỳnh T4) được chế độ cũ cấp bản sao địa bộ, ông Đ1 chết để lại cho ông Huỳnh U1 và bà Lê Thị Tr (cha mẹ ông Huỳnh T4). Ông U1, bà Tr chết giao lại cho ông Huỳnh T4từ năm 1945. Đến năm 1983, ông T4 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp, phù hợp với quy định.

Cụ T4 đăng ký kê khai diện tích 7.310m<sup>2</sup>, nhưng trong Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Huỳnh T4 không ghi rõ diện tích xin được cấp. Tuy nhiên, tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 24/3/2006; sơ đồ thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Trích lục bản đồ vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía Nam thửa đất số 38 nói trên có phần diện tích đất quy hoạch Khu công nghiệp QP nên không cấp Giấy chứng nhận. Ngày 21/9/2006, hộ cụ Huỳnh T4 được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.970,8m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị (gọi tắt là thửa số 38).

Tại biên bản làm việc ngày 17/3/2021, UBND phường QP xác định thửa số 38 không cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Vì khi cụ Huỳnh T4 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì nguồn gốc đất là của ông, bà để lại. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn cho rằng thửa số 38 được Nhà nước cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ cụ Huỳnh T4 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định: Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên “hộ Huỳnh T4”, nhưng nguồn gốc đất là của ông bà để lại, diện tích đất này Nhà nước không cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ cụ Huỳnh T4 nên quyền sử dụng thửa đất số 38 không phải của hộ gia đình cụ Huỳnh T4.

Như đã nhận định tại phần [2.1] thì hôn nhân của cụ T4 và cụ T5 là hợp pháp. Do đó, theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 (có hiệu lực ở Miền nam vào ngày 25/3/1977) thì thửa đất số 38 là tài sản chung của cụ T4 và cụ T5.

Ngày 20/10/2006, cụ Huỳnh T4 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 một phần diện tích của thửa 38 (nay là thửa 927), được UBND phường QP chứng thực theo hợp đồng số 11, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 20/10/2006 và được UBND thành phố QNg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22/12/2006.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Ng1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông:

[2.3.1] *Xét yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 giữa bên tặng cho là ông Huỳnh T4 với bên nhận tặng cho là ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 đối với thửa đất 927 vô hiệu:*

Về hình thức hợp đồng: Tại mục bên tặng cho của hợp đồng ghi tên ông Huỳnh T4, mục bên được tặng cho ghi tên ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1. Ở phần cuối của Hợp đồng tặng cho có ông Huỳnh A, Huỳnh T4, Huỳnh Thị M (con gái cụ Huỳnh T4) ký tên, bà Phạm Thị C1 không ký tên vào hợp đồng này. Bà Huỳnh Thị M thừa nhận chữ ký trong hợp đồng này là của bà.

Tại biên bản làm việc ngày 17/3/2021, ông Lê Mỹ T6 (hiện nay là công chức Tư pháp hộ tịch UBND phường QP) xác nhận (bút lục 682):

*“Ông làm công chức địa chính tại UBND phường QP từ năm 1986 đến năm 2009. Trong thời gian này ông được Lãnh đạo UBND phường QP giao nhiệm vụ xem xét các loại chứng thực liên quan đến quyền sử dụng đất. Vào ngày 20/10/2006 có các ông, bà gồm Huỳnh A, Huỳnh T4, Phạm Thị C1 và Huỳnh Thị M đến UBND phường QP để làm Hợp đồng tặng cho quyền dùng thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 phường QP. Ông là người trực tiếp kiểm tra hồ sơ địa chính và xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất là hợp pháp, ý chí của bên tặng cho là ông Huỳnh T4, Huỳnh Thị M là tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Ông Huỳnh T4, Huỳnh A, bà Huỳnh Thị M ký vào hợp đồng trước mặt ông; bà Phạm Thị C1 có mặt tại UBND phường QP nhưng bà C1 không ký tên vào hợp đồng này. Sau đó ông ký nháy ở phần lời chứng và trình Lãnh đạo chứng thực hợp đồng này. Ông khẳng định ông Huỳnh A, Huỳnh T4 và bà Huỳnh Thị M ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt ông.”*

Tại biên bản làm việc ngày 23/7/2021 ông Trần Hữu Th4 xác nhận (bút lục 659): *“Năm 2006 ông là Phó Chủ tịch UBND phường QP. Ông không trực tiếp làm việc với các ông, bà: Huỳnh T4, Huỳnh A, Phạm Thị C1, Phạm Thị Ph. Sau khi bộ phận tham mưu là ông Lê Mỹ T6 – Công chức địa chính của UBND phường QP được giao nhiệm vụ kiểm tra toàn bộ hồ sơ địa chính của thửa đất, kiểm tra giấy tờ của các ông, bà, cụ thể: ông Huỳnh T4, Huỳnh Thị M tự nguyện tặng cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 phường QP. Ông T4, bà M không bị ép buộc hay bị lừa dối. Sau khi ông Tân làm đầy đủ thủ tục giấy tờ, lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, ông Tân ký nháy vào Hợp đồng và trình ông ký chứng thực vào Hợp đồng vào ngày 20/10/2006 tại UBND phường QP”.*

Mặc dù bà Phạm Thị C1 không ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1, bà C1 không có ý kiến phản đối. Mặt khác, tại Đơn trình bày ý kiến ngày 05/6/2020 (bút lục 308) ông Huỳnh Ng1 thừa nhận: *“...sau khi cầm được Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H01371 cấp ngày 22/12/2006 bà Phạm Thị C1 đến nhà chúng tôi yêu cầu giao đất lúc này gia đình chúng tôi mới phát hiện sự việc...”*. Do đó, việc bà C1 không ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoàn toàn không ảnh hưởng đến ý chí, nguyện vọng của người tặng cho là cụ Huỳnh T4.

Bị đơn ông Huỳnh Ng1 cho rằng căn cứ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là: Năm 2006, bà Phạm Thị C1 từ Đắk Lắk về thăm cụ T4 và hứa sẽ giúp cụ T4 làm giấy tờ đất đối với thửa đất số 38. Cũng trong năm 2006 gia đình ông được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 đứng tên hộ Huỳnh T4. Đồng thời cụ T5 chết năm 2004 nhưng không để lại di chúc và đến năm 2006 các thành viên trong hộ gia đình ông vẫn chưa thực hiện phân chia thừa kế của cụ T5, nhưng cụ T4 lại tự ý cắt một phần đất của thửa 38 tặng cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 là xâm

phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp khác của các đồng thừa kế còn lại của cụ T5. Mặt khác, khi còn sống cụ Huỳnh T4 không biết chữ; tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2006 cụ T4 đã bị tai biến nên không còn minh mẫn. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu phía bị đơn cung cấp các chứng cứ trên, nhưng không cung cấp. Tại phiên tòa ngày 13/5/2022, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn (các con của cụ T4) đều thừa nhận không có căn cứ chứng minh lúc còn sống cụ T4 không biết chữ và không có căn cứ chứng minh khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2006 cụ T4 đã bị tai biến nên không còn minh mẫn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Ng1 yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của cụ Huỳnh T4 và ông Huỳnh A trong tài liệu sau: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 07/3/2006; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 18/9/2006; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 06/12/2006; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 06/12/2006; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt ngày 20/9/2006. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo số 207/TB-TA ngày 10/5/2021 (bút lục 918); biên bản làm việc ngày 23/6/2021 (bút lục 908) về việc yêu cầu ông Huỳnh Ng1 giao nộp mẫu chữ ký và chữ viết để so sánh là của cụ Huỳnh T4 và ông Huỳnh A trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến năm 2006, nhưng ông Huỳnh Ng1 không cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ban hành Quyết định yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- Chi nhánh thành phố QNg cung cấp tài liệu, chứng cứ (bút lục 911) và trực tiếp thu thập tài liệu chứng cứ (bút lục 921) gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 (bản gốc); Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 của ông Huỳnh A (bản gốc); Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 06/12/2006 được lập và ký tên Huỳnh A (bản gốc). Còn lại các tài liệu phục vụ cho việc giám định trên là bản photocopy; đồng thời Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- Chi nhánh thành phố QNg đã xác nhận không còn lưu trữ bất kỳ bản gốc nào liên quan đến Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên.

Tại Kết luận giám định số 893/KLGD-PC09 ngày 27/10/2021 của Phòng kỹ thuật khoa học hình sự Công an tỉnh Quảng Ngãi đã kết luận: “ Chữ ký và chữ viết ghi “Huỳnh T4”, “T4” trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 **không giám định so sánh** vì các chữ ký và chữ viết ghi họ tên “Huỳnh T4”, “T4” trên tài liệu so sánh là tài liệu photocopy. Chữ ký và chữ viết ghi họ tên “Huỳnh A” “A” tài liệu cần giám định (ký hiệu A1), chữ ký và chữ viết ghi họ tên “Huỳnh A” “A” tài liệu cần giám định (ký hiệu A2, A4) với chữ ký (chữ viết) ghi họ tên “Huỳnh A” **không giám định được** vì tài liệu cần giám định có đầu đề “Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất” đề ngày 07/3/2007 ghi họ tên người khai Huỳnh A (ký hiệu A3) là tài liệu photocopy.

Mặc dù không giám định được chữ ký và chữ viết của cụ Huỳnh T4, ông Huỳnh A trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006, nhưng qua làm việc trực tiếp với ông Lê Mỹ T6 và ông Trần Hữu Th4 thì có căn cứ xác định: Việc chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006

của UBND phường QP là phù hợp quy định tại Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; Điều 3 Phần II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường *hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất*. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 phù hợp quy định tại Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên không vô hiệu về hình thức.

Như đã nhận định trên thì thửa đất số 38 là tài sản chung của cụ T4 và cụ T5 là sở hữu chung hợp nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Tuy nhiên, từ thời điểm mở thừa kế của cụ T5 (năm 2004) thì phần tài sản chung của vợ chồng đã chuyển thành di sản thừa kế, thuộc sở hữu chung của các thừa kế theo pháp luật của cụ T5. Cũng từ thời điểm đó, tài sản chung của cụ T4 và các đồng thừa kế (toàn bộ thửa đất 38) thuộc sở hữu chung theo phần. Phần của cụ T4 được hưởng là  $\frac{1}{2}$  thửa đất số 38 và phần cụ T4 được hưởng thừa kế của cụ T5 để lại. Do đó, cụ T4 có quyền định đoạt tặng cho  $960\text{m}^2/4.970,8\text{m}^2$  là không vượt quá phần sở hữu của mình mà không phải hỏi ý kiến của các đồng chủ sở hữu khác theo quy định tại khoản 2 Điều 216 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc cụ T4 xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 927 là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Huỳnh Ng1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3.2] *Xét yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lệ Th và ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 vô hiệu:*

Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên, ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 làm thủ tục và được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2006 đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4, diện tích  $960\text{m}^2$  (loại đất ONT) phường QP. Ngày 30/11/2018 ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Lệ Th, được Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi công chứng theo hợp đồng số 5144, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 07/01/2019 sang tên bà Trần Thị Lệ Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoàn toàn phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, theo quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Huỳnh Ng1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3.3] *Xét yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc yêu cầu bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại:*

Ông Ng1 yêu cầu bà Th bồi thường các khoản Thệt hại gồm: Bồi thường Thệt hại 6.000.000đ do đập phá tường rào; bồi thường Thệt hại đập phá hoàn

toàn 10m tường bảo vệ khuôn viên đất, giá trị tài sản ước tính là 8.000.000đ; bồi thường hoa màu (cây cỏ voi) diện tích trồng khoảng 400m<sup>2</sup>, giá trị ước tính 10.000.000đ; bồi thường cây trồng lâu năm do bà Th cho người đồn chặt gồm 03 cây bạch đàn, 10 cây keo, Thệt hại ước tính 12.000.000đ; bồi thường Thệt hại do phá bỏ một căn nhà vách làm bằng tole, trụ gỗ, mái lợp tole, diện tích 24m<sup>2</sup>, giá trị Thệt hại ước tính là 22.000.000đ. Tổng cộng: 58.000.000đ.

Theo biên bản xác minh ngày 17/3/2020 (bút lục 208) thì ông Ng1 và bà M đều trình bày tường rào do ông Ng1, bà M xây dựng; tại biên bản đối chất ngày 06/6/2022, bà M xác định tường rào do ông Ng1 xây dựng. Tại Thông báo 94/TB-TA ngày 10/5/2021(bút lục 325f) Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông Ng1 cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Th đã gây Thệt hại các loại tài sản trên của ông, nhưng ông Ng1 không cung cấp. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/5/2022 (bút lục 1192) bị đơn cũng đã xác định ngoài các bản ảnh chụp các loại cây cối đã bị đồn chặt, phía bị đơn không còn chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Ng1 và người đại diện theo ủy quyền của bà L xác định: Các bản ảnh bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm được phía bị đơn trích xuất từ video do phía bị đơn quay lại. Tại phiên tòa, phía bị đơn trình chiếu toàn cảnh video này qua máy vi tính xách tay. Sau khi xem xét toàn bộ video, không thể hiện bà Th có hành vi gây Thệt hại các loại tài sản trên của bị đơn; đại diện theo ủy quyền của bà Th cũng không thừa nhận bà Th gây Thệt hại cho bị đơn, mà xác định đây chính là cảnh bà Th đến thửa đất 927 xây dựng nhà thì bị phía bị đơn đến ngăn cản.

Phía bị đơn xác định không còn chứng cứ nào khác chứng minh bà Th có hành vi gây Thệt hại các loại tài sản trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị L thấy rằng:

Như đã nhận định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 927) ngày 30/11/2018 giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Lệ Th có hiệu lực pháp luật, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 07/01/2019 sang tên bà Trần Thị Lệ Th.

Ngày 26/9/2019, bà Trần Thị Lệ Th và ông Phạm Bá H4 thế chấp thửa đất 927 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV để vay số tiền 800.000.000đ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/2019/HĐTC/Hungvuong (gọi tắt là Ngân hàng). Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng PT công chứng số 1991, ngày 26/9/2019 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố QNg vào ngày 26/9/2019 (gọi tắt là hợp đồng thế chấp).

Bà L cho rằng Hợp đồng thế chấp này vô hiệu do bà Th vi phạm điều cấm và trái quy định của pháp luật. Cụ thể bà Th thực hiện thế chấp thửa đất số 927 cho Ngân hàng vào ngày 26/9/2019 là trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải

quyết vụ án do chính bà Th khởi kiện có liên quan đến thửa đất số 927. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm bà Trần Thị Lệ Th và ông Phạm Bá H4 thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng thì bị đơn chưa có đơn yêu cầu phản tố về việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 927. Ông Huỳnh Ng1 có đơn yêu cầu phản tố gửi đến Tòa án nhân dân thành phố QNg vào ngày 15/11/2019 (bút lục 99). Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 21/8/2019 theo yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc *“Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; bồi thường Thệt hại về tài sản do bị xâm phạm”*. Do đó, tại thời điểm bà Th thế chấp quyền sử dụng đất trên thì thửa đất số 927 không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Huỳnh Ng1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22/12/2006 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Ng1 cho rằng: Do ông Huỳnh Ng1 có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Tòa án nhân dân thành phố QNg thụ lý, giải quyết và đình chỉ yêu cầu này của ông Ng1 là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Huỳnh Ng1 có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính cá biệt. Ngày 20/10/2006, cụ T4 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất 927 cho ông A, bà C1, đến ngày 22/12/2006 UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà C1. Ngày 30/11/2018 ông A, bà C1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 927) cho bà Trần Thị Lệ Th, được Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi công chứng theo hợp đồng số 5144, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 07/01/2019 sang tên bà Trần Thị Lệ Th. Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp *“...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...”*. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt.

Do đó, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Huỳnh Ng1 trong trường hợp này (Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 07/01/2019 sang tên bà Trần Thị Lệ Th) vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Huỳnh Ng1, nhưng lại đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên án phần này cho phù hợp với pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Như đã nhận định trên thì Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật. Các nội dung nêu trong đơn kháng cáo là những nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tại cấp phúc thẩm, ông Huỳnh Ng1, bà Huỳnh Thị L không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho việc kháng cáo là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ng1 và bà Huỳnh Thị L.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Th nhận chuyển nhượng thửa đất 927 là hợp pháp nên bà Th có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai. Ngày 15/5/2019, bà Th tiến hành khởi công xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 546/GPXD ngày 26/4/2019 do UBND thành phố QNg cấp thì ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph đã có hành vi cản trở những thợ hồ không thể tiếp tục thực hiện việc xây dựng tại thửa đất số 927. Ngày 31/5/2019 và ngày 12/8/2019 bà Th tiếp tục thuê xe đào móng xây dựng nhà thì phía bị đơn tiếp tục cản trở. Hành vi cản trở của phía bị đơn thể hiện tại Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 15/5/2019; ngày 31/5/2019 và ngày 12/8/2019 do UBND phường QP lập (bút lục số 11, 12, 13), dẫn đến Thệt hại cho bà Th số tiền 4.300.000 đồng (số tiền Thệt hại này bà Th đã cung cấp đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án cấp sơ thẩm). Các bị đơn cũng đã thừa nhận có hành vi cản trở bà Th xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất 927 vào các ngày trên. Lẽ ra theo quy định của pháp luật thì Tòa án cấp sơ thẩm phải buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph bồi thường Thệt hại cho bà Th, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng do bà Th dự đoán trước sự việc có thể khi xây dựng nhà sẽ bị phía bị đơn ngăn cản, nhưng bà Th vẫn tiến hành xây dựng nên không chấp nhận yêu cầu này của bà Th là không chính xác. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm bà Th không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Ng1 và của bà Huỳnh Thị L không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.



[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Ng1 và bà L không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Ng1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn án phí phúc thẩm cho ông Ng1.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ng1 và bà Huỳnh Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi. Sửa lại cách tuyên án đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 134, Điều 216, khoản 1 Điều 219, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, khoản 3 Điều 132, Điều 158, Điều 159, khoản 2 Điều 164, Điều 169, Điều 317, 318, 319, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình 1959; khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình 2000; Điều 12, khoản 7 Điều 95, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th.

Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị Ph chấm dứt hành vi cản trở đối với việc xây dựng nhà ở của bà Trần Thị Lệ Th tại thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4, tại Tổ m, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH209552, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01371, do Ủy ban nhân dân thành phố QNg cấp ngày 22-12-2006 cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1, đã được chỉnh lý trang tư sang tên bà Trần Thị Lệ Th ngày 07/01/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th: Buộc ông Huỳnh Ng1, bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị Ph phải bồi thường Thệt hại về tài sản cho bà Trần Thị Lệ Th số tiền 4.300.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ Th về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự và đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Ng1 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2006 giữa ông Huỳnh T4 tặng cho ông Huỳnh A, bà

Phạm Thị C1 đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi vô hiệu.

**4.** Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Ng1 về việc:

5.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 11, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD được lập tại Ủy ban nhân dân phường QP ngày 20-10-2006 giữa ông Huỳnh T4 tặng cho ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

5.2. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại 6.000.000 đồng do đập phá tường rào.

5.3. Buộc bà Trần Thị Lệ Th phải bồi thường Thệt hại do đập phá hoàn toàn 10m tường rào bảo vệ khuôn viên đất, giá trị tài sản bị Thệt hại ước tính là 8.000.000 đồng.

5.4. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường hoa màu (cây cỏ voi), diện tích trồng cây cỏ voi khoảng 400m<sup>2</sup>, giá trị ước tính là 10.000.000 đồng.

5.5. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại cây trồng lâu năm do bà Th cho người đốn gồm 03 cây bạch đàn, 10 cây keo, tài sản Thệt hại ước tính 12.000.000 đồng.

5.6. Buộc bà Trần Thị Lệ Th bồi thường Thệt hại do phá bỏ một căn nhà vách làm bằng tole, trụ gỗ, mái lợp tole, diện tích 24m<sup>2</sup>, giá trị tài sản bị Thệt hại ước tính là 22.000.000 đồng.

5.7. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 5144 thực hiện ngày 30/11/2018 tại Phòng Công chứng số m tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Huỳnh A, bà Phạm Thị C1 với bà Trần Thị Lệ Th đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại phường QP, thành phố QNg.

**6.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ng1, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Huỳnh A và bà Phạm Thị C1 vào ngày 22/12/2006 đối thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

**7.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L về việc: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 128/2019/HĐTC/PGDHungVuong ngày 26/9/2019, số công chứng 1991 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng PT giữa bà Trần Thị Lệ Th, ông Phạm Bá H4 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần BđLV đối với thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 tại Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

(Kèm theo bản án này là sơ đồ phân chia thửa đất là một bộ phận không tách rời bản án).

**8.** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Đình K2 về việc chặt đốn các cây tre mọc qua phần đất của thửa đất số 927, tờ bản đồ số 4 Phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

**9.** Về chi phí tố tụng:

9.1. Chi phí giám định 1.500.000 đồng, ông Huỳnh Ng1 phải chịu, ông Ng1 đã tạm ứng và chi phí xong.

9.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, bà Trần Thị Lệ Th tự nguyện chịu 2.000.000 đồng và đã chi phí xong.

9.3. Về chi phí đo đạc 4.700.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 8.600.000 đồng. Tổng cộng 13.300.000 đồng, ông Huỳnh Ng1 phải chịu, ông Huỳnh Ng1 đã tạm ứng số tiền và chi phí xong.

**10.** Về án phí:

**10.1.** Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trần Thị Lệ Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Lệ Th 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001526 ngày 21/8/2019 của Chi cục Th hành án dân sự thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

- Ông Huỳnh Ng1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Nguyễn Thị Th1, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị Ph mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Huỳnh Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/007724 ngày 19/7/2021 của Chi cục Th hành án dân sự thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

**10.2.** Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Ng1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

- Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003818 ngày 29/8/2022 của Chi cục Th hành án dân sự thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

**11.** Bản án được Th hành theo quy định tại Điều 2 Luật Th hành án dân sự thì người được Th hành án dân sự, người phải Th hành án dân sự có quyền thỏa thuận Th hành án, quyền yêu cầu Th hành án, tự nguyện Th hành án hoặc bị cưỡng chế Th hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Th hành án dân sự; thời hiệu Th hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Th hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS Tp Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Đức Dũng**