TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 333/2023/DS-PT

Ngày: 21/12/2023.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

ông Nguyễn Văn Tiến

- ***Thư ký phiên tòa***: ông Phạm Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, 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 212/2023/TLPT-DS ngày 27/10/2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 450/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T

Địa chỉ: thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thái N (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/4/2022).

Địa chỉ: thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: bà Hoàng Thị T1 (tên gọi khác: N)

Địa chỉ: chùa Q, thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Phan Thụy Trang Đ.

- Bà Trần Thị Lan A.

Cùng địa chỉ: số B - D đường N, phường A, Tp ., Tp . (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/11/2023).

Bà Nguyễn Thị T2 có mặt, bà Phan Thụy Trang Đ và bà Trần Thị Lan A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp: ông Vũ Đức H (theo văn bản uỷ quyền số 797/QĐ-UBND ngày 12/9/2022). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai

Người đại diện hợp pháp: ông Thạch Phi L - chức vụ: Phó Chủ tịch. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G.

Người đại diện hợp pháp: ông Vũ Đình T3 - chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C (theo văn bản uỷ quyền số 1690/STNMT-TTr ngày 17/5/2023). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C.

Người đại diện hợp pháp: ông Vũ Đình T3 - chức vụ: Giám đốc. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Hoàng Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà* Nguyễn Thị T *và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Đầu tháng 10/2014, bà T có đến tỉnh hội trình bày tâm nguyện hiến 05 sào đất để xây chùa làm nơi thờ tự tâm linh cho bà con. Thầy Từ H1 (chùa B1) nói "để thầy giới thiệu sư cô về đó để cùng nhau xây dựng chùa cho bà con để có nơi tu hành". Vài hôm sau có 02 vị mặc áo nhà sư tên là Hoàng Thị T1 (N) và Quang T4 ở chùa B2, huyện C, tỉnh Gia Lai đến. Hai người này nói mới ở tỉnh hội về và đưa ra hai phương án để trình các cấp xin xây dựng chùa. Bà T1 đưa ra các phương án như sau:

- Phương án thứ nhất: làm hồ sơ đưa lên tỉnh hội chờ kết quả phê duyệt để xây chùa, nhưng phương án này hơi lâu.

- Phương án thứ hai: làm thủ tục sang tên cho bà T1 để bà T1 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị T1 để bà trực tiếp đi làm việc với tỉnh hội xin thủ tục giấy tờ xây dựng chùa cho nhanh.

Đồng thời, bà T1 có đặt vấn đề mua thêm 05 sào đất trên diện tích đất của bà. Sau đó, bà với bà T1 thoả thuận và thống nhất: bà bán cho bà T1 05 sào (năm sào) với giá 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau khi thống nhất giá cả bán cho bà T1 05 sào đất, còn 05 sào đất bà có nguyện vọng hiến để xây chùa thì bà có thỏa thuận với bà T1 khi nào xin được giấy phép xây chùa và tiến hành xây dựng thì bà sẽ giao đất. Nhưng bà T1 nói cho làm sổ đỏ quyền sử dụng đất cho bà T1 luôn gồm cả 05 sào đất bà T hiến để xây chùa và 05 sào đất bà T1 mua cùng một lần cho tiện vì trước sau gì khi xây chùa bà cũng hiến 05 sào đất, sau này xác nhập khó khăn lắm. Bà T1 nói với bà rằng đất bà vẫn quản lý, cây cối bà trồng trước đó cứ thu hoạch bình thường. Khi làm việc với 2 bà Hoàng Thị T1 (N) và bà Quang T4, bà thấy chưa tin tưởng được nên bà không đồng ý thì sư thầy N (chùa Q1) gọi điện thoại cho bà bảo cứ sang bìa cho bà T1, còn cây cối gia đình bà quản lý, thu hoạch bình thường, khi nào xây chùa thì bà mới giao đất cho. Bà tin tưởng phật pháp nên đã đồng ý đi làm thủ tục sang tên đổi chủ quyền sử dụng đất cho bà T1. Nhưng bà T1 nói với bà là chỉ cần mang sổ đỏ đưa cho cô B (phòng Tài nguyên) là được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được làm vào năm 2014. Trong đó có cả 05 sào đất mà bà hiến để xây chùa và 05 sào đất bà T1 mua. Bà và bà T1 thỏa thuận khi nào được xây chùa thì bà mới giao đất, không xây được chùa thì trả đất cho bà. Thỏa thuận này được bà con phật tử làm chứng và ký vào giấy xác nhận.

Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì bà T1 bị trục xuất khỏi huyện C và không xin được giấy phép để xây chùa, không thanh toán cho bà số tiền mua 05 sào đất. Vì vậy, bà phải yêu cầu bà T1 thanh toán cho bà số tiền mua 05 sào đất và trả lại 05 sào đất mà bà hiến. Sau rất nhiều lần yêu cầu bà T1 trả tiền thì đến đầu năm 2017 bà mới nhận đủ số tiền mua 05 sào đất qua 03 lần trả. Sau khi bà T1 trả đủ tiền mua đất thì bà và bà T1 có viết Giấy biên nhận nhận tiền nhưng phần đất bà hiến đứng tên bà T1 thì không trả lại theo như thỏa thuận từ trước.

Tháng 5/2017, bà T1 tự ý tưới tiêu trong vườn của bà. Bà không cho tưới thì bà T1 bảo là đã trả tiền rồi, đất đứng tên bà nên bà có quyền. Đến ngày 09/6/2017, bà T1 đòi rào lại đất và rào cả 05 sào đất mà bà hiến để xây chùa và bảo "cứ để cho bà rào, cây cối bác trồng thì bác cứ thu" nhưng bà không đồng ý. Ngày 10/6/2017, bà T1 cho người chặt phá cây của bà, bà có hỏi thì họ bảo bà T1 thuê họ. Bà không muốn lớn chuyện nên chờ bà T1 về để hỏi nhưng bà T1 trốn tránh nên bà không gặp được. Bà đã nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu bà T1 đến nhà bà để giải quyết sự việc thì ngày 16/6/2017, bà Quang T4 và bà T1 đến, có mời trưởng thôn cùng một số phật tử. Bà Quang T4 nói rằng không xây được chùa vì Nhà nước không cho phép, bà T1 bảo bà thương lượng về việc trả lại 05 sào đất bà hiến để xây chùa với điều kiện bà phải trả cho bà T1 750.000.000đồng và lên xã đặt tiền làm thủ tục sang lại bìa đỏ cho bà. Nhưng

đến ngày 17/6/2017, bà T1 nhắn người xuống nói bà phải giao ngay 500.000.000đồng thì mới làm việc. Bà không đồng ý. Ngày 21/6/2017, bà T1 hẹn bà lên xã làm việc. Bà lên xã chờ mãi không thấy bà T1. Sau đó, bà thấy người của bà T1 đến bảo bà phải đi về, nếu không về thì chịu trách nhiệm. Khi bà về thì gặp bà T1, bà Quang T4 bảo bà từ giờ đến chiều phải giao đủ 750.000.000đồng mà không hề nói đến việc sang bìa đỏ cho bà. Bà quá bức xúc và yêu cầu bà T1 phải thực hiện theo thỏa thuận là trả lại bà 0 sào đất hiến để xây chùa nhưng bà T1 không trả. Ngày 23/6/2017, bà thấy nhiều người tập trung chặt cây cối vườn nhà bà, họ nói là bà T1 đã ký hợp đồng cho họ thuê đất mà bà không hề biết.

Đến ngày 18/10/2017, bà được nhắn lại là trả nửa dưới mặt đường. Bà nói trả thế nào thì về tách bìa ra nhưng bà T1 không về, điện thoại không nghe máy. Bà nói với người làm của bà T1 vườn tiêu của bà từ trước tới nay bà làm bà rào thẳng ra đường. Bà đợi 2 tuần sau không thấy bà T1 ý kiến gì nên bà mới rào. Khi bà rào xong bà T1 không đồng ý và cho ông V (người thuê đất của bà T1) gỡ lưới rào mang đi.

Năm 2018, bà làm đơn đề nghị UBND xã I giải quyết yêu cầu bà T1 trả lại cho bà 05 sào đất hiến. Uỷ ban nhân dân xã đã thụ lý giải quyết nhưng bà T1 không đến nên việc giải quyết của xã không có kết quả.

Đầu tháng 3/2022, bà tiếp tục yêu cầu bà T1 về để giải quyết đất đai theo thỏa thuận năm 2014 thông qua ông V và bà H2 nhưng không gặp. Sau nhiều lần cố gắng gọi điện thoại và trực tiếp qua nhà thì họ đã chịu gặp. Sau nhiều lần thương lượng thì họ chấp nhận trả lại đất cho bà nhưng họ muốn cái giếng bên phần đất của họ và chỉ trả phần đất từ cái giếng trở ra. Vì muốn mọi chuyện kết thúc cho nhanh nên bà đã đồng ý dù là phần đất trả lại không đủ 05 sào như thỏa thuận. Ngày 19/3/2022, bà cùng ông V và bà H2 tiến hành đo đất, căng dây để bà T1 về làm việc cho nhanh nhưng bà không thấy bà T1 hồi âm gì. Sau đó, bà điện thoại cho bà H2 hỏi nhưng bà H2 không nghe máy, sang nhà ông V thì ông V nói ông không biết. Việc làm của bà T1 đã xâm hại đến quyền và lợi ích của bà. Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T1 vô hiệu một phần.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT260775, số vào sổ cấp GCN số CH03206 cấp ngày 15/10/2014 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp cho bà Hoàng Thị T1.

3. Buộc bà Hoàng Thị T1 phải trả lại cho bà 05 sào đất (5.000m^2) bà hiến để xây chùa chứ không phải bà cho cá nhân bà T1, theo thỏa thuận giữa bà và bà T1 khi nào được xây chùa thì bà giao đất, nhưng sau đó không được phép xây dựng chùa nên buộc bà T1 phải trả lại đất cho bà, lô đất có tứ cận như sau: phía Nam giáp đường đi dài là 27,5m, phía Bắc giáp đất nhà ông T5 dài 41,03m. phía Tây giáp đất bà đã bán cho bà Hoàng Thị T1 dài 151,63m, phía Đông giáp đất của bà dài 148,91m, giá trị của 5.000m^2 đất đang tranh chấp tạm tính là 500.000.000đồng.

Ngày 09/01/2023, bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD838452 ngày 12/4/2016 với diện tích 601,5m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453 ngày 12/4/2016 với diện tích 9.477m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1. Buộc bà T1 trả lại cho bà T 5.035,8m^2 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2022 và cấp lại cho bà T1 đúng diện tích bà T đã chuyển nhượng.

* *Bị đơn bà* Hoàng Thị T1 *và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông* Đặng Bá Q *trình bày:*

Ngày 18/9/2014, bà T1 có nhận chuyển nhượng mảnh đất từ bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận số BT260775 do UBND huyện C cấp ngày 15/10/2014 cho bà Hoàng Thị T1. Ngày 02/4/2016, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi cho bà thành hai thửa đất số 126 và 127, tờ bản đồ số 36, tổng diện tích là 10.078,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, toạ lạc tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận số CD838453 và CD838452.

Ngày 17/2/2017, bà chuyển mục đích 200m^2 đất trồng cây sang đất ở thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại thôn T, xã I, huyện C và hiện đang ở, canh tác trồng trọt cây ăn trái. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần và yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà phải trả lại 5.000m^2 đất đã chuyển nhượng cho bà từ năm 2014 là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến uy tín, công việc và cuộc sống của bà.

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

- Ủy ban nhân dân xã I *do ông* Thạch Phi L *làm đại diện trình bày:* UBND xã I có chứng thực hợp đồng số 71 quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/9/2014. Hợp đồng do hai bên lập và đã ký là đúng chữ ký của bà Nguyễn Thị T và Hoàng Thị T1.

Uỷ ban nhân dân xã đã tiếp nhận đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị T. Sau khi xem xét đơn UBND xã chỉ đạo công chức địa chính - xây dựng phối hợp với các ban ngành đoàn thể lập biên bản xác minh hiện trạng đất (ngày 13/5/2022). Ngày 20/5/2022 và ngày 02/6/2022, UBND xã mời hai bên hoà giải nhưng bà T1 đều vắng mặt không lý do. UBND xã đã thực hiện đầy đủ các quy trình và thông báo để tiến hành hoà giải tại cơ sở hợp lệ nhưng bà T1 không chấp hành. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện C *do ông* Vũ Đức H *đại diện trình bày:* Ủy ban nhân dân huyện C chỉ cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hoàng Thị T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã I lập ngày 18/9/2014. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G *trình bày:* ngày 18/9/2014, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị T1 thửa đất số 50c, tờ bản đồ số 36, diện tích 10.078,5m^2, đất trồng cây lâu năm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã I chứng thực số 71 quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 15/10/2014, bà T1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số BT260775, thửa đất số 50c, tờ bản đồ số 36, diện tích 10.078,5m^2. Năm 2016, bà T1 thực hiện tách thửa đất số 50c thành thửa đất số 126, diện tích 601,5m^2 CLN và thửa đất số 127, diện tích 9.477m^2 CLN, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi thành GCN số CD838452 và số CD838453 ngày 12/4/2016. Sở T cấp Giấy chứng nhận số CD838452 và số CD838453 ngày 12/4/2016 cho bà T1 theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

Thành phần hồ sơ: khoản 11 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày Bộ T6. Điều kiện cấp Giấy chứng nhận: điểm i khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013. Trình tự thực hiện: Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Như vậy, Sở T cấp Giấy chứng nhận số CD838452 và số CD838453 ngày 12/4/2016 cho bà T1 đúng quy định của pháp luật.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C *do ông* Vũ Đình T3 *đại diện trình bày:* ông không biết tại sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT260775 do UBND huyện C cấp ngày 15/10/2014 cho bà Hoàng Thị T1 ghi thửa đất số 50c, tờ bản đồ số 50. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT260775 do UBND huyện C cấp ngày 15/10/2014 cho bà Hoàng Thị T1 có chỉnh lý trang tư do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C cung cấp cho Toà án lại ghi thửa số 50c, tờ bản đồ số 36. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người làm chứng:*

- *Bà* Lưu Thị C*, bà* Nguyễn Thị G*, bà* Hà Thị H3 *đều trình bày:* các bà và bà Nguyễn Thị T là hàng xóm, còn đối với bà Hoàng Thị T1 không có quan hệ gì, giữa các bà không có mâu thuẫn. Xuất phát từ việc bà T có tâm hướng thiện, tin tưởng phật pháp và muốn bà con phật tử có điểm thờ tự tâm linh trong xã nên đã trao đổi sẽ hiến 05 sào đất cho sư cô Nhật H4, tức là bà Hoàng Thị T1 để xây dựng chùa với điều kiện khi nào xây chùa mới giao đất. Bà T1 nhất trí và đặt vấn đề mua thêm 05 sào đất của bà T và bảo bà T tách bìa luôn một lần cho bà T1 để làm thủ tục xây chùa cho dễ chứ sau này khó xác nhập lại nhưng bà T1 không làm chùa cũng không trả lại 05 sào đất mà bà T hiến tặng như thoả thuận. Bà T nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại 05 sào đất nhưng bà T1 chưa trả lại cho bà T.

- *Bà* Nguyễn Thị L1 *trình bày:* bà là chị kết nghĩa của bà Nguyễn Thị T. Bà viết đơn này để xác nhận việc bà T đã bán 05 sào đất cho bà Hoàng Thị T1 đồng thời có thoả thuận với bà T1 nếu có được dự án xây chùa thì bà T sẽ tặng 05 sào đất để xây chùa. Thoả thuận này giữa bà T và bà T1 từ năm 2014. Đến nay, việc

xây chùa không thực hiện được nhưng bà T1 đã chiếm số diện tích 05 sào để xây chùa mà bà T đòi nhiều lần không trả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 165; Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 120, 124 của Bộ luật Dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T1 vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất bà T hiến để làm chùa là 4.989,3m^2 đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023.

- Buộc bà Hoàng Thị T1 phải trả lại diện tích 4.989,3m^2 đất cho bà Nguyễn Thị T, cụ thể gồm hai phần diện tích đất:

+ Phần diện tích đất thứ 1 nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838452 đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36, có diện tích là 605,8m^2 và giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 0m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là 8,30m; phía Nam giáp đất tranh chấp có chiều dài 147,50m; phía Bắc giáp đất bà T đang sử dụng có chiều dài 148,91m.

+ Phần diện tích đất thứ 2 nằm một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 4.383,5m^2 và giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 40,84m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là 19,20m; phía Nam giáp đất bà T đã chuyển nhượng cho bà T1 có chiều dài 150,72m; phía Bắc giáp đất đất tranh chấp có chiều dài 147,50m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng diện tích đất tranh chấp).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838452 đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36, có diện tích là 605,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 4.383,5m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016, có giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 40,84m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là

19,20m; phía Nam giáp đất bà T đã chuyển nhượng cho bà T1 có chiều dài 150,72m; phía Bắc giáp đất đất tranh chấp có chiều dài 147,50m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc huỷ toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 9.477,0m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016.

Bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

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

Ngày 31/7/2023, bị đơn bà Hoàng Thị T1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thái N, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phan Thụy Trang Đ, bà Trần Thị Lan A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND huyện C; UBND xã I; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh huyện C) đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T1 với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Năm 2014, giữa bà T và bà T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là bà T chuyển nhượng cho bà T1 10.078,5m^2, với giá 10.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng này được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã I vào ngày 18/9/2014. Tuy nhiên, tại Giấy biên nhận đề các ngày

15/12/2016 và ngày 14/01/2017 (sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng) thì thể hiện bà T chỉ chuyển nhượng cho bà T1 05 sào đất với giá 500.000.000đồng (bà T đã nhận đủ số tiền này), 05 sào đất còn lại là bà T hiến để làm chùa và khi nào xây chùa sẽ giao đất. Giấy biên nhận được cả bà T và bà T1 đều ký xác nhận. Những người làm chứng gồm bà Lưu Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Hà Thị H3 và bà Nguyễn Thị L1 cũng xác nhận có sự việc bà T hiến 05 sào đất để giao cho bà T1 xây dựng chùa là có thật. Mặc dù giữa hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế bà T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất (gồm: cây cối, 01 mái hiên, 01 sân bê tông, 01 giếng đào) từ đó cho đến nay. Theo bà T khai bà chỉ chuyển nhượng cho bà T1 05 sào đất với giá 500.000.000đồng, 05 sào đất còn lại là hiến để xây chùa và giao cho bà T1 xây chùa, vì để thuận lợi cho việc làm thủ tục xây chùa, theo yêu cầu của bà T1 phải lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích là 10 sào đất. Chính vì sự thoả thuận này nên mới có Giấy biên nhận ngày 15/12/2016 và ngày 14/01/2017. Như vậy, việc bà T chuyển nhượng cho bà T1 05 sào đất, 05 sào đất còn lại là hiến, giao bà T1 xây chùa là sự thật và các bên cam kết khi nào xây chùa mới giao đất. Do bà T1 không xây dựng được chùa nên bà T khởi kiện đòi lại 05 sào đất hiến để xây chùa như đã thoả thuận vào ngày 15/12/2016 và 14/01/2017 là có cơ sở. Mặc dù số tờ bản đồ và địa chỉ thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi sai nhưng thực tế giữa bà T và bà T1 chỉ có một lần lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực vào ngày 18/9/2014. Ngoài thửa đất số 50, tờ bản đồ số 36, diện tích 32.464m^2 tại thôn T, xã I được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/2002 thì bà T không còn thửa đất nào khác và cũng không có việc chuyển nhượng nào khác giữa bà T với bà T1. Xét án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2014, chỉ công nhận bà T chuyển nhượng cho bà T1 05 sào đất với giá 500.000.000đồng và buộc bà T1 trả lại diện tích 4.989,3m^2 đất cho bà T là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Sau khi được UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 xin tách thửa và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tách thành hai thửa đất số 126 và 127, cùng tờ bản đồ số 36. Bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838452 ngày 12/4/2016, thửa đất số 126, diện tích 601,5m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838453 ngày 12/4/2016, thửa đất số 127, diện tích 9.477,0m^2. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023 thì phần diện tích bà T yêu cầu bà T1 trả lại là 4.989,3m^2 nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838452 và nằm một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838453. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838452 và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD838453 là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của bị đơn không xuất trình chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng

cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T1, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[4] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

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 bị đơn bà Hoàng Thị T1 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 120, 124 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T1 vô hiệu một phần đối với diện tích 4.989,3m^2 đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023.

- Buộc bà Hoàng Thị T1 phải trả lại diện tích 4.989,3m^2 đất cho bà Nguyễn Thị T, cụ thể gồm hai phần diện tích đất:

+ Phần diện tích đất thứ nhất nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838452, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36, có diện tích là 605,8m^2 và giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 0m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là 8,30m; phía Nam giáp đất tranh chấp có chiều dài 147,50m; phía Bắc giáp đất bà T đang sử dụng có chiều dài 148,91m.

+ Phần diện tích đất thứ hai nằm một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 4.383,5m^2 và giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 40,84m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là 19,20m; phía Nam giáp đất bà T đã chuyển nhượng cho bà T1 có chiều dài 150,72m; phía Bắc giáp đất đất tranh chấp có chiều dài 147,50m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng diện tích đất tranh chấp).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838452, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36, có diện tích là 605,8m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 4.383,5m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016, có giới cận: phía Đông giáp đất ông T5 có chiều dài 40,84m; phía Tây giáp phần đất ngoài Giấy chứng nhận có chiều dài là 19,20m; phía Nam giáp đất bà T đã chuyển nhượng cho bà T1 có chiều dài 150,72m; phía Bắc giáp đất đất tranh chấp có chiều dài 147,50m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc huỷ toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD838453, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 36, có diện tích 9.477,0m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho bà Hoàng Thị T1 ngày 12/4/2016.

Bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

3. Về án phí: bà Hoàng Thị T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000326 ngày 14/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Liên