

Bản án số: 223/2023/DS - PT

Ngày: 22/8/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Trường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2640/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Châu Thị N; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị N và bà Nguyễn Thị H:: Bà Hồ Thanh T; địa chỉ liên hệ: Hộp thư số D Bưu điện thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 925, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa và

Văn bản ủy quyền số 12784, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2017 tại Văn phòng C3). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn N1 (chết ngày 27/12/2017)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn N1:

1.1. Bà Phạm Thị X; địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện D, Khánh Hòa. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị Thúy H1; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, Khánh Hòa. Vắng.

1.3. Bà Nguyễn Thị Kiều H2; địa chỉ: D L, thị trấn D, huyện D, Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Kiều H2: Bà Phạm Thị X; địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện D, Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 1766, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2023 tại Văn phòng C4). Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

1.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3; địa chỉ: xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

1.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc H4; địa chỉ: G B, S (Thụy Điền). Vắng.

1.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H5; địa chỉ: Stmnerhamna 4.2212 K, N (Na Uy). Vắng.

1.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc H6; địa chỉ: 19540 E 50th PL.DENVER, CO.80249, Hoa Kỳ. Vắng.

2. Bà Phạm Thị X; địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện D, Khánh Hòa. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Văn R; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Thị N; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 625, quyền số GUQ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2012 tại Văn phòng C5 tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

2. Ông Châu Văn L; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thanh T; địa chỉ liên hệ: Hộp thư số D Bưu điện thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 000416, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 tại Văn phòng C6). Có mặt.

3. Bà Châu Thị G; nơi cư trú hiện nay: A K, P, B, Hoa Kỳ. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Thị N; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 5962, quyền số UQ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2019 tại Văn phòng C5 tỉnh Khánh Hòa). Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Châu Thị T1 (chết ngày 13/11/2015)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị T1:

4.1. Ông Nguyễn Văn H7 (chết ngày 07/9/2001)

4.2. Ông Nguyễn Văn H8; địa chỉ: Số G đường C, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, Khánh Hòa. Vắng.

5. Ông Nguyễn Văn H8; địa chỉ: Số G đường C, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H8: Bà Châu Thị N; địa chỉ: Số G đường G, tổ A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 1427, quyển số 01- SCT/CK,ĐC ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C7) Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện D; Trụ sở: 149 đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hữu H9 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện D. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã S; địa chỉ: A đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình C – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Thúy H1; địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện D, Khánh Hòa. Vắng.

9. Bà Nguyễn Thị Kiều H2; địa chỉ: D L, thị trấn D, huyện D, Khánh Hòa. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Kiều H2: Bà Phạm Thị X; địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện D, Khánh Hòa. (Theo Văn bản ủy quyền số 1766, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/7/2023 tại Văn phòng C4). Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3; địa chỉ: xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng.

11. Bà Nguyễn Thị Ngọc H4; địa chỉ: G B, S (Thụy Điền). Vắng.

12. Bà Nguyễn Thị Ngọc H5; địa chỉ: Stmnerhamna 4.2212 K, N (Na Uy). Vắng.

13. Bà Nguyễn Thị Ngọc H6; địa chỉ: 19540 E 50th PL.DENVER, CO.80249, Hoa Kỳ. Vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, nguyên đơn các bà Châu Thị N, Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thanh T trình bày:

Cha mẹ bà Châu Thị N là cụ Châu T2 (sinh năm 1929, chết năm 1990) và cụ Nguyễn Thị T3 (sinh năm 1924, chết năm 2009) có 04 người con chung là ông Châu Văn R, bà Châu Thị T1 (chết năm 2015; có chồng là ông Nguyễn Văn H7 (chết năm 2001) và con trai là Nguyễn Văn H8), bà Châu Thị N, bà Châu Thị G. Ngoài cụ T3, cụ T2 còn chung sống với vợ 2 là cụ Nguyễn Thị H và có một con chung là ông Châu Văn L. Khoảng năm 1971, cụ T2 tạo lập được lô đất diện tích khoảng 17.000 m² tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Năm

1986, cụ T2 cho ông Lê Đức C1 (*cháu của cụ T2*) phần đất có diện tích khoảng 1.900 m² thuộc lô đất nêu trên. Ngày 25/8/1990, cụ T2 chết không để lại di chúc, toàn bộ diện tích đất do cụ T2 để lại được giao cho ông R thay mặt gia đình tạm thời quản lý và sử dụng. Tháng 3/2009, bà N phát hiện ông R đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn N1 mà không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Ông R cho biết ông R chỉ chuyển nhượng 5.000 m² đất cho ông N1, phần còn lại không chuyển nhượng. Bà N cho rằng ông N1 đã tự viết Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu đề ngày 09/4/1990, đồng thời giả chữ ký của cụ T3 tại phần người sang nhượng trong Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu; nhưng Ủy ban nhân dân xã S vẫn xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất nêu trên. Từ năm 2009, bà N đã có đơn khiếu nại, yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S giải quyết buộc ông N1 trả lại đất cho các đồng thừa kế của cụ T2 nhưng không có kết quả.

Vì vậy, bà Châu Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu Văn R và ông Nguyễn N1 đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13060,3m², yêu cầu bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà N toàn bộ thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05350 do UBND huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ 2 của ông Châu T2, B và ông Châu T2 có 1 người con là ông Châu Văn L, sinh năm 1972. Năm 1990, ông Châu T2 chết, năm 2009 bà T3 chết thì B mới biết ông R bán mảnh vườn nêu trên cho ông N1. Nay, bà yêu cầu ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X trả lại phần diện tích 13.060,3m² đất thuộc thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện D và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 05350 đối với thửa đất nêu trên do UBND huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

Tại các văn bản trình bày ý kiến, bị đơn ông Nguyễn N1 trình bày:

Sau khi cụ T2 chết, ngày 09/4/1990 ông R và cụ T3 đã lập Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu chuyển nhượng toàn bộ lô đất của cụ T2 cho Ông với giá 1.000.000 đồng (tương đương 18 chỉ vàng). Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S. Khi chuyển nhượng do diện tích đất quá rộng không thể đo vẽ chính xác nên trong Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu chỉ ghi tứ cận của lô đất. Trong thực tế, hai bên đã giao đất và nhận vàng, Ông đã quản lý, sử dụng đất ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bị đơn bà Phạm Thị X trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn N1, việc mua đất rẫy giữa gia đình với gia đình bà T3 thì B biết nhưng chồng B là người đứng ký trên giấy tờ mua bán. Năm 1999, gia đình Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.000 m². Quá trình sử dụng đất, năm 2000 vợ chồng Bà cho các con là Nguyễn Thị Ngọc H3 diện tích đất 2.830 m², Nguyễn Thị Ngọc H4 diện tích đất 3.150 m². Nay, bà N yêu cầu hủy giấy tờ chuyển nhượng và đòi lại đất, Bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Văn R trình bày: Năm 1990, Ông có bán cho ông N1 một lô đất diện tích 5.000m² trong phần diện tích đất cụ T2 chết để lại với giá 1.000.000 đồng; lúc đó mẹ Ông ở N nên Ông ký thay. Sau khi bán đất xong, Ông có báo cho bà T3 biết, theo giấy chuyển nhượng đề ngày 09/4/1990 không ghi diện tích chuyển nhượng. Ông và ông N1 có đến Ủy ban nhân dân xã S ký giấy xác nhận việc chuyển nhượng. Nay, bà N khởi kiện yêu cầu ông N1 trả đất, Ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Châu Thị G, ông Châu Văn L đều trình bày: Cha của các Ông, Bà là ông Châu T2 (chết năm 1990), mẹ là bà Nguyễn Thị T3 (chết năm 2009). Khi còn sống, cụ T2 có tạo lập một lô đất tại xã S, diện tích bao nhiêu không rõ. Năm 2009, bà N và ông R có tranh chấp thì các Ông, B mới biết việc ông R tự ý bán đất cho ông N1.

Các ông, bà Châu Thị T1, Châu Thị G, Châu Văn L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H8 trình bày: Ông H8 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Châu Thị T1 (đã chết) và ông Nguyễn Văn H7 (đã chết) đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị H và bà Châu Thị N thì Ông đồng ý và không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày: Cha mẹ Bà là ông Nguyễn N1, bà Phạm Thị X có 06 người con gồm: Nguyễn Thị Ngọc H3, Nguyễn Thị Ngọc H4, Nguyễn Thị Kiều H2, Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Thị Ngọc H5, Nguyễn Thị Ngọc H6. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trước đây do ông Châu T2 khai phá trồng hoa màu, ông Châu T2 không sống với bà Nguyễn Thị T3 mà chung sống với bà Nguyễn Thị H ở gần khu vực đó. Sau khi ông T2 mất, bà H bỏ đi nơi khác sống. Sau đó, bà Nguyễn Thị T3 cùng với ông Châu Văn R chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn N1 với giá 01 triệu đồng (tương đương 18 chỉ vàng) có viết giấy chuyển nhượng đất và hoa màu được UBND xã S chứng thực ngày 09/4/1990, trong giấy chuyển nhượng chưa ghi diện tích chính xác vì đất quá rộng chỉ thể hiện Đ, Tây tứ cận. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành từ năm 1990, bên bán đã giao đất và nhận vàng, bên mua đã nhận đất và giao vàng, canh tác từ đó đến nay. Như vậy, ông N1 là người sử dụng hợp pháp, ổn định và liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông N1 đã xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định 20 năm nay. Nay, bà N yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất rẫy và hoa màu ông N1 đã ký với bà T3, ông R thì Bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kiều H2 trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 900 tờ bản đồ số 40 thôn V, xã S, huyện D chỉ biết đất do cha Bà là ông Nguyễn N1 mua của ông Châu Văn R. Nay bà N, bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 thì Bà không đồng ý do đất trên đã được ông N1 mua có giấy tờ hợp pháp và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà N và bà H.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 694/UBND ngày 09/3/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện D trình bày:

Ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X được UBND huyện D cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) như sau:

1. Theo Bản đồ đo đạc năm 1990, tổng diện tích đất là 12.965 m² thuộc tờ Bản đồ số 2a gồm các thửa: Thửa số 385 diện tích 650 m², thửa số 386 diện tích 3.330m², thửa số 390 diện tích 8.985m². Quá trình sử dụng các thửa đất, ông Nguyễn N1 có đăng ký Sổ mục kê ruộng đất năm 1991, do UBND xã S ký.

Bên cạnh đó năm 1990 tổng diện tích 12.965m² gồm các thửa 385, 386, 390 giữa ông Nguyễn N1 và ông Lê Đức C1 phát sinh tranh chấp, UBND huyện D ra Quyết định số 170/QĐ.UB ngày 03/5/1995 nêu rõ: ông Nguyễn N1 được tiếp tục làm thủ tục đăng ký thống kê để bổ sung cấp GCN tại xã S trên diện tích 12.762m² mà ông hiện đang quản lý. .

2. Đến năm 1996, xã S thực hiện đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn địa bàn xã thì tổng diện tích đất của ông Nguyễn N1 được đo đạc lại là 13.450m², ranh giới sử dụng đất ổn định, diện tích đất dôi dư so với đo đạc năm 1990 là do sai số trong đo đạc. Theo bản đồ đo đạc mới năm 1996 thì diện tích đất của ông N1 thuộc tờ bản đồ số 12 xã S gồm các thửa: 182, 178, 253, 254.

- Thửa số 182 diện tích 6.150m²: Ông N1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0134 QSDĐ/SH-DK ngày 10/11/1999.

- Thửa 253 diện tích 3.150m² (CLN): Ông Nguyễn N t cho bà Nguyễn Thị Ngọc H4 (con ông N1), bà H4 có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01370 QSDĐ/SH-DK ngày 31/01/2000. Quá trình sử dụng đất, bà H4 đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số 253 cho ông Nguyễn N1 bằng Hợp đồng số 969 CN ngày 31/7/2003.

- Thửa số 254 diện tích 2.830m² (CLN): Ông Nguyễn N t cho bà Nguyễn Thị Ngọc H3 (con ông N1), bà H3 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01371 QSDĐ/SH-DK ngày 31/01/2000. Quá trình sử dụng đất, bà H3 đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số 254 cho ông Nguyễn N1 bằng Hợp đồng số 970 CN ngày 31/7/2003.

- Thửa số 178 diện tích 1.320 m² (CLN), diện tích đất này ông N1 đăng ký trong sổ mục kê ruộng đất năm 1991, ngày 02/6/2014, ông Nguyễn N1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05335 ngày 21/5/2015.

3. Năm 2009, theo dự án hiện đại hóa cơ sở dữ liệu xã S được đo đạc lại toàn bộ, đất của ông Nguyễn N1 được đo đạc mới với diện tích 13.066,3 m² (diện tích giảm do sai số đo đạc) gồm các thửa 268, 267, 29, 266 tờ bản đồ số 40. Các thửa 268, 267, 29 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án hiện đại hóa cơ sở dữ liệu xã S, cụ thể:

- Thửa 268 diện tích 6.469,3 m² (CLN) (là thửa 182 tờ 12 xã S, bản đồ đo đạc năm 1996), ông Nguyễn N1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00024 ngày 10/3/2010.

- Thửa 267 diện tích 3.298,3 m² (CLN) (là thửa 253 tờ bản đồ 12 xã S, bản đồ đo đạc năm 1996), ông N1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00025 ngày 10/3/2010.

- Thửa 29 diện tích 1.971,3 m² (ONT: 78,4m², CLN: 1.892,9m²), ông N1 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00026 ngày 10/3/2010.

- Thửa 266 tờ bản đồ 40 (tức thửa 178 tờ bản đồ 12 xã S, theo bản đồ đo đạc năm 1996) diện tích 1.321,4 m². Như đã nêu trên, diện tích đất này ông N1 đăng ký trong sổ mục kê ruộng đất năm 1991, ngày 02/6/2014, ông Nguyễn N1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05335 ngày 21/5/2015. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 266 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

4. Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X có đơn đề nghị hợp các thửa đất số 266, 29, 267 268 tờ bản đồ 40 thành thửa đất số 900 tờ bản đồ số 40 với diện tích: 13.060,3m² (trong đó: ONT: 78,4m², CLN: 12.981,9m²) của 04 giấy chứng nhận số: CH05335, CH00025, CH00026, CH00024 và đã được UBND huyện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 29/5/2015 do hợp thửa thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05350 ngày 29/5/2015.

Ngoài ra, trong suốt quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn N1 có nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước theo quy định.

Như vậy, việc UBND huyện D cấp GCN số BV 578230 số vào số CH05350 cấp ngày 29/5/2015 đối với thửa 900 tờ bản đồ số 40 tại xã S cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X là đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND huyện D không đồng ý hủy GCN đã cấp theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án;

Đối với việc bà Châu Thị N đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn R và ông Nguyễn N1 liên quan đến thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện D;

Đối với việc bà H và bà N yêu cầu ông N1 và bà X trả lại phần diện tích 1.3060.3m² đất thuộc thửa 900 tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện D.

Nay, Tòa án đang thụ lý vụ án, UBND huyện D sẽ xem xét giải quyết vụ việc sau khi nhận được Bản án có hiệu lực của Tòa án.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 632/UBND ngày 14/10/2022, số 148/UBND ngày 23/3/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã S trình bày:

UBND xã không có hồ sơ, tài liệu lưu giữ liên quan đến “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu R, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn N1.

Các cán bộ (ông Nguyễn Văn N2- công chức địa chính, ông Phạm Văn C2- Phó Chủ tịch UBND xã) liên quan đến việc thực hiện “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu R, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn N1 đều đã chết nên UBND xã S không có thông tin để cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 256 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 3 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 16 Luật đất đai 1987;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị N về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu*” lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu R, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn N1, buộc bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà Châu Thị N toàn bộ thửa đất 900, tờ bản đồ 40, diện tích đo đạc thực tế 13.060,3m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 578230, sổ vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc: Buộc bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ thửa đất 900, tờ bản đồ 40, diện tích đo đạc thực tế 13.060,3m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 578230, sổ vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29 tháng 5 năm 2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

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

Ngày 18/12/2022, bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của hai Bà.

Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận và ý kiến của Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2019/DS-GĐT ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có nhận định: “...*Từ trước ngày Miền N3 giải phóng, cụ T2 sống chung với cụ Nguyễn Thị T3 (chết năm 2009) và có 04 người con; sống chung với cụ Nguyễn Thị H và có 01 người con, nên quan hệ giữa cụ T2 với cụ T3 và cụ H là hôn nhân thực tế theo quy định tại Điểm a, Mục 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình*” và “... *Theo Giấy chứng tử ngày 04/12/2008 thì cụ T2 chết ngày 25/8/1990. Tuy nhiên, tại Giấy sang nhượng đất rẫy và hoa màu lập ngày 09/4/1990 (được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận cùng ngày) lại có nội dung thể hiện thời điểm lập giấy này cụ T2 đã chết...*”; nhận thấy:

[1.1]. Về xác định thời điểm cụ Châu T2 chết: Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thẩm tra nhiều tài liệu, chứng cứ có liên quan và đã nhận định: “... *không có cơ sở xác định chính xác cụ T2 chết ngày tháng năm nào nhưng đủ cơ sở xác định cụ T2 chết trước ngày 09/4/1990 là ngày cụ T3, ông R, ông N1 lập “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S*”. Nhận định này của cấp sơ thẩm là phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án.

[1.2]. Về xác định hôn nhân thực tế giữa cụ Châu T2 và cụ Nguyễn Thị H: Sau khi Tòa sơ thẩm thụ lý lại vụ án, bị đơn bà Phạm Thị X cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là Sổ hộ khẩu số 330078475 do Công an xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/01/2010 đứng tên cụ Nguyễn Thị H làm chủ hộ; trong đó tên anh Nguyễn Trung D, sinh ngày 06/8/1974, quan hệ với chủ hộ cụ Nguyễn Thị H là “con”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ anh Nguyễn Trung D là con nuôi hay con đẻ của cụ Nguyễn Thị H; trường hợp là con đẻ thì có phải là con chung của cụ T2 và cụ H không, mà đã nhận định: “... *Đồng thời, tại Sổ hộ khẩu số 330078475 do Công an xã S, huyện D cấp ngày 28/01/2010 thể hiện cụ Nguyễn Thị H (chủ hộ), nơi thường trú: Tổ F, thôn H, xã S, huyện D có con tên Nguyễn Trung D, sinh ngày 06/8/1974. Như vậy, trong khoảng thời gian từ 1971 đến 1974, ngoài người con tên Châu Văn L, sinh ngày 03/4/1972 ...*

thì cụ Nguyễn Thị H còn có người con tên là Nguyễn Trung D, sinh ngày 06/8/1974 với người khác... nên không đủ điều kiện áp dụng quy định tại điểm a Điều 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội ...”. Nhận định này của cấp sơ thẩm là chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày cũng không biết rõ nội dung này. Do đó, xét thấy cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để xác minh làm rõ nội dung trên và xét xử lại theo trình tự sơ thẩm, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2]. Do hủy án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xen xét nội dung kháng cáo của bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H.

[3]. Về xử lý án phí phúc thẩm: Do bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí, nên không xét.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 10/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào