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: **269**/2025/DS - PT

Ngày: 16/6/2025

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 **Lê Văn Thường**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Tồn**

ông **Phạm Văn Hợp**

- ***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 tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 142/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 03 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1642/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965; Nơi cư trú: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Trần Thị H, sinh năm 1971; Nơi cư trú: thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. *(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/6/2022).* Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1951; Đồng nơi cư trú: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 và bà M là ông Đỗ Thanh L, sinh năm 1973; Nơi cư trú: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. *(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 22/8/2023 và ngày 13/11/2023);* Vắng mặt.

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

1. Các ông, bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm 1984; Ngô Hữu K, sinh năm 1986; Ngô Hữu Đ, sinh năm 1989; Ngô Hữu L1, sinh năm 1991; Ngô Hữu H2, sinh năm 1994. Đồng nơi cư trú: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Ngô Thị Thanh T, Ngô Hữu K, Ngô Hữu Đ, Ngô Hữu L1, Ngô Hữu H2 là bà Trần Thị H, sinh năm 1971; Nơi cư trú: thôn C, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. *(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/10/2022).*Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: ông Lý Việt T1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng Đ1. Đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Lê L2 – Chức vụ giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hùng P và ông Trần Quang G; Địa chỉ: Chi nhánh V tại huyện C. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 21/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2022, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 500 và 366, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 2079 m^2 tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là do Nhà nước cấp cho hộ gia đình Ngô Hải T2 và Nguyễn Thị N (GCN có số phát hành L311523 ngày 29/9/1998).

Năm 1995, trong lúc ngồi nhậu với ông H1, ông H1 đã đưa cho ông T2 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để sang nhượng 02 thửa đất nêu trên mà không có sự đồng ý của bà N. Sau khi phát hiện ra sự việc bà N và ông T2 có sang nhà ông H1 nói chuyện và trả lại 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Khi đó, ông H1 nói để cho ông tiếp tục canh tác đến hết thời hạn rồi ông sẽ trả lại. Năm 2010, ông Ngô Hải T2 chết, năm 2015 đến hạn trả đất, bà N tiếp tục qua nhà ông H1 để yêu cầu ông H1 không sử dụng đất nữa nhưng ông H1 lại xin gia hạn thời hạn sử dụng đất thêm 1 năm và có đưa cho bà N xem 01 giấy sang nhượng ruộng lập ngày 06/7/1995 nhưng chỉ có chữ ký của ông H1 và ông T2, không có chữ ký của bà N. Nội dung tại giấy sang nhượng ruộng theo bà N không phải là hợp đồng mua bán đất và thời hạn (20 năm) cũng đã hết nên giấy sang nhượng ruộng này không có giá trị pháp lý. Bà N không nhớ, không biết chữ ký trên giấy sang nhượng ruộng có phải là chữ ký, chữ viết của ông T2 (chồng bà N) hay không nhưng bà N không đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của ông T2 tại Giấy sang nhượng ruộng lập ngày 06/7/1995. Bà N thừa nhận vị trí thửa đất đang tranh chấp cách nhà bà và các con đang ở khoảng 200m thuộc địa phận thôn C, xã S và từ năm 1995 gia đình bà N không trực tiếp sử dụng đất.

Vào khoảng năm 2018, ông H1 đã trồng xoài, không xây dựng công trình nào khác trên đất, số lượng cây xoài và giá trị đất cũng như diện tích đất đo vẽ lại có sự dôi dư so với diện tích đất thể hiện tại giấy chứng nhận đã cấp thì bà N vẫn đồng ý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản

của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm lập ngày 05/7/2023 và Mảnh trích đo địa chính số 28/2023 của Công ty TNHH Đ2, không yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét thẩm định hay đo vẽ lại. Trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc về bên nào thì bên đó được hưởng toàn bộ tài sản trên đất.

Như vậy, ông H1 đã sử dụng đất của gia đình ông T2, bà N suốt 27 năm mà không chịu trả lại đất theo lời hứa. Do đó, năm 2022 gia đình bà N làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã, tại Ủy ban xã ông H1 ép bà N lấy thêm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhưng phải chuyển sổ đỏ cho ông, gia đình bà N không đồng ý. Nay, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn H1 trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và thửa đất số 500, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Đồng thời không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394 QSDĐ/STDK ngày 19/9/1998 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N, đã được chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N cũng như công nhận giấy sang nhượng đất lập ngày 6/7/1995 giữa ông Đỗ Văn H1 và ông Ngô Hữu T3 là hợp pháp.

- Theo đơn trình bày, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 06/7/1995, vợ chồng ông Ngô Hải T2, Nguyễn Thị N, cư ngụ tại thôn C, xã S, huyện D (nay là huyện C) có sang nhượng ruộng cho vợ chồng ông Đỗ Văn H1, Phạm Thị M với diện tích khoảng 2.000m^2 gồm 02 thửa 500 và 366, tờ bản đồ số 3 xã S, huyện D thuộc xứ đồng Ba Rỏng giữa (nay thuộc thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa), với giá tiền là 1.000.000 đồng, vợ chồng ông T2, bà N đã nhận đủ tiền đồng thời hai bên có thỏa thuận khi nào chính phủ cấp sổ, quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T2, bà N có trách nhiệm sang sổ chính thức cho ông H1, bà M sau vì tại thời điểm sang nhượng đất vợ chồng ông T2, bà N chỉ mới được Nhà nước giao đất chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để làm tin, ông Ngô Hải T2 đã tự viết và ký tên tại "*Giấy sang nhượng ruộng lập ngày 06/7/1995*" giao cho bên mua là ông H1 giữ bản chính cùng với các biên lai thu thuế sử dụng đất của Nhà nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông H1 liên tục canh tác, sử dụng đất ổn định đến nay đã 28 năm và không có tranh chấp, khiếu nại gì; Do trồng lúa không đạt hiệu quả nên ông H1 đã trồng 75 cây xoài trên thửa đất số 500 và 40 cây xoài trên thửa đất số 366 vào năm 2018.

Khoảng năm 2000 ông H1 có đến nhà ông T2 mượn sổ đỏ để sang tên thì ông T2 trả lời ông T2 chưa nhận sổ. Đến năm 2015, con trai ông H1 là Đỗ Thanh L có sang nhà đề nghị bà N đưa sổ để đi sang tên nhưng bà N vẫn không chịu đưa. Năm 2018, bà N đến nhà ông H1 đòi phải trả lại phần diện tích đất ruộng đã bán trước đó, ông H1 không đồng ý. Sau đó, bà N gởi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã S. Đến ngày 15/3/2022, bà N cùng các con của bà đến 02 thửa đất nêu trên trồng trụ rào, ông H1 đã báo cho Ủy ban xã đến lập biên bản và không cho tiến hành.

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, ông T2 đã nhận đủ tiền; gia đình ông H1 đang trực tiếp quản lý sử dụng đất ổn định kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Do đó, bị đơn ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M không đồng ý đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 500 và 366, tờ bản đồ số 03 xã S của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu Tòa án: Công nhận Giấy sang nhượng ruộng lập ngày 06/7/1995 giữa ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M với ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N là hợp pháp và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394 QSDĐ/STDK ngày 19/9/1998 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N, chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 15/10/2010 (do nhận thừa kế) đối với thửa đất số 500 và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa).

Hiện tại trên các thửa đất bị đơn đã trồng cây xoài, không xây dựng công trình nào khác trên đất, số lượng cây xoài và giá trị đất cũng như diện tích đất đo vẽ lại có sự dôi dư so với diện tích đất thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn vẫn đồng ý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm lập ngày 05/7/2023 và Mảnh trích đo địa chính số 28/2023 của Công ty TNHH Đ2, không yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét thẩm định hay đo vẽ lại. Trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc về bên nào thì bên đó được hưởng toàn bộ tài sản trên đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông, bà* Ngô Thị Thanh T, Ngô Hữu K, Ngô Hữu Đ, Ngô Hữu L1, Ngô Hữu H2 *là bà* Trần Thị H *trình bày:* Đồng ý với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Không đồng ý với yêu cầu của bị đơn, ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M.

- *Tại công văn số 2771/UBND ngày 21/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa trình bày:*

Ngày 11/3/1998 ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất số 500, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.324m^2, loại ruộng đất: 2L; Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03, diện tích 755m^2, loại ruộng đất: 2L

Ngày 29/9/1998, hộ ông bà Ngô Hải T2 và Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 500, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.324m^2, loại ruộng đất: 2L; Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03, diện tích 755m^2, loại ruộng đất: 2L, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394QSDĐ/STDK.

Bà Nguyễn Thị N nhận thừa kế thửa đất số 500 và 366, tờ bản đồ số 03, xã S theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 400, quyển số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực ngày 23/9/2010. Ngày 15/10/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xác nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394QSDĐ/STDK như sau: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965, số CMND: 220613438 thường trú tại thôn C, xã S nhận thừa

kế quyền sử dụng đất theo Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực số 400 ngày 23/9/2010.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 500; Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03 xã S đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N theo quy định.

Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa căn cứ vào tài liệu, chứng cứ pháp lý đã thu thập được giải quyết vụ án theo quy định.

- Tại đơn trình bày ý kiến ngày 30/8/2024, đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Đ1 trình bày:

Đối với thửa đất số 366 và 500, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 2079m^2 tại xã S của hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N

Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 11/3/1998 của ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 9/7/1998 thì thửa đất số 366 và thửa đất số 500, tờ bản đồ số 03 có nguồn gốc sử dụng đất được cấp theo Nghị định 64/CP-CP

Ngày 29/9/1998, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00394 cho hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03, diện tích 755m^2, loại đất 2L và thửa đất số 500, tờ bản đồ số 03, diện tích 1324, loại đất 2L, tại xã S.

Theo chỉnh lý tại trang IV Giấy chứng nhận số vào sổ 00394 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đại tại huyện C) xác nhận ngày 15/10/2010 bà Nguyễn Thị N nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia tài sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực số 400 ngày 23/9/2010.

Căn cứ khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C) xác nhận chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa đất số 366 và 500, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã S tại trang IV Giấy chứng nhận số vào sổ 00394 được thực hiện đúng theo pháp luật hiện hành.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn, ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới tiêu đề "Giấy sang nhượng ruộng" đề ngày 06/7/1995 giữa ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N với ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394 QSDĐ/STDK do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C) chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 15/10/2010 *(do nhận thừa kế)* đối với thửa đất số 500 và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án).

2.4. Ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M được sở hữu toàn bộ cây trồng gắn liền với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

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

Ngày 07/10/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự và không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc, hiện trạng và quá trình sử dụng đất tranh chấp

Thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là của hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N được cấp theo Nghị định 64/CP vào năm 1995 (hộ có 07 thành viên gồm ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị Thanh T, ông Ngô Hữu K, ông Ngô Hữu Đ, ông Ngô Hữu L1, ông Ngô

Hữu H2). Ngày 29/9/1998, 02 thửa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394 QSDĐ/STDK đứng tên hộ ông Ngô Hải T2 và bà Nguyễn Thị N. Ngày 05/8/2010 ông Ngô Hải T2 chết, ngày 15/10/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N (do nhận thừa kế). Đất hiện do bị đơn, ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M quản lý, sử dụng từ năm 1995 đến nay và trồng cây xoài trên đất.

[1.2] Theo giấy sang nhượng ruộng do các bên lập ngày 06/7/1995 có nội dung *"sang nhượng ruộng hai vụ (2000m^2 do hội đồng 64 xã cấp tọa lạc tại xứ đồng ba rỏng giữa, (đã ghi rõ các mặt tiếp giáp của thửa đất) với giá 1.000.000đồng (Một triệu đồng chẵn), thời hạn sử dụng 20 năm theo Nghị định 64/CP. Khi nào chính phủ cấp, sổ quyền sử dụng tôi sẽ chuyển chính thức cho ông H1 sau. Kể từ nay trở đi có ai tranh chấp số diện tích nói trên vợ chồng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm"*. Như vậy, ông T2 đã nhận đủ số tiền 1.000.000đồng, ông H1 đã nhận đất, đóng thuế cho Nhà nước (BL71-75) ngay từ thời điểm hai bên giao kết chuyển nhượng đất và hiện nay ông H1 đang canh tác trồng cây xoài trên đất. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì hộ gia đình ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N gồm 07 nhân khẩu gồm ông T2 và bà N và 05 người con của ông bà là bà Ngô Thị Thanh T, ông Ngô Hữu K, ông Ngô Hữu Đ, ông Ngô Hữu L1, ông Ngô Hữu H2; 05 người con của ông T2, bà N lúc đó còn nhỏ (lớn nhất sinh năm 1984, nhỏ nhất sinh năm 1994) nên ông T2 có quyền đại diện hộ gia đình thực hiện việc chuyển nhượng đất nhằm phục vụ cho lợi ích chung của cả hộ. Bà N sinh sống tại địa phương nên phải biết việc sang nhượng ruộng của ông T2 mà bà không có ý kiến gì nên theo án lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, có đủ cơ sở xác định bà N biết và đồng ý với việc ông Ngô Hải T2 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M.

[1.3] Mặt khác giấy sang nhượng ruộng lập ngày 06/7/1995 giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực theo quy định và tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế các bên đã giao đất, giao đủ tiền chuyển nhượng và bên mua đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1995 đến nay nên theo quy định tại điểm b.2 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì "*giấy sang nhượng ruộng*" lập ngày 06/7/1995 có hiệu lực.

[1.4] Năm 1998, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện D cấp đất với thời hạn sử dụng đến tháng 9/2018. Như vậy, nguyên đơn được nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với 02 thửa đất số 500 và 366 với thời hạn 20 năm và đã chuyển nhượng hết thời hạn này cho vợ chồng bị đơn. Thực tế, bị đơn đang là người trực tiếp sử dụng, quản lý đất từ năm 1995 cho đến nay. Việc nguyên đơn không được tiếp tục gia hạn thời hạn sử dụng đất là do nguyên đơn không đang trực tiếp sử dụng đất nên không đủ điều kiện được gia hạn thời hạn

sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT – BTNMT ngày 29/7/2017 và khoản 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chứ không đồng nghĩa với việc hết thời hạn theo quy định tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn (tháng 9/2018) thì không được gia hạn. (Văn bản số 3483/UBND ngày 05/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C). Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá của Tòa án lập ngày 05/7/2023 và sự thừa nhận của các bên đương sự thì tài sản trên thửa đất số 366 và thửa đất số 500 do bị đơn, ông Đỗ Văn H1 canh tác, trồng trọt cây xoài (cây lâu năm) là hoàn toàn phù hợp với các quy hoạch sử dụng đất hiện nay. (Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện C và Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2024).

[1.5] Như đã nhận định trên, đất đã chuyển nhượng cho ông H1, bà M từ năm 1995 nhưng ông T2 vẫn đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 và sau đó chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N vào năm 2010 (do nhận thừa kế) đối với 02 thửa đất số 366 và 500, tờ bản đồ số 03, xã S là không đúng đối tượng nên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T2, bà N và chỉnh lý biến động cho bà N đối với thửa đất số 366 và 500, tờ bản đồ số 03 xã S.

[1.6] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm bà N đề nghị giám định chữ ký là không cần thiết; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bà N giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điểm b.2 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-

HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc buộc ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn, ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới tiêu đề "Giấy sang nhượng ruộng" đề ngày 06/7/1995 giữa ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N với ông Đỗ Văn H1, bà Phạm Thị M đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00394 QSDĐ/STDK do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Ngô Hải T2, bà Nguyễn Thị N và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C) chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 15/10/2010 *(do nhận thừa kế)* đối với thửa đất số 500 và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 03 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm).

2.4. Ông Đỗ Văn H1 và bà Phạm Thị M được sở hữu toàn bộ cây trồng gắn liền với thửa đất số 366 diện tích 755m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 154 tờ bản đồ số 17)* và Thửa đất số 500 diện tích 1324m^2, tờ bản đồ số 03 (*nay là Thửa 190 tờ bản đồ số 17)* đều tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000683 ngày 25/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, bà Nguyễn Thị N đã nộp xong.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Lê Văn Thường