

Bản án số: 179/2021/DS - PT

Ngày: 20/10/2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
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 Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long;

Ông Mai Xuân Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong, 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: Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2021, 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 138/TBTL-TA ngày 23 tháng 2 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1941

Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Th, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 71 đường 16/7, phường N2, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh Kh, sinh năm 1964 và bà Lê Thị Th, sinh năm 1965. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

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

- Ông Trần Lê Hùng T, sinh năm 1983
- Ông Trần Lê Thiên T1, sinh năm 1993
- Bà Trần Thị Lê Hồng T2, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

- Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1940

Ông Trần Lê Hùng T, Trần Lê Thiên T1, bà Trần Thị Lê Hồng T2 và bà Phạm Thị T3 uỷ quyền cho ông Trần Minh Kh. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần H1, sinh năm 1942. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P1, xã N, thị xã N1, tỉnh KHánh Hòa.

- Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 06/01/2020 và người được nguyên đơn uỷ quyền trình bày:**

Ngày 12 tháng 4 năm 1979, bà Lê Thị K nhận sang nhượng thửa đất diện tích khoảng 1.000m² tọa lạc tại thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa, với giá 600 đồng của ông Trần H1 (nay là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18). Tứ cận như sau: Đông giáp đường vào Ba Hồ, Tây giáp đất ông Nguyễn La, Nam giáp đất ông Nguyễn Sinh, Bắc giáp đất ông Nguyễn Cường. Khi mua có giấy sang nhượng đất viết tay. Năm 1981, bà K dựng một ngôi nhà tranh vách đất trên thửa đất cho con gái là bà Lê Thị Th ở vì bà Th có con với ông Trần Minh Kh nhưng gia đình ông Trần Minh Kh không thừa nhận.

Năm 1998, ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th tự động đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00183 ngày 18/3/1998 cho hộ ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th. Sau đó, ông Kh, bà Th chưa được sự đồng ý của bà K đã phá bỏ ngôi nhà cũ và xây dựng ngôi nhà cấp 4. Hiện nay, gia đình ông Kh, bà Th và 03 người con Trần Thị Lê Hồng T2, Trần Lê Hùng T, Trần Lê Thiên T1 đang sinh sống.

Ngày 17/03/2014, hộ ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th làm đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01240 ngày 07/4/2015 đối với thửa số: 33, tờ bản đồ số: 18, diện tích 908m². Nhiều lần bà K yêu cầu ông Kh và bà Th trả lại đất nhưng ông Kh và bà Th không trả.

Bà K yêu cầu Tòa án buộc ông Kh và bà Th phải trả cho bà K thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18, diện tích 908m², tọa lạc tại Thôn V, xã N, thị xã N1 và yêu cầu

hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 709918, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01240 ngày 07/4/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã N1.

*** Bị đơn ông Trần Minh Kh (bà Lê Thị Th ủy quyền cho ông Kh) trình bày:**

Ông Kh và bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K. Năm 1981, ông Kh chung sống với bà Th nhưng mẹ ông Kh không đồng ý nên vợ chồng ông đến ở nhờ nhà mẹ vợ là bà Lê Thị K. Sau đó, vợ chồng ông Kh đã nghe ông Trần H1 và bà Phạm Thị T3 đang bán thửa đất (nay là thửa số 33, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Thôn V, xã N, thị xã N1) nên đến hỏi mua. Giá ông H1 bán là 1.000 đồng nhưng thương hoàn cảnh của vợ chồng ông Kh nên ông H1 bán giá 800 đồng. Số tiền mua đất là vợ chồng ông Kh trúng mùa đậu xanh được 1.000 đồng. Bà K làm nghề buôn bán heo, do thiếu tiền nên bà K mượn tạm để trả tiền heo. Khi ông Kh mua đất, bà K chỉ có 600 đồng để trả cho ông Kh. Vì vợ ông Kh mới sinh con được hai tháng và cũng muốn có người lớn đi cùng nên ông Kh nhờ mẹ vợ đi cùng đến nhà chú Hồng để trả tiền đất. Thấy ông Kh chỉ có 600 đồng thì ông H1 bớt luôn 200 đồng nên tiền mua đất chỉ 600 đồng. Khi mua đất, do là chú cháu nên ông H1 và ông Kh không làm giấy tờ gì. Sau khi mua đất, ông Kh cất nhà tranh vách đất đưa vợ con về ở. Năm 2000, ông Kh xây dựng lại ngôi nhà cấp 4 đang ở hiện nay. Ngoài ngôi nhà này thì ông Kh không còn nơi ở nào khác.

Năm 1998, vợ chồng ông Kh được Ủy ban nhân dân huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00183 ngày 18/3/1998. Sau đó, vợ chồng ông bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 709918, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01240 ngày 07/4/2015.

Từ trước đến nay bà K không tranh chấp gì với vợ chồng ông, kể cả khi ông xây nhà vào năm 2000 bà K cũng không có ý kiến gì. Bà K bắt đầu tranh chấp yêu cầu vợ chồng ông trả lại đất từ năm 2019, Ủy ban nhân dân xã N đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** ông Trần Lê Hùng T, ông Trần Lê Thiên T1 và bà Trần Thị Lê Hồng T2 đều ủy quyền cho ông Trần Minh Kh đều trình bày thống nhất với ý kiến của bị đơn.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** ông Trần H1 và bà Phạm Thị T3 đều trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông H1. Trước đây, ông Trần Minh Kh cưới vợ là bà Lê Thị Th nhưng không có nhà ở nên phải ở nhờ nhà bà Lê Thị K (mẹ vợ) nên đến mua thửa đất của vợ chồng ông với giá là 1000 đồng nhưng vì ông Kh khó khăn nên vợ chồng ông chỉ lấy 600 đồng. Ông Kh là người trực tiếp đến thỏa thuận mua đất, khi giao tiền cho vợ chồng ông H1 thì ông Kh và bà K cùng mang tiền đến trả. Việc mua bán đất và giao tiền không làm

giấy tờ gì, thời gian đã lâu vợ chồng ông H1 cũng không nhớ rõ bán đất năm nào. Sau đó, bà K đã viết sẵn giấy bán đất mang đến cho ông H1 ký.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân thị xã N1 trình bày:** Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00183/QSĐĐ ngày 18/3/1998 của Ủy ban nhân dân huyện N1 (nay là thị xã N1) cấp cho hộ ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ 18, diện tích 908m² (trong đó có 200m² đất thổ cư). Nguồn gốc sử dụng đất là do tự lập năm 1982. Ngày 11/7/2014, ông Kh và bà Th có đơn đề nghị cấp lại, lý do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01240 ngày 07/4/2015 cho hộ ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th. Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Kh và bà Th là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Áp dụng Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Lê Thị K về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất*” đối với phần thửa đất có nhà và nhà trên đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 tại thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất*” đối với phần thửa đất không có nhà tại thửa số 33, tờ bản đồ số 18 tại thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K về “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BV 709918, sổ vào sổ cấp GCN: CH01240 ngày 07/04/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã N1.

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

Ngày 25/01/2021, nguyên đơn bà Lê Thị K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Huỳnh Th, đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị K có Đơn xin xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

Tất cả các đương sự trong vụ án như bị đơn ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th đều có Đơn xin xét xử vắng mặt.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bà Lê Thị K kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để bảo vệ quyền lợi của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà phúc thẩm, ông Huỳnh Th đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị K, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có Đơn xin xét xử vắng mặt; riêng Trần H1, Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa vắng mặt. Đây là phiên toà đã được triệu tập họp lệ lần thứ 3. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị K, Hội đồng xét xử nhận thấy: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thửa đất số 33, tờ bản đồ 18, diện tích 908m², thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định nguồn gốc thửa đất là của ông Trần H1 và bà Phạm Thị T3 chuyển nhượng lại; tuy nhiên, vợ chồng ông Kh cho rằng vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông H1, còn bà K cho rằng bà là người nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1.

[3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2020 (BL 89), vợ chồng ông H1 xác định thửa đất hai bên tranh chấp là của vợ chồng ông H1 chuyển nhượng (hai bên chỉ thoả thuận bằng miệng) cho ông Kh dựng nhà ở ổn định từ trước đến nay. Ủy ban nhân dân xã N và ý kiến của Tổ hoà giải xã N, thị xã N1 cũng xác nhận vợ chồng ông Kh chỉ có một căn nhà duy nhất, xây dựng từ năm 1981 ở ổn định cho đến nay và được Ủy ban nhân dân huyện N1 (nay là thị xã N1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00183/QSĐĐ ngày 18/3/1998. Đồng thời, tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Kh năm 1998 cũng thể hiện nguồn gốc thửa đất là do tự lập vào năm 1981.

[4] Xét thấy, bà Lê Thị K chỉ căn cứ vào Giấy viết tay ghi ngày 12/4/1979,

cho rằng bà nhận chuyển nhượng của ông Trần H1 thửa đất tranh chấp từ năm 1979; sau đó, bà cất nhà cho vợ chồng ông Kh, bà Th ở nhờ nhưng không có giấy tờ gì chứng minh bà K đã xây cất nhà trên thửa đất nêu trên; mặt khác, ông H1 xác nhận là không có bán cho bà và ông Trần Văn Hầm là người bà K cho rằng viết Giấy mua bán hộ cũng xác định không có viết. Ngoài ra, từ năm 1981 đến năm 1998, bà Lê Thị K có mặt tại địa phương nhưng không ý kiến gì về việc vợ chồng ông Kh cất nhà ở và được chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định thực tế năm 1981, ông Trần Minh Kh nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trần H1 và xây dựng nhà ở ổn định theo như chính quyền địa phương xác nhận. Với những chứng cứ như nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Lê Thị K kháng cáo nhưng không có cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để làm cơ sở xem xét chấp nhận; ý kiến Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, bác yêu cầu kháng cáo của bà K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà K là người cao tuổi nên được miễn án phí theo qui định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Lê Thị K về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất*” đối với phần thửa đất có nhà và nhà trên đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 18 tại thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất*” đối với phần thửa đất không có

nhà tại thửa số 33, tờ bản đồ số 18 tại thôn V, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị K về Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BV 709918, số vào sổ cấp GCN: CH01240 ngày 07/04/2015 của Ủy ban nhân thị xã N1 cấp cho vợ chồng ông Trần Minh Kh và bà Lê Thị Th.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị K phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản số tiền 8.173.000đồng (*Tám triệu một trăm bảy mươi ba nghìn đồng*); bà K đã nộp đủ.

6. Về án phí: Bà Lê Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu trữ, hồ sơ vụ án, Phòng HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông