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: **103**/2024/DS - PT
Ngày: 10/4/2024
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: bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Các Thẩm phán: ông **Võ Ngọc Thông**

ông **Đinh Phước Hòa**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Lương Quang Toàn,** 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 **Quách Hòa Bình**, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, 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 145/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 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 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 364/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** ông Trần P, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953; địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Minh T, địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:** bà Hồ Thị B1; sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B1*:* ông Nguyễn Thanh S; nơi cư trú: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Buôn M, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; địa chỉ: Số C P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lăng Trọng D; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Xuân L; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh N; trú tại: H K10 P, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Minh T1,

5. Bà Nguyễn Thị Minh P1,

6. Ông Nguyễn Thanh P2,

7. Bà Nguyễn Thị Minh H,

8. Ông Nguyễn Thanh S,

Cùng trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện uỷ quyền của bà T1, bà P1, bà H và ông P2: ông Nguyễn Thanh S. Ông S có mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Kim C; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn N1; địa chỉ: Số C H, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

11. Ông Phạm Minh T2, bà Lê Thị Nữ N2; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

12. Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: C G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thanh V; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Ngân hàng thương mại cổ phần Á. Địa chỉ: D N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc M là nhân viên xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần Á - Chi nhánh Đ1 - Phòng G; vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Trần H1, địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Ông Nam P3; địa chỉ: Tổ dân phố A, N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Bà Ngô Thị H2; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số F Q, tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị M1. Địa chỉ: B đường N, tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông*** Trần P***, bà*** Nguyễn Thị B ***và người đại diện theo uỷ quyền ông*** Trần Minh L2 ***trình bày:***

Năm 1991, ông Trần P, bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng 01 lô đất 418 m^2, tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị H3 (đã chết), với giá chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng; ông P, bà B đã trả đủ tiền cho bà H3. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có lập giấy nhượng nhà viết tay, do bà H3 không biết chữ nên ông Trần H4 là chồng bà H3 là người viết Giấy nhượng nhà, đồng thời ông H4 đã ký và ghi tên Nguyễn Thị H3 dưới mục người nhượng nhà. Có ông Trần H1 con trai bà H3 là người làm chứng, nhưng không ký vào giấy nhượng nhà. Lô đất vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nam P3, cạnh 15m; Phía Tây giáp đường M, cạnh 15m; Phía Nam giáp đất bà Hồ Thị B1, cạnh khoảng 27m; Phía Bắc giáp đất ông B2, cạnh khoảng 27m. Tài sản trên đất có 01 căn nhà tranh, vách ván ngăn thành 02 phần nhà chính và nhà phụ. Ông P, bà B đã nhận nhà nhưng không sử dụng do ông P, bà B vẫn còn 01 căn nhà khác cách đó khoảng hơn 01 km. Sau đó, một thời gian thì ông P, bà B đến dỡ phần nhà chính về làm bếp, trên đất vẫn còn phần nhà phụ. Do bận công việc nên ông P, bà B không thường xuyên lui tới trông nom thửa đất trên.

Năm 2013, ông P, bà B biết việc bà Hồ Thị B1 là người đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà H3 trước đó đã chiếm đất của mình nên yêu cầu bà B1 trả lại đất nhưng bà B1 không trả nên ông P, bà B làm đơn gửi lên UBND thị trấn P, huyện K để yêu cầu giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 16/7/2013, bà H3 là người nhượng đất cho ông P, bà B khẳng định năm 1988 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T3 là mẹ chồng của bà B1 một phần đất, đến năm 1991 chuyển nhượng 02 phần đất còn lại cho bà B, ông P. Thời điểm lập biên bản diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông P, bà B do bà B1 đang quản lý sử dụng.

Tại biên bản làm việc ngày 16/7/2013 bà Hồ Thị B1 trình bày: Diện tích đất bà B1 đang sử dụng có nguồn gốc là được mẹ chồng (bà T3) tặng cho. Ngày 20/6/2002, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V

294856 mang tên hộ bà Hồ Thị B1 đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m^2. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K cấp cho hộ bà B1 đã bao trùm cả phần diện tích đất mà bà H3 chuyển nhượng cho ông P, bà B.

Vì vậy, ông P, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại cho gia đình ông P, bà B diện tích đất 408m^2 (Theo biên bản thẩm định ngày 09/10/2020);

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2, cấp cho ông Nguyễn Văn N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2, cấp cho hộ bà Hồ Thị B1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m^2, cấp cho ông Nguyễn Thanh P2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 551871, thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m^2, cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp; địa chỉ thửa đất: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1, do đối tượng khởi kiện không còn.

**** Bị đơn bà*** Hồ Thị B1 ***và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông*** Nguyễn Thanh S***, bà*** Nguyễn Thị Minh T1***, bà*** Nguyễn Thị Minh P1***, ông*** Nguyễn Thanh P2 ***và bà*** Nguyễn Thị Minh H***, người đại diện theo uỷ quyền là ông*** Nguyễn Thanh S ***trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 185, tờ bản đồ 29, diện tích 627 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện K, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số V 294856 ngày 20/6/2002 cho hộ bà Hồ Thị B1, có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T3 (mẹ chồng của bà B1) nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H5 vào năm 1989. Sau đó, bà T3 tặng cho gia đình bà B1. Thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Nam P3; Phía Tây giáp đường M; Phía Nam giáp đường N; Phía Bắc giáp đất nhà ông B2. Bà T3 chỉ nhận chuyển nhượng đất chứ không mua nhà bà H5. Do vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình bà B1 làm nhà trên thửa đất để ở, còn cho bà H5 ở tạm trong nhà vách ván, mái lợp tranh, khoảng vài tháng sau bà H5 chuyển đi nơi khác. Sau khi được bà T3 cho đất, thì gia đình bà B1 đã sử dụng ổn định và thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước, không có tranh chấp với ai. Năm 2002, bà Hồ Thị B1 kê khai. Ngày 20/6/2002, hộ bà Hồ Thị B1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29 toạ lại tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với diện tích 627 m^2.

Ngày 28/9/2018, hộ bà Hồ Thị B1 đã làm đơn đề nghị tách thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627 m^2 ra thành 04 thửa là 562, 563, 564, 594 tờ bản đồ số 29 và thực hiện chuyển quyền sử dụng đất như sau:

+ Thửa đất số 562 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N1 vào ngày 10/10/2018;

+ Thửa số 563 đứng tên Hồ Thị B1;

+ Thửa số 564 tặng cho ông Nguyễn Thanh P2;

+ Thửa số 594 tặng cho ông Nguyễn Thanh S. Sau đó, ông S đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Phạm Minh T2 và bà Lê Thị Nữ N2. Hiện nay, ông T2, bà N2 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà B thì bà Hồ Thị B1, bà Nguyễn Thị Minh T1, bà Nguyễn Thị Minh P1, ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Thanh S không đồng ý. Đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là*** Ủy ban nhân dân huyện K ***là ông*** Phan Xuân L ***trình bày:***

Căn cứ vào tờ trình về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60/TT-NNĐC ngày 19/6/2002 của phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện K, kèm theo danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì có 27 trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ngày 20/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện K đã ban hành **Quyết định số 299** về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 27 hộ gia đình với tổng diện tích 28.335 m^2, trong đó, có hộ bà Hồ Thị B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m^2.

Ngày 28/9/2018, bà Hồ Thị B1 có đơn đề nghị tách thửa đất số 185, tờ bản đồ 29 thành 04 thửa. Căn cứ vào đơn xin tách thửa của hộ bà Hồ Thị B1, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã tách thửa đất số 185 tờ bản đồ 29 ra thành 04 thửa gồm 562, 563, 564, 594. Hộ bà Hồ Thị B1 đã làm đơn xin đăng ký biến động cụ thể:

+ Thửa số 562 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N1, ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192.

+ Thửa số 563 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195 cho hộ bà Hồ Thị B1.

+ Thửa số 564 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193 cho ông Nguyễn Thanh P2 (con bà B1).

+ Thửa số 594 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà C đã được cấp giấy CNQSD đất số CQ 551871.

Việc UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627 m^2 cho hộ bà Hồ Thị B1 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc tách thửa đất số 185 thành 04 thửa đất 562, 563, 564, 594 là theo đơn yêu cầu của bà Hồ Thị B1, sau đó bà Hồ Thị B1 đã thực hiện việc tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nay ông Trần P, bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án buộc bà Hồ Thị B1 trả lại diện tích đất chiếm giữ trái phép 408 m^2 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ***là ông*** Lăng Trọng D ***trình bày:***

Về trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất: Ngày 20/06/2002, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856 cho hộ bà Hồ Thị B1, trú tại: K, thị trấn P, huyện K đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m^2, địa chỉ thửa đất tại thị trấn P. Do nhu cầu sử dụng đất, hộ bà Hồ Thị B1 đăng ký và được UBND huyện K cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận tại T 4 Giấy chứng nhận số V294856 ngày 07/09/2018.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ bà Hồ Thị B1 thực hiện tách thửa đất số 185 nêu trên thành các thửa đất số: 564, 562, 563, 594 và chuyển quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng sau: Chuyển nhượng thửa đất số 562 cho ông Nguyễn Văn N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9369 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 10/10/2018; Tặng cho thửa đất số 564 cho ông Nguyễn Thanh P2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9367 được Phòng C4 lập ngày 10/10/2018; Tặng cho thửa đất số 594 cho ông Nguyễn Thanh S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9368 được Phòng công chứng số 02 lập ngày 10/10/2018. Còn thửa số 563 của hộ bà Hồ Thị B1.

Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K, ngày 25/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp Giấy chứng nhận số CP 077192 cho ông Nguyễn Văn N1. Giấy chứng nhận số CP 077193 cho ông Nguyễn Thanh P2, Giấy chứng nhận số CP 077194 cho ông Nguyễn Thanh S và Giấy chứng nhận số CP 077195 cho hộ bà Hồ Thị B1.

Tiếp đó, hộ bà Hồ Thị B1 thực hiện thủ tục thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, thị trấn P được cấp Giấy chứng nhận số CP 077195 cho bà Nguyễn Thị Minh P1 theo Văn bản thừa kế được công chứng số 7255 do Phòng C4 công chứng ngày 25/9/2020. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công

dân nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND huyện K, ngày 29/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận nội dung chuyển quyền trên Giấy chứng nhận số CP 077195, nội dung: Để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Minh P1.

Sau khi nhận tặng cho, ông Nguyễn Thanh S thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29 cho ông Phạm Minh T2, trú tại thôn C, xã H, huyện K, việc chuyển quyền được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 22/01/2019 trên Giấy chứng nhận số CP 077194. Tiếp đó, ông Phạm Minh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 594 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1862 được Phòng C4 lập ngày 18/3/2019. Trên cơ sở hồ sơ chuyển quyền do công dân nộp, ngày 19/4/2019 Sở T ký cấp Giấy chứng nhận số CQ 551871 cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Qua kiểm tra trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy: Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại khoản 1, Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có ý kiến như sau: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 0177192, số CP 077193 và số CQ 551871 và việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận nội dung chuyên quyền trên Giấy chứng nhận số CP 077195 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật trên cơ sở thực hiện các quyền của người sử dụng đất được xác lập trên văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk ***trình bày:***

Ngày 19/08/2020, Ngân hàng N3 (A), Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk, gọi tắt là (A) ký Hợp đồng tín dụng số 5203LAV202001667 với ông Nguyễn Thanh P2 vay số tiền 300.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 02/11/2018 ông Nguyễn Thanh P2 ký kết với A hợp đồng thế chấp số: 240872092/HĐTC, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 02/11/2018 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 240872092/ PLHĐTC ngày 19/08/2020 được công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk ngày 19/08/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ông Nguyễn Thanh P2 đã cam đoan thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP077193 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày

25/10/2018 cho ông Nguyễn Thanh P2, đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151 m^2 tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do tài sản hiện đang bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Thanh P2 tại Ngân hàng chưa đến thời hạn trả nợ nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*** Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh Đ1 – Phòng G1 ***(***V1 – P5***) trình bày:***

Không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Văn N1 ngày 25/10/2018, bởi tài sản này đang được thế chấp để bảo đảm thanh toán nợ vay tại V1 – Phòng G1. Hiện nay, hộ gia đình ông N1 vay Ngân hàng 300.000.000 đồng nhưng chưa đến hạn thanh toán.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*** Nguyễn Minh T4***, bà*** Lê Thị Nữ N2 ***trình bày*****:**

Năm 2018, vợ chồng ông T4, bà N2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S 01 lô đất có diện tích 246m^2 thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29. Ngày 18/3/2019, ông T4, bà N2 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim C. Việc ông T4, bà N2 nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại đều đúng quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông T4, bà N2 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông*** Nguyễn Văn N1 ***trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192 cho ông Nguyễn Văn N1 ngày 25/10/2018 là do ông nhận chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích 627m^2 ,thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29 đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294856 ngày 20/6/2002 cho hộ bà Hồ Thị B1.

Ông N1 nhận chuyển nhượng diện tích 110m^2 đất của bà Hồ Thị B1 với giá là 380.000.000 đồng. Các bên thoả thuận khi bên bà B1 giao bìa thì ông N1 giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng do không có nhu cầu sử dụng nên ông N1 vẫn để đất trống cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192 do UBND huyện K cấp ngày 25/10/2018 mang tên ông Nguyễn Văn N1, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2 tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ông N1 không đồng ý vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp việc chuyển nhượng đất trên là ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Ông N1 không có yêu cầu độc lập nào khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án bà*** Nguyễn Thị Kim C ***trình bày:***

Ngày 18/3/2019, bà C nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 246m^2 thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29 của ông Nguyễn Minh T4, bà Lê Thị Nữ N2. Khi bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp việc chuyển nhượng đất trên là ngay tình, đúng quy định của pháp luật nên bà C đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C.

* Ông Nguyễn Thanh N là con của bà Hồ Thị B1 đã được Toà án niêm yết triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

**** Người làm chứng ông*** Trần H1 ***(con bà*** H5***) trình bày:***

Ông H1 được biết bà Trần Thị H5 trước lúc về xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để đoàn tụ với gia đình thì bà H5 có chuyển nhượng cho ông Trần P, bà Nguyễn Thị B đất và trên đất có nhà tranh vách ván, tọa lạc tại: Tổ dân phố H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tổ dân phố A, thị trấn P). Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Năm P4; phía Tây giáp đất đường M; phía Nam giáp đất bà Hồ Thị B1, ông Nguyễn C1; phía Bắc giáp đất ông B2 (nay là ông L3). Diện tích đất bà H5 chuyển nhượng cho bà B, ông P bao nhiêu thì tôi không biết cụ thể. Thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà B, ông P xong thì bà H5 về xã H, thì ông H1 cũng không quay lại diện tích đất trên, đến nay ông H1 không biết ai là người sử dụng diện tích đất trên. Lúc còn sống thì bà H5 không biết chữ, mọi giao dịch đều do lăn tay, điểm chỉ. Giấy nhượng nhà ngày 30/4/1991 giữa người mua nhà Nguyễn Thị B và người nhượng nhà bà Trần Thị H5 là do ông Trần H4 (bố của ông H1) viết và ký tên bà Trần Thị H5. Giấy xác nhận vào ngày 20/6/2013 do ai viết và ký tên bà Trần Thị H5, ông H1 khẳng định lúc còn sống bà H5 hoàn toàn không biết chữ, nên không thể ký và viết tên được. Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị T thì ông H1 không có mặt nên không biết nội dụng, thửa đất mà bà H5 chuyển nhượng cho bà B có nguồn gốc là tài sản riêng của bà H5, ông Trần H4 ở bên xã H, huyện K, thường xuyên ra vào thửa đất trên, chứ không trực tiếp ở đó cùng bà H5. Tuy nhiên, do bà H5 không biết chữ, nên ông Trần H4 đã lập giấy nhượng nhà và tự ký tên Trần Thị H5.

**** Người làm chứng bà*** Phạm Thị Kim D1 ***và ông*** Nguyễn Văn L1 ***trình bày:***

Năm 1991, ông L1, bà D1 có biết việc bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng lô đất của bà Trần Thị H5 tại khối H, thị trấn P nhưng diện tích bao nhiêu thì không biết và cũng không biết giá chuyển nhượng, thời điểm nhận chuyển nhượng chưa có tên đường (nay là góc đường N và Mạc Đỉnh C2). Sau khi nhận chuyển nhượng bà B không sử dụng đất. Sau này nghe nói bà B1 sinh sống trên thửa đất trên.

Sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 241/2022/DS-PT ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1] Căn cứ Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khản 1 Điều 166, Điều 227; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính và căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 101, Điều 106, Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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.

[2] Tuyên:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu gia đình bà Hồ Thị B1 trả lại cho gia đình ông Trần P, bà Nguyễn Thị B diện tích đất 408m^2 (Theo biên bản thẩm định ngày 09/10/2020), địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P, bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2 cấp cho ông Nguyễn Văn N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2 cấp cho hộ bà Hồ Thị B1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m^2 cấp cho ông Nguyễn Thanh P2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 551871, thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m^2 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp; địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3] Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K cấp cho bà Hồ Thị B1.

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 27/6/2023, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm về xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng đã tiến hành thu thập chứng cứ gồm: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2024, Biên bản

lấy lời khai của những người làm chứng; Biên bản xác minh ngày 29/01/2024 tại trụ sở UBND thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk và văn bản cung cấp chứng cứ của UBND thị trấn P theo yêu cầu của Tòa án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, buộc bà B1 trả lại cho ông P, bà B 408 m^2 đất và hủy các Giấy chứng nhận cấp trên đất của ông bà.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày: nguồn gốc thửa đất là bà T3 nhận chuyển nhượng của bà H5, bà B1 được bà T3 tặng cho, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật nên đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng trình bày quan điểm như sau:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần P và bà Nguyễn Thị B về yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do các thửa đất trên đã được hộ bà Hồ Thị B1 chỉnh lý biến động, sang tên nhiều lần và cho nhiều người khác nhau, đồng thời xét đến công sức giữ gìn, bồi trúc, tôn tạo giá trị đất của bà B1, nhận thấy các bên đều đã thống nhất giá trị từng thửa đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 29 tháng 3 năm 2023, do đó không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSD đất mà chỉ buộc bà B1 phải thối trả giá trị diện tích đất (2/3 diện tích là 408m^2) theo giá thị trường đã được các bên thống nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt một số đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp là 408m^2 thuộc các thửa đất số 185, tổng diện tích là 627m^2 (hiện nay thuộc các thửa đất 562, 563, 564 và một phần thửa đất 594, đều thuộc tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Theo sổ mục kê lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thể hiện thửa đất số 185 thuộc tờ bản đồ số 29 đứng tên người kê khai là Đinh

Văn C3. Nhưng tại văn bản số 73/CV-UBND ngày 03/4/2024 của UBND thị trấn P cung cấp theo yêu cầu của Tòa án, thể hiện: *"...việc ghi tên ông* C3 *vào sổ mục kê là do nhầm lẫn, không phải thửa đất nhà ông* Đinh Văn C3 *sử dụng..."*. Hai bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H5. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS, do đó có cơ sở để xác định toàn bộ diện tích 627m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 29 (nay là các thửa 562, 563, 564 và 594 thuộc tờ bản đồ số 29) bao gồm diện tích mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Trần Thị H5.

[3]. Các tài liệu chứng cứ thể hiện quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 185:

[3.1]. Theo Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị trấn P (có điểm chỉ của bà Trần Thị H5, chữ ký của bà Hồ Thị B1 và và Nguyễn Thị B), bà Trần Thị H5 khai rằng: "*...năm 1988 bà có sang nhượng lại một phần diện tích đất trên cho bà* Nguyễn Thị T3 *(mẹ chồng bà* Hồ Thị B1*); đến năm 1991, do con cái đều ở* xã H huyện K *nên bà sang nhượng hai phần đất còn lại cho bà* Nguyễn Thị B*, ông* Trần P *thuộc* khối H*, thị trấn (nay là TDP 18 Thị trấn) cho đến nay bà thấy hộ bà* B *không có diện tích đất mà bà đã sang nhượng mà hộ bà* Hồ Thị B1 *hiện đang sử dụng toàn bộ diện tích đất trên"*. Tại Biên bản xác minh ngày 29/01/2024, ông Thủy Ngọc Đ xác nhận chính ông là người ghi biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị trấn P về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị B tranh chấp đất với hộ bà Hồ Thị B1, việc này có xác nhận của đại diện UBND thị trấn thời điểm đó.

[3.2]. Tại các lời khai của ông Trần H1 (con bà H5), đều xác định bà Trần Thị H5 trước lúc về xã H để đoàn tụ với gia đình có chuyển nhượng cho ông P, bà B đất và nhà tranh vách ván đúng như Giấy nhượng nhà, Giấy này do ông Trần H4 (chồng bà H5 viết).

[3.3]. Sau khi nhận chuyển nhượng một thời gian thì ông P, bà B đến thửa đất đang tranh chấp để dỡ phần nhà chính về làm bếp, trên đất vẫn còn phần nhà phụ nhằm mục đích để giữ lại đất (lời khai tại biên bản phiên tòa sơ thẩm) phù hợp với lời khai của đại diện phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm 25/10/2023, thể hiện: "*.. một thời gian sau bà* H5 *bỏ đi thì ông* P *đến dỡ 01 căn nhà ván tranh*".

[3.4]. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn có cung cấp tài liệu là "Đơn xin cấp sổ đỏ" bản photo, đề ngày 09/01/2002 của bà Hồ Thị B1 gửi Phòng Địa chính huyện K và Ban Địa chính thị trấn P; theo như phía nguyên đơn xác nhận thì tài liệu này có trong hồ sơ hoà giải của UBND thị trấn P năm 2013, ông bà được phòng Địa chính huyện K cung cấp, đơn này có thể hiện nội dung: "*vào thời điểm năm 1989 bà* Trần Thị H5 *có sang nhượng cho mẹ tôi tên* Nguyễn Thị T3 *với diện tích đất khoảng* ***200m²*** *để đi về* xã H, huyện K *cộng thêm một diện tích đất liền kề là một vườn cỏ tranh chưa đo đạc, sau đó mẹ tôi*

xin UBND xã H *cấp cho để ở làm ăn vào năm 1990, có quy cách dài 25m, rộng 25m bằng 625m*²".

[3.5]. Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu số V294856, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 29, diện tích 627m^2 đối với hộ bà Hồ Thị B1 vào năm 2002, từ cơ quan có thẩm quyền nhưng đều được trả lời là thất lạc. Tuy nhiên, qua xác minh những người làm chứng ở liền kề thửa đất đang tranh chấp khai rằng: *họ không biết và không có ký tứ cận để làm hồ sơ cấp GCN cho hộ bà* B1. Đồng thời, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa bà H5 và bà T3 vào năm 1989 để chứng minh diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, vị trí tứ cận diện tích đất chuyển nhượng là như thế nào.

[3.5]. Tại các lời khai của những người làm chứng, tại biên bản xác minh, tại biên bản thẩm định ngày 29/01/2024, đều thể hiện thửa đất nêu trên trước đây là nguyên là của bà Trần Thị H5; trên thửa đất có căn nhà mái tranh, vách ván và 01 cái chòi; căn nhà mái tranh, vách ván của bà H5 đã bán cho ông P và bà B, còn mẹ con bà B1 ở chòi lá nhỏ ngay cái giếng ở ngã ba đường (*hiện nay giếng nước này vẫn còn tại thửa đất góc ngã ba* đường N và M*).*

[4] Từ những nội dung của mục [3] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở xác định thực tế bà Trần Thị H5 có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị T3 (hộ bà Hồ Thị B1) và hai phần ba diện tích cho ông Trần P và bà Nguyễn Thị B. Phần đất ông P, bà B nhận chuyển nhượng này có tứ cận cụ thể như sau: Phía Bắc giáp nhà ông L3 (B2), phía Nam giáp diện tích đất bà H5 đã chuyển nhượng cho hộ bà B1, phía Đông giáp nhà ông Nam P3 và hướng Tây giáp đường M.

[5] Sau khi ông Trần P và bà Nguyễn Thị B phát hiện diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H5 đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hồ Thị B1 nên đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ bà Hồ Thị B1. Ông P và bà B liên tục có đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền và đã có buổi hòa giải tại địa phương theo Biên bản làm việc ngày 16/7/2013 tại UBND thị trấn P. Hai bên vẫn đang trong quá trình giải quyết tranh chấp kéo dài nhưng các cơ quan có thẩm quyền vẫn thực hiện tách thửa, chỉnh lý biến động đất đai đối với thửa đất 185 thuộc tờ bản đồ số 29, diện tích 627m^2 thành 4 thửa đất, gồm: **(1)** Thửa 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2 – GCN số 077 192; **(2)** Thửa 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2 – GCN số 077 195; **(3)** Thửa 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m^2 – GCN số 077 193; **(4)** Thửa 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m^2 – GCN số CQ 551871. Ngày 18/12/2019, ông P và bà B khởi kiện yêu cầu bà B1 trả lại diện tích đất cấp chồng lấn. Tuy nhiên, ngày 29/9/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ vẫn thực hiện việc chỉnh lý biến động, xác nhận lên GCN số CQ 551871 với nội dung bà Nguyễn Thị Minh P1 nhận thừa kế thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2 là không đúng quy định pháp luật.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần P và bà Nguyễn Thị B về yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Xác định các thửa đất 562, 563, 564 và một phần thửa đất 594 đều thuộc tờ bản đồ số 29 là của ông P, bà B. Tuy nhiên, do các thửa đất trên đã cấp cho hộ bà Hồ Thị B1 và đã được chỉnh lý biến động, sang tên lần đầu cho các thành viên trong hộ đến nay đã sang tên cho nhiều người khác nhau; đồng thời xét đến công sức giữ gìn, bồi trúc, tôn tạo giá trị sử dụng đất đất của hộ bà B1, nên không chấp nhận yêu cầu huỷ các GCNQSD đất đối với các thửa đất trên mà chỉ buộc hộ bà B1 phải thối trả giá trị 50% diện tích đất (408m^2) theo giá thị trường, đã được các bên thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 29 tháng 3 năm 2023. Cụ thể: 1.600.000.000 đồng x 50% = 800.000.000 đồng.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy CNQSDĐ. Buộc hộ bà Hồ Thị B1 gồm các thành viên trong hộ được cấp GCNQSDĐ lần đầu là: bà Hồ Thị B1, ông Nguyễn C1 (chồng bà B1) và các con ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Minh T1, bà Nguyễn Thị Minh P1, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Thanh P2 và ông Nguyễn Thanh S; do ông Nguyễn C1 đã chết nên bà B1 và các con là ông N, bà T1, bà P1, bà H, ông P2, ông S có nghĩa vụ thối trả lại cho ông Trần P và bà Nguyễn Thị B bằng tiền tương đương với diện tích 408m^2 đất là 800.000.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2 lần với số tiền 4.800.000 đồng; ông P, bà B đã nộp và chi xong. Tại giai đoạn phúc thẩm ông P và bà B không kháng cáo về nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[9] Kiến nghị xem xét trách nhiệm của các cá nhân, các cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp GCNQSD đất và chỉnh lý biến động đối thửa đất trên khi đang có tranh chấp theo quy định pháp luật.

[10] Về án phí:

- Do kháng cáo được chấp nhận nên Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Minh T1, bà Nguyễn Thị Minh P1, ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Thanh S phải chịu tiền án phí dân có giá ngạch đối với số tiền 800.000.000 đồng là 36.000.000 đồng theo quy định tại Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 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;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần P và bà Nguyễn Thị B.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 1, 2, 3, 11, 12, 13 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 11, 115, 133, 166, 208, 212, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần P và bà Nguyễn Thị B.

2.2. Buộc bà Hồ Thị B1, ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Minh T1, bà Nguyễn Thị Minh P1, ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ thối trả lại cho ông Trần P và bà Nguyễn Thị B giá trị quyền sử dụng đất (50% giá trị của diện tích 408m^2 đất: (1.600.000.000 x 50%) là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P, bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077192, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 29, diện tích 110m^2 cấp cho ông Nguyễn Văn N1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077195, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2 cấp cho hộ bà Hồ Thị B1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077193, thửa đất số 564, tờ bản đồ số 29, diện tích 151m^2 cấp cho ông Nguyễn Thanh P2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 551871, thửa đất số 594, tờ bản đồ số 29, diện tích 246m^2 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp; địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2.4. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V294856 ngày 20/6/2002 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà Hồ Thị B1.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần P và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hồ Thị B1, ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Minh T1, bà Nguyễn Thị Minh P1, ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Thanh S phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3.2.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần P và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- 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)

Võ Thị Ngọc Dung