

Bản án số: **228/2023/DS - PT**

Ngày: 25/8/2023

*V/v: “**Tranh chấp xin hủy một phần
hợp đồng chuyển nhượng 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 Tiến**

Các thẩm phán:

ông **Lê Tự**

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 **Đỗ Xuân Ân**; Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2023/TBTL-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp xin hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 2917/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Y, sinh năm 1962; có mặt.
2. Bà Y1, sinh năm 1971; có mặt.
3. Bà Y2, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn P, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, bà Y1, Y2 là: ông Nguyễn Hà L – Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

4. Ông A1, sinh năm 1960; (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông A1 là: bà Y3, sinh năm: 1966; chị Y4, sinh năm: 1984; chị Y5, sinh năm: 1988; chị Y6, sinh năm: 1990; chị Y7, sinh năm: 1995; anh A2, sinh năm: 1998; anh A3, sinh năm: 2000; anh A4, sinh năm: 2003; cùng trú tại: thôn P, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Bà Y3 là đại diện theo ủy quyền của chị Y4, chị Y5, chị Y6, chị Y7, anh A2, anh A3 và anh A4 theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020.

Đại diện theo ủy quyền của bà Y, bà Y1, bà Y2, bà Y3: bà Nguyễn Thị Ngọc A5, sinh năm: 1964, địa chỉ: Số 09 Đường P1, phường N1, thành phố K (theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2022); vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Công ty TNHH TM V1; địa chỉ: Số 01 đường N2, phường Đ1, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của Công ty TNHH TM V1: ông Hà Huy H1, sinh năm 1961; địa chỉ: 151 Đường H2, Phường Z1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH TM V1: ông Tôn Long T1 – Luật sư của Văn phòng luật sư TT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Lưu Thị Ng, địa chỉ: Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà Lưu Thị Ng: ông Hà Huy H1, sinh năm 1961; địa chỉ: 151 Đường H2, Phường Z1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lưu Thị Ng: ông Tôn Long T1 và ông Chu Văn H3 – Luật sư của Văn phòng luật sư TT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn K1; địa chỉ: Khu chung cư PG, phường Q, thành phố K; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tấn Đ2 và Bà Nguyễn Thị Ph; cùng địa chỉ phường Q, thành phố K.

3. Bà Lưu Kim Th1; địa chỉ: phường Đ1, Quận Z, tp. Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thái Tr, sinh năm: 1987; địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum; vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị Th2; địa chỉ: phường Q, thành phố K; vắng mặt.

6. Ông Ngô Hồng K2 và bà Lý Hải V; cùng trú tại: tổ 16, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum; vắng mặt.

7. Ông Bùi Trung Tr1 và chị Nguyễn Thị Hoài Th3; cùng trú tại: thành phố P4, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền là: Ông Bùi Trung Tr2; địa chỉ: phường Q, thành phố K (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/03/2016); vắng mặt.

8. Bà Y8, sinh năm 1946; vắng mặt.

9. Ông A6, sinh năm 1955; vắng mặt.

10. Ông A7, sinh năm 1957; vắng mặt.

11. Ông A8, sinh năm 1970; vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn P, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Đại diện theo ủy quyền của ông A8: bà Nguyễn Thị Ngọc A5, sinh năm: 1964, địa chỉ: Số 09 Đường P1, phường N1, thành phố K (theo văn bản ủy quyền ngày 16/9/2022); vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Hải H4; địa chỉ: phường Q, thành phố K; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2015, đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 01-3-2016, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/2/2017 và ngày 25/6/2017; đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/9/2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/10/2022, lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn, người đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1968, bố của đồng nguyên đơn là (ông A9 đã chết), có khai hoang một mảnh đất để trồng cây, sinh sống tại đường H5, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum với tổng diện tích: 1.764.85m².

Sau khi Tòa án đi xem xét, thẩm định tại chỗ thì đồng nguyên đơn đồng ý với diện tích đất tranh chấp và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2016 của TAND thành phố K và ngày 14/9/2022 của TAND tỉnh Kon Tum, xác định diện tích đất tranh chấp là 1.747,35 m².

Khi còn sống ông A9 khẳng định chưa bao giờ bán đất cho bà Lưu Thị Ng hoặc Công ty TNHH V1. Trước đây đã có tranh chấp do Công ty TNHH V1 khởi kiện cho rằng bà Y, Y1 tự ý chiếm đất của họ, Công ty đưa ra 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/01/1991 do bà Lưu Thị Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 05 hộ có tên: Bà Y8, ông A6, ông A7, ông

Hải H6 và ông A10. Trong diện tích đất đó có cả diện tích đất của ông A9 (cha của các đồng nguyên đơn), bà Ng cho rằng ông A9 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên người đứng tên trong giấy chuyển nhượng đề ngày 05/01/1991 có tên ông A10, số chứng minh nhân dân là 220398149 không phải là ông A9 (bố của đồng nguyên đơn). Đồng nguyên đơn cho rằng bà Lưu Thị Ng làm giả mạo giấy tờ mua bán đất để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm chiếm đất của gia đình. Các đồng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đã có văn bản trình bày ý kiến và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu đưa bà Lưu Thị Ng tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/01/1991 và yêu cầu buộc Công ty TNHH TM V1 và bà Lưu Thị Ng phải trả lại cho các đồng nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

- Bị đơn Công ty TNHH V1 và đại diện theo ủy quyền của công ty trình bày: Sau khi bà Lưu Thị Ng đưa diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 942729, sổ vào sổ cấp 00097 ngày 28/9/2001 với diện tích được sử dụng đất là 22.185 m² vào công ty. Ngày 28/03/2002, Công ty được UBND tỉnh Kon Tum ban hành quyết định số 48/QĐ- UB cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất kinh tế vườn sang đất xây dựng nhà ở để xây dựng nhà ở (tại Khu dân cư PG). Ngày 09/03/2005, Công ty đã nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật với tổng số tiền nộp là 419.518.500 đồng. Ngày 13/9/2006, Công ty đã được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00447 với diện tích là 15.183,73m².

Như vậy, ngày 05/01/1991 bà Lưu Thị Ng ký giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với ông A6, A7, A10, bà Y8 và ông Hải H6, giấy sang nhượng được UBND xã V2 xác nhận ngày 25/10/1991. Ngày 31/7/1995, công ty TNHH TM V1 mới được thành lập. Thời điểm năm 1991 công ty chưa được thành lập thì không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các ông bà nói trên. Công ty là người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị Ng nên chỉ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc xác định Công ty là người bị kiện là không chính xác và làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn.

- Bị đơn bà Lưu Thị Ng trình bày: Trước đây, Tòa án xác định bà Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà đã có văn bản trình bày ý kiến và người đại diện theo ủy quyền của bà Ng cũng giữ nguyên lời trình bày của bà Ng; sau đó các đồng nguyên đơn có đơn thay đổi bị đơn và bổ sung yêu cầu khởi kiện. Tòa án đã ra thông báo số 355/TB-TA ngày 17/10/2022 thông báo cho bà

Lưu Thị Ng về nội dung thay đổi trên của các đồng nguyên đơn. Tuy nhiên, đến nay bà Ng không có ý kiến thay đổi gì. Lời khai trước đây như sau:

Ngày 05/01/1991, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà: Y8, ông A6, ông A7, ông Hải H6 và ông A10 với diện tích khoảng 2ha, có thông qua UBND xã V2 và tập đoàn trưởng thôn P xác nhận có tứ cận rõ ràng và bà Ng đã nộp một khoản lệ phí trước bạ tại xã V2 là 1.000.000 đồng có phiếu thu. Bà Ng sử dụng làm vườn và nhà ở suốt 10 năm (từ năm 1991 đến năm 2001), có đóng thuế nông nghiệp hàng năm, mỗi năm 02 tấn lúa quy ra tiền. (vì những người này có công khai phá lô đất này); hai bên có lập hợp đồng sang nhượng và được UBND xã V2 xác nhận ngày 25/10/1991. Trong quá trình bà Ng có xây dựng hàng rào bằng gạch bốn phía và trồng cây 500 cây xoài, xây dựng nhà ở và công trình phụ trong khuôn viên như trong bản đồ. Từ khi chuyển nhượng từ năm 1991 đến năm 2008 bà Ng sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Ngày 28/9/2001 bà Ng được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 942729, sổ vào sổ cấp 00097 với diện tích được sử dụng đất là 22.185 m². Sau đó, bà Ng đưa toàn bộ diện tích đất này góp vốn vào Công ty TNHH TM V1. Tại thời điểm bà Ng ký giấy sang nhượng đất ngày 05/01/1991 công ty chưa thành lập nên đồng nguyên đơn khởi kiện Công ty là không đúng chủ thể. Việc bà Ng nhận sang nhượng đã được chính quyền địa phương xác nhận, bà Ng đóng thuế và các nghĩa vụ khác đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng; sử dụng ổn định không có tranh chấp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Ông Đỗ Văn K1 trình bày: Vào ngày 17 tháng 01 năm 2012. Tôi có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH TM V1 Thành phố Hồ Chí Minh với 02 lô đất. Lô thứ nhất: Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 75; diện tích 143,2m³ (*Một trăm bốn mươi ba phẩy hai mét vuông*); đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài, tôi đã xây dựng nhà trên đất vào năm 2013. Lô thứ hai: Thửa đất số 181, tờ bản đồ 75; diện tích 120m² (*Một trăm hai mươi mét vuông*); đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Hình thức nhận chuyển nhượng theo đúng quy định của Nhà nước.

2/ Ông Nguyễn Tấn Đ2 và bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp ngày 26/07/2004. Đất được sang nhượng của công ty TNHH V1 vào năm 2004. Xây dựng nhà ở vào năm 2012, việc sang nhượng là hợp pháp theo Luật đất đai.

3/ Bà Lưu Kim Th1 trình bày: Vào ngày 01/12/2011, bà Thanh có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của Công ty TNHH TM V1, hai bên đã làm thủ tục

chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Việc bà Thanh mua lô đất của Công ty trên là hợp pháp nên không đồng ý việc khởi kiện của đồng nguyên đơn.

4/ Anh Nguyễn Thái Tr trình bày: Vào thời điểm ngày 17/01/2012, anh có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH TM V1 02 lô đất theo quy định của pháp luật. Lô thứ nhất: Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 75, diện tích 141,9 m², thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Lô thứ hai: Thửa đất số 168, tờ bản đồ 75, diện tích 82,5 m², thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng không có tranh chấp. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần.

5/ Bà Đỗ Thị Th2 trình bày: Ngày 17/01/2012, bà Thu có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH TM V1. Vị trí thửa đất: Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 75, giấy chứng nhận số BH544316 và thửa đất số 184, tờ bản đồ số 75, giấy chứng nhận số BH544317 do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp. Bà Thu đã nhận chuyển nhượng theo đúng quy định.

6/ Ông Ngô Hồng K2 và bà Lý Hải V: Nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc S và Đặng Phùng X, địa chỉ Thành phố K – tỉnh Kon Tum với số tiền 320.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*). Sau khi chuyển nhượng xong, ông Khanh và bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định và sử dụng đất hợp pháp. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bên nào có lỗi thì phải bồi thường.

7/ Ông Bùi Trung Tr1 và chị Nguyễn Thị Hoài Th3 trình bày: Ông được bà Bùi Lê Bảo Tr4 tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số 385 ngày 10/8/2013. Hợp đồng tặng cho theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi được tặng cho thì ông Tr1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định. Nay các bên xảy ra tranh chấp ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8/ Bà Y8 trình bày: Trước đây có đất ở khu PG và có bán cho bà M1, sau này bà M1 bán cho bà Ng; đất của ông A9 liền kề đất của bà, còn ông A9 có bán hay không thì không biết. Chữ viết và chữ ký của bà trong giấy chuyển nhượng đất đề ngày 05/01/1991 bà Ng cung cấp không phải của bà và bà cũng chưa bao giờ nhìn thấy giấy sang nhượng đất này bao giờ. Đã bán không tranh chấp gì nữa đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

9/ Ông A6 trình bày: Nguyên trước đây, ông có một mảnh đất ở phía sau làng (giáp đất của ông A9 và bà Y8 ở thôn P, phường Q, Kon Tum về hướng Đông), ông đã bán cho bà M1, số tiền khoảng 30.000 đồng. Còn sau này bà M1

có bán lại cho bà Ng hay ai thì ông không biết. Ông được biết lúc đó, ông A9 có mảnh đất liền kề với ông, còn việc ông A9 có bán đất cho ai hay như thế nào thì không biết. Còn trong giấy sang nhượng đề 05/01/1991 đúng chữ viết, chữ ký của tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

10/ Ông A7 trình bày: Nguyên trước đây, ông có một mảnh đất ở phía sau làng (giáp đất của ông A9 và bà Y8 ở thôn P, phường Q, Kon Tum về hướng Đông), ông đã bán cho bà M1, số tiền khoảng 30.000 đồng, lúc đó bà M1 nói là nhà bà M1 ở gần đường QL 14. Còn sau này bà M1 đã bán lại đất cho bà Lưu Thị Ng, là Giám đốc Công ty TNHH V2 1 hay ai thì ông không biết. Ông được biết lúc đó, ông A9 có mảnh đất liền kề với ông, còn việc ông A9 có bán đất cho ai hay không thì không biết. Còn trong giấy sang nhượng đề ngày 05/01/1991 là đúng tên của ông và ông đã ký vào trong giấy sang nhượng đất này, vì bà Lưu Thị Ng tập hợp lại giấy gốc ông bán cho bà M1 để hợp thức vào một giấy, nên ông ký còn thực tế ông cũng không bán đất cho bà Lưu Thị Ng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

11/ Ông Nguyễn Hải H4 trình bày: Ông thuê đất của ông A7 chứ không có đất. Bà Ng sợ ông tranh chấp với bà về sau nên có nói với ông là ông phải viết giấy chuyển nhượng lô đất này cho bà (cùng một số người cùng bán trong lúc đó).

Đến ngày 12/5/2016 và 20/3/2017 ông H6 có khai như sau: Khi lập giấy mua bán đất thì tất cả những người có đất bán đều có mặt và ký vào giấy bán nhưng khi ký thì có một người tên A9 không biết ký tên nên đã nhờ một người khác ký giùm và ký trước mặt ông A11 là tập đoàn trưởng, lúc đó sau khi xem mọi người đã ký xong và ông cũng ký dưới văn bản với tư cách làm chứng. Sau này con cháu của ông A9 khởi kiện đòi lại đất là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

12/ Anh A8 trình bày: Trong giấy sang nhượng đề ngày 05/01/1991 không đúng tên của tôi (A8) và cũng không đúng số chứng minh nhân dân của anh A8 chữ viết và chữ ký A10 trong giấy sang nhượng đất trên không phải của anh và anh cũng chưa nhìn thấy giấy sang nhượng đất này bao giờ.

Với nội dung vụ án như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 154, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 131, Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991.

Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987; điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2006/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2015, đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 01-3-2016, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/2/2017 và ngày 25/6/2017; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/10/2022 của đồng nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông A1.

Tuyên bố Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/1991 giữa các ông, bà A6, Y8, A7, A10 và Nguyễn Hải H4 với bà Lưu Thị Ng bị vô hiệu một phần.

Buộc bà Lưu Thị Ng phải bồi thường cho các đồng nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông A1 là: bà Y3, sinh năm: 1966; chị Y4, sinh năm: 1984; chị Y5, sinh năm: 1988; chị Y6, sinh năm: 1990; chị Y7, sinh năm: 1995; anh A2, sinh năm: 1998; anh A3, sinh năm: 2000; anh A4, sinh năm: 2003 tổng số tiền là: **6.000.000.000 đồng** (Sáu tỷ đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 03/4/2023, bị đơn – bà Lưu Thị Ng (Bị đơn) kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; ngày 10/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 111/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Bị đơn không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho Bị đơn; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn, chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo, kháng nghị; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo, kháng nghị và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của

Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn – bà Lưu Thị Ng (Bị đơn) đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và Quyết định kháng nghị số 111/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì thấy:

[1]. Ngày 05/01/1991, giữa bà Lưu Thị Ng và các ông Y8, ông A6, ông A7, ông Hải H6 và ông A10 đã lập Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với diện tích hơn 2ha; Giấy sang nhượng được tập đoàn trưởng thôn P chứng kiến và UBND xã V2 xác nhận ngày 25/10/1991. Sau khi có Giấy sang nhượng, bà Ng quản lý, sử dụng diện tích đất được sang nhượng. Ngày 28/9/2001, bà Ng được UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 942729, số vào sổ cấp 00097 với diện tích được sử dụng đất là 22.185 m². Sau đó, bà Ng đưa toàn bộ diện tích đất này góp vốn vào Công ty TNHH TM V1. Công ty đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00447 ngày 13/6/2006.

[2]. Các Nguyên đơn cho rằng: Giấy sang nhượng đất năm 1991 không có chữ ký của ông A10 là cha của các Nguyên đơn, ông A10 không chuyển nhượng đất cho bà Ng thì thấy: Tại các bút lục từ 511 đến 514 và 621, các ông A7, ông Hải H6 khai: *“Có ký vào giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/1991 tại nhà ông A11 nguyên tập đoàn trưởng; có ông A9 tại đó và nhờ con rể là anh A8 ký vào giấy sang nhượng”*; tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2016 (BL 513, 514), anh A8 cũng đã thừa nhận: *“ông A9 có nhờ anh ký vào giấy sang nhượng đất cho bà Ng nhưng số CMND thì không đúng với số CMND của anh”*. Lời khai của ông A7, ông Hải H6 và anh A8 là có căn cứ, đúng thực tế tại thời điểm đó cụ A9 có nhờ anh A8 ký vào giấy sang nhượng đất cho bà Ng nhưng số CMND thì không đúng với số CMND của anh A8. Nội dung này phù hợp với thực tế như sau:

[2.1]. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ năm 1991, bà Ng đã xây dựng hàng rào, trồng 500 cây xoài, xây dựng nhà ở và công trình phụ trong khuôn viên. Trong thời gian từ năm 1991 đến năm 2008 thì cụ A9 vẫn còn sống bà Ng sử dụng đất nhận chuyển nhượng ổn định, cụ A9 và các con của cụ A9 không ai khiếu nại về việc chuyển nhượng đất và tranh chấp về việc sử dụng đất với bà Ng.

[2.2]. Mặc dù tại thời điểm 1991 Luật đất đai chưa quy định về việc được chuyển quyền sử dụng đất nhưng thời điểm bà Ng làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ (2001) phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật số 10/1998/QH10 ngày 02-12-1998 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai “*3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất*”, việc chuyển nhượng của các bên có xác nhận của chính quyền địa phương diễn ra trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, bà Ng sử dụng ổn định từ năm 1991 đến khi được cấp giấy CNQSDĐ (2001) mà không có ai tranh chấp. Bà Ng đã đã nộp thuế, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (có phiếu thu) theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 48 Luật đất đai năm 1987 quy định về nghĩa vụ của người sử dụng đất. Ngày 28/9/2001, bà Ng đã được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 942729, số vào sổ cấp 00097 là đúng quy định tại Điều 36 Luật đất đai năm 1993 và sau này cũng đúng với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Bản án sơ thẩm nhận định Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/1993 bị vô hiệu do thời gian này pháp luật cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với thực tế sử dụng đất của bà Ng và các quy định của pháp luật về đất đai từ năm 2001 đến nay.

[2.3]. Trước khi cụ A10 chết (2008), cụ A10 cũng không để lại bất cứ một loại giấy tờ nào để chứng minh là cụ có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà Nguyên đơn đang tranh chấp; các Nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình các Nguyên đơn đã tự lập các Biên bản và xin Giấy xác nhận sau:

- Biên bản họp gia đình sau khi cụ A9 chết gồm có các ông, bà: Y, Y1; A1 và người làm chứng là A Nung đề ngày 24/01/2010, có nội dung: “*Năm 1969 cha mẹ có khai hoang một mảnh đất tại thôn pleidôn, phường Q, thành phố K. Khi còn sống cha mẹ chúng tôi chưa hề sang nhượng mảnh đất cho ai. Nay công ty TNHH V1 đã làm giả mạo giấy tờ, làm thủ tục sang nhượng để hợp thức hóa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Giấy xin xác nhận lô đất vườn do ông A11 nguyên tập đoàn trưởng xác nhận ngày 02/02/2010 và ông Trần Mân nguyên Chủ tịch được UBND xã V2 xác nhận ngày 03/02/2010. Nội dung xác nhận của ông Trần Mân với nội dung “*Đất ông A9 ở thôn P cạnh đất bà Lưu Thị Ng sang nhượng của một số hộ đồng bào là chưa sang nhượng cho ai*”.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để chứng minh nguồn gốc đất của ông A9, tuy nhiên tại bản đồ địa chính, sổ mục kê, hồ sơ địa chính tại UBND xã V2 đều không thể hiện có diện tích đất của ông A9. Tại bút lục 752, xã V2 xác nhận: “*Diện tích đất của ông A9 không nằm trong sổ địa chính, sổ mục kê và sơ đồ địa chính xã V2. Do đó, UBND xã không cung cấp được thông*

tin nào khác liên quan đến nguồn gốc, diện tích, tứ cận đất của ông A9”.

Ngoài đơn xin xác nhận lô đất do ông A11 xác nhận ngày 02/02/2010 và ông Trần Môn xác nhận ngày 03/02/2022 (không có xác nhận của chính quyền địa phương) thì các Nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ giấy tờ nào khác để chứng minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông A9. Quá trình thu thập chứng cứ tại các cơ quan chuyên môn cũng không thể hiện việc các Nguyên đơn có đất và có kê khai diện tích đất đang tranh chấp. Tại bút lục số 609 biên bản ghi lời khai bà Y, Y1 thể hiện các bà khai: *“Chúng tôi không có giấy tờ đất chứng minh...khoảng năm 1985 thì tạm dừng không canh tác trên đất nhưng không bỏ hoang”*. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/12/2016 các Nguyên đơn khai *“từ năm 1991 không canh tác, trồng cây trên đất nữa”*. Như vậy, trong suốt thời gian từ năm 1991 đến năm 2008 các Nguyên đơn cũng không biết và không sử dụng diện tích đất đang tranh chấp.

[3]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với các chứng cứ được thể hiện trong hồ sơ vụ án; kháng cáo của Bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa Bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông A1.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lưu Thị Ng không phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Lưu Thị Ng và chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

2. Áp dụng: Điều 36 Luật đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông A1.

3. Về chi phí ủy thác tư pháp: Trả lại cho bà Y1 số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn) theo biên lai số 0000488 ngày 06/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

4. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24, 26 Nghị quyết số 326/2006/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Buộc các đồng nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông A1 là: bà Y3, sinh năm: 1966; chị Y4, sinh năm: 1984; chị Y5, sinh năm: 1988; chị Y6, sinh năm: 1990; chị Y7, sinh năm: 1995; anh A2, sinh năm: 1998; anh A3, sinh năm: 2000; anh A4, sinh năm: 2003 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng dân sự đã nộp theo biên lai số 0000459 ngày 09/3/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum. Các đồng nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông A1 đã nộp đủ.

Trả lại cho bà Y, bà Y1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007244 ngày 09/4/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố K.

5. Án phí phúc thẩm:

- Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và lệ phí Tòa án:

Bà Lưu Thị Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà Lưu Thị Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000042 ngày 03/4/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

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 Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- 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)

Nguyễn Văn Tiến