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: 268/2025/DS-PT
Ngày: 12/6/2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Vân Hương;
Bà Trần Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long, 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 toà: Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 12 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 số 118/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 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 69/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1540/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N (chết ngày 13/3/2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Lương Thị Thu X, sinh năm 1969; vắng mặt.

2. Bà Lương Thị Thu N1, sinh năm 1971; vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, bà N1: Bà Nguyễn Thị Ánh N2, sinh năm 1957; địa chỉ: Số D đường B, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

***- Bị đơn*:** Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tất Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã N; địa chỉ: I T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Lê Thanh H, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy P, chức vụ: Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần S; địa chỉ: 2 N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Trưởng phòng Ngân hàng thương mại cổ phần S, Chi nhánh N6; vắng mặt.

4. Cụ Lương P1, sinh năm 1934 (chết ngày 12/02/2025).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lương P1:

4.1. Bà Lương Thị L1, sinh năm 1954; địa chỉ: TDP M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.2. Bà Lương Thị X1, sinh năm 1957; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.3. Bà Lương Thị Hồng T, sinh năm 1972; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.4. Ông Lương Ngọc Ẩ, sinh năm 1964; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.5. Ông Lương Công H2, sinh năm 1968; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: TDP T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

4.6. Bà Lương Thị K, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.7. Bà Lương Thị N3, sinh năm 1962; địa chỉ: TDP H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Chị Lương Thị Kim T1, sinh năm 1993; vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 2000; vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo như sau:

- Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Thị N (sinh năm 1937, chết năm 2017) là chủ sử dụng thửa đất 1027, diện tích 1.290m^2, tờ bản đồ 2a tọa lạc tại xã N, huyện N (nay là phường N, thị xã N) (viết tắt là Thửa 1027) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00585/QSDĐ/NH-NH do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện N cấp ngày 22/6/1992; trên đất có căn nhà do vợ chồng cụ Nguyễn Thị N tạo lập. Cụ Nguyễn Thị N và cụ Lương N4 (chết ngày 23/5/1985) có 02 người con chung là Lương Thị Thu X và Lương Thị Thu N1.

Năm 1995 cụ Nguyễn Thị N về nhà con gái sinh sống; nhà, đất trên cụ Nguyễn Thị N cho vợ chồng người cháu là Lương Công D và bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ (ông D là con của cụ Lương P1, cụ P1 là em của cụ Lương N4); việc cho ở nhờ chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Năm 1997 ông Lương Công D chết, bà Nguyễn Thị Kim L đi lấy chồng khác nên nhà, đất trên cụ Nguyễn Thị N để lại cho cụ Lương P1 quản lý, sử dụng.

Cụ Nguyễn Thị N phát hiện bà Nguyễn Thị Kim L đã tự ý kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên và đã được UBND huyện N, tỉnh Khánh Hòa cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 đối với thửa đất số 190 (trước đây là Thửa 1027), diện tích 1.170m^2 (viết tắt là Thửa 190) và thửa đất số 560, diện tích 405m^2, thuộc tờ bản đồ số 07 (viết tắt là Thửa 560) tọa lạc tại xã N, huyện N (nay là phường N, thị xã N). Việc kê khai của bà Nguyễn Thị Kim L là gian dối vì cụ Nguyễn Thị N không chuyển nhượng đất cho ai và cụ vẫn đang giữ GCNQSDĐ được cấp vào năm 1992.

Do đó, cụ Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu: Hủy GCNQSDĐ số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L; đồng thời buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho cụ Nguyễn Thị N.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N1 trình bày:

Thửa 190 là đất ông cha để lại cho bố mẹ; Thửa 560 là đất ruộng được Nhà nước cân đối theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và thửa đất này cụ Nguyễn Thị N đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim L nên các bà không tranh chấp, xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Thửa 560. Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số 00211QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với Thửa 190, diện tích 1.170m^2 và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại Thửa 190 cho 02 bà.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc Thửa 190 là của cụ Nguyễn Thị N đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số 00585 QSDĐ/NH-NH ngày 22/6/1992; Thửa 560 được cấp cho cụ Nguyễn Thị N theo Nghị định 64/CP. Năm 1996 bà Nguyễn Thị Kim L mua 02 thửa đất này của cụ Nguyễn Thị N với giá 11 chỉ vàng (Thửa 190 giá 10 chỉ vàng, Thửa 560 giá 01 chỉ vàng); hai bên đã lập giấy tờ mua bán, không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực; do lâu ngày nên giấy tờ mua bán đã thất lạc. Bà Nguyễn Thị Kim L đã giao đủ số vàng nêu trên nên cụ Nguyễn Thị N đã chuyển sang nhà con gái ở thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa để sinh sống và giao cho bà Nguyễn Thị Kim L quản lý, sử dụng 02 thửa đất này kể từ năm 1996.

Lúc nhận quản lý, sử dụng đất thì hiện trạng có một căn nhà do cụ Nguyễn Thị N tạo dựng; bà Nguyễn Thị Kim L ở trên đất này một thời gian thì có phát triển thêm cơ ngơi khác nên đã dỡ ngôi nhà này đi vì nhà đã xuống cấp và có dấu hiệu đổ sập bất kỳ lúc nào. Từ khi dỡ nhà thì bà Nguyễn Thị Kim L thường xuyên tới thăm nom, chăm sóc cây trồng trên đất và không tranh chấp với bất kỳ ai suốt từ năm 1996 đến nay.

Ngày 08/10/1997, ông Lương Công D chết, UBND xã N có thông báo cấp đổi và cấp mới GCNQSDĐ; cụ Lương P1 và bà đến gặp ông Nguyễn Văn X2 là Thôn T, xã N để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Thị N sang tên hộ bà. Sau khi bà làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì UBND huyện N đã cử ông Nguyễn Văn N5 tiến hành đo đạc, cập nhật hiện trạng hai thửa đất trên giấy xác nhận diện tích đo đạc, trên cơ sở giấy mua bán đất giữa bà và cụ Nguyễn Thị N và GCNQSDĐ số 00585 QSDĐ/NH-NH ngày 22/6/1992 do UBND huyện N cấp cho cụ Nguyễn Thị N mà bà đã đưa cho ông Nguyễn Văn N5 và ông Nguyễn Văn X2 xem xét tại thời điểm đo đạc.

Năm 2006, bà gặp ông Nguyễn Văn X2 và được cho biết GCNQSDĐ của bà đã được cụ Lương P1 nhận. Bà đến nhà và cụ Lương P1 lấy GCNQSDĐ số 00211 QSDĐ/NH-NH do UBND huyện N cấp ngày 16/12/1997 cho hộ bà.

Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ số 00585 QSDĐ/NH-NH do UBND huyện N cấp ngày 22/6/1992 cho cụ Nguyễn Thị N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày:*

Ngày 14/10/2016, bà Nguyễn Thị Kim L thế chấp GCNQSDĐ số phát hành 1801123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00211 QSDĐ/NH-NH do UBND huyện N cấp ngày 16/12/1997 tại Ngân hàng TMCP S để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số LD1628800161, mục đích: bổ sung vốn kinh doanh. Thủ tục cho vay được thực hiện công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 22/11/2021, bà Nguyễn Thị Kim L đã tất toán hết toàn bộ dư nợ vay và nhận lại GCNQSDĐ nêu trên nên quyền

sử dụng Thửa 190, 560 không còn thế chấp tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh N6. Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lương P1 trình bày:

Cụ Nguyễn Thị N có cho vợ chồng ông Lương Công D, bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ tại nhà đất của vợ chồng cụ Nguyễn Thị N; việc cho ở nhờ bằng lời nói, không có giấy tờ. Năm 1997, ông Lương Công D là con trai của cụ chết, không bao lâu sau thì bà Nguyễn Thị Kim L cũng bỏ nhà đi lấy chồng khác, nhà đất trên cụ Nguyễn Thị N để lại cho cụ quản lý, sử dụng cho đến nay. Năm 1998, do căn nhà xuống cấp, mục nát nên cụ đã tháo dỡ, chỉ còn lại đất trống.

Bà Nguyễn Thị Kim L cho rằng cụ Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim L là không đúng. Cụ không nhận 02 chỉ vàng từ việc mua bán đất để xây mộ cho cụ N4, cũng không có việc bà Nguyễn Thị Kim L giao giấy mua bán cho cụ giữ, không có việc cụ đưa bà Nguyễn Thị Kim L đến nhà ông Nguyễn Văn X2 để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ tên cụ N sang tên. Cụ thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã N, tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Ngày 29/10/1997, bà Nguyễn Thị Kim L có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Thửa 190 và Thửa 560, nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị Kim L kê khai là đất tạo lập năm 1995 (Thửa 190) và đất cấp theo Nghị định 64-CP (Thửa 560). Sau khi thông qua Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ tại xã và Hội đồng thống nhất cấp, ký duyệt; ngày 16/12/1997, hộ bà Nguyễn Thị Kim L được UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp GCNQSDĐ tại các thửa đất nêu trên. Như vậy, trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim L được UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp GCNQSDĐ ngày 16/12/1997. Ngày 28/6/2016, cụ Lương P1 có đơn khiếu nại. Ngày 28/6/2016, UBND phường tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng kết quả hòa giải không thành.

Theo hồ sơ lưu của UBND phường N có lưu Phiếu thu số 199, ngày 28/8/1996, số tiền ủng hộ tự nguyện là 500.000 đồng, người nộp là ông Lương Công D (chồng của bà L). Tuy nhiên, về lý do, mục đích ủng hộ thì trải qua các thời kỳ đến thời điểm hiện nay, UBND phường N không thể xác định được; đồng thời UBND phường N cũng không còn lưu giữ tài liệu về việc chứng thực hợp đồng giao dịch có liên quan cũng như xác nhận có hay không có việc giao dịch, chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim L và cụ Nguyễn Thị N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị Kim T1, anh Nguyễn Đức C trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim L.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 158, 166, khoản 1 Điều 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 73, 75, 76 Luật Đất đai năm 1993; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 27 Nghị quyết 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:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 560, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 405m^2 tọa lạc tại phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L:

2.1. Cụ Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ 07, diện tích 1.170m^2 tọa lạc tại phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là thửa đất số 1027, tờ bản đồ 2a tọa lạc tại xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa).

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho cụ Nguyễn Thị N quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ 07, diện tích 1.170m^2 tọa lạc tại phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là thửa đất số 1027, tờ bản đồ 2a tọa lạc tại xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa).

Cụ Nguyễn Thị N đã chết nên tạm giao cho người thừa kế của cụ N là bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N1 quản lý, sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ 07, diện tích 1.170m^2 tọa lạc tại phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là thửa đất số 1027, tờ bản đồ 2a tọa lạc tại xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa).

(Kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH T3 lập ngày 14/5/2024).

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa 190, tờ bản đồ 07, diện tích 1.170m^2 tọa lạc tại xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa.

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

- Ngày 05/11/ 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ

bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo do người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Tất Đ làm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Tất Đ, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Thửa 190 là tài sản của cụ Nguyễn Thị N theo GCNQSDĐ ngày 22/6/1992 và Thửa 560 được cấp cho cụ Nguyễn Thị N theo Nghị định 64/CP. Năm 1996 bà Nguyễn Thị Kim L mua 02 thửa đất này của cụ Nguyễn Thị N với giá 11 chỉ vàng, hai bên có lập giấy tờ mua bán nhưng do lâu ngày nên giấy tờ mua bán đã thất lạc. Bà Nguyễn Thị Kim L đã giao đủ số vàng nêu trên nên cụ Nguyễn Thị N đã chuyển sang nhà con gái để sinh sống và giao cho bà Nguyễn Thị Kim L quản lý, sử dụng 02 thửa đất này. Sau khi ông Lương Công D chết thì cụ Lương P1 và bà đến gặp ông Nguyễn Văn X2 là Thôn T, xã N để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Sau khi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì UBND huyện N đã cử ông Nguyễn Văn N5 tiến hành đo đạc, cập nhật hiện trạng 02 thửa đất trên giấy xác nhận diện tích đo đạc trên cơ sở giấy mua bán đất giữa các bên và GCNQSDĐ ngày 22/6/1992 của cụ Nguyễn Thị N, đây là chứng cứ xác định quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim L. Như vậy, việc kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Kim L là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Ánh N2, đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm xét xử công nhận cụ Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ 07, diện tích 1.170m^2 tại phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho cụ Nguyễn Thị N thửa đất nêu trên là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sau khi phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L do người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Tất Đ làm là trong thời hạn, đúng pháp luật và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L do người đại diện theo uỷ quyền làm là trong thời hạn, đúng pháp luật và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số đương sự nhưng trong đó có người đã uỷ quyền cho người khác tham gia phiên toà, có người có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa 190 (trước đây là Thửa 1027), diện tích 1.170m^2 tại phường N, thị xã N có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Lương N4 (chết năm 1985) và cụ Nguyễn Thị N; trên thửa đất có căn nhà do vợ chồng cụ Nguyễn Thị N tạo lập. Ngày 22/6/1992 cụ Nguyễn Thị N được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số 00585 QSDĐ/NH-NH. Năm 1995 cụ Nguyễn Thị N về sinh sống cùng con gái tại xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa nên nhà, đất trên cụ Nguyễn Thị N cho vợ chồng cháu là ông Lương Công D và bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ (ông D là con của cụ Lương P1, em của cụ Lương N4); việc cho ở nhờ chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Năm 1997 ông Lương Công D chết, bà Nguyễn Thị Kim L làm thủ tục kê khai, đăng ký và được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 đối với Thửa 190, diện tích 1.170m^2, nguồn gốc đất: tạo lập năm 1995 và Thửa 560, diện tích 405m^2 (đất lúa), nguồn gốc đất: cấp theo Nghị định 64/CP. Năm 1998, do căn nhà của vợ chồng cụ Nguyễn Thị N mục nát nên cụ Lương P1 đã tháo dỡ.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thực hiện thì trên đất có vật, công trình kiến trúc gồm: móng đá chẻ, giếng xây gạch, nền xi măng; cây trồng trên đất gồm: 05 cây bạch đàn, 01 cây xoài hạt, 06 cây đu đủ, 96 cây chuối. Các tài sản này phía bị đơn xác định không phải là tài sản do bà Nguyễn Thị Kim L tạo lập, phía nguyên đơn không có tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận ở nhờ trên Thửa 190 (trước đây là Thửa 1027) đất từ năm 1995, nhưng cho rằng sau đó cụ Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, trình bày việc mua bán có làm giấy tờ viết tay, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn G, có xác nhận của UBND xã N, đã giao vàng cho cụ Nguyễn Thị N, còn 02 chỉ vàng đưa cho cụ Lương P1 (bố chồng bà L) để xây mồ mả cho cụ Lương N4 (chồng cụ N). Tuy nhiên, lời khai trình bày về giá chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng không thống nhất và bà Nguyễn Thị Kim L không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất hợp pháp. Trong khi đó, phía nguyên đơn khẳng định cụ Nguyễn Thị N chỉ cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ trên đất và không có việc cụ Nguyễn Thị N chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, không có việc giao nhận vàng, việc sửa mộ của cụ

Lương N4 là do anh em đóng góp, cụ Lương P1 không đóng góp tiền xây mộ cho cụ Lương N4.

Cụ Lương P1 khai không nhận 02 chỉ vàng từ bà Nguyễn Thị Kim L, việc xây dựng mộ cho cụ Lương N4 là do các anh em đóng góp, cụ Lương P1 không đóng tiền xây mộ cho cụ Lương N4 và bà Nguyễn Thị Kim L cũng không đưa cho cụ giấy tờ sang nhượng đất giữa cụ Nguyễn Thị N với vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, không thừa nhận có việc cụ Lương P1 đưa bà Nguyễn Thị Kim L đến nhà ông Nguyễn Văn X2 để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Thị N sang hộ bà Nguyễn Thị Kim L.

Ông Nguyễn Văn G trình bày ông không chứng kiến, không biết việc mua bán của bà Nguyễn Thị Kim L nên không có việc giấy mua bán do ông viết và đọc cho mọi người nghe để ký vào giấy mua bán như bà Nguyễn Thị Kim L trình bày. Các ông bà Nguyễn Văn T2, Lê Thị L2, Nguyễn Thị L3 khai có nghe cụ Nguyễn Thị N nói bán đất cho bà L nhưng không biết giá bán và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình.

Đối với Phiếu thu số 199 ngày 28/8/1999 của UBND xã N thể hiện nội dung: Số tiền ủng hộ là 500.000 đồng, người nộp là ông Lương Công D, do bà Nguyễn Thị Kim L cung cấp nhưng không có nội dung thể hiện có việc chuyển nhượng đất; UBND phường N cũng không xác định được lý do, mục đích ủng hộ số tiền này và xác nhận không còn lưu giữ tài liệu về việc chứng thực hợp đồng giao dịch có liên quan cũng như xác nhận có hay không có việc giao dịch, chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L và cụ Nguyễn Thị N nên không có cơ sở xác định ông Lương Công D ủng hộ tiền vì mua bán đất với cụ Nguyễn Thị N. Ngoài ra, tại Sổ mục kê chỉ thể hiện tên của cụ Nguyễn Thị N đối với Thửa 1027 (nay là Thửa 190) mà không thể hiện tên của bà Nguyễn Thị Kim L tại thửa đất này.

Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/10/1997, bà Nguyễn Thị Kim L khai Thửa 190 có nguồn gốc tạo lập năm 1995, Thửa 560 cấp theo Nghị định số 64-CP, được Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ duyệt "được cấp quyền sử dụng đất: T+R, 2 thửa S = 1.575m². Tại Trích sao hồ sơ địa chính thể hiện 02 thửa đất trên được cấp theo Quyết định số 867/UB ngày 16/12/1997 của UBND huyện N, đây là trường hợp cấp mới lần đầu cho người sử dụng đất. UBND phường N cho rằng cấp đổi Thửa 190 và cấp mới Thửa 560 là không có căn cứ và không phù hợp với hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cung cấp. Đối với Giấy xác nhận diện tích đo đạc có nội dung: Thửa 190 và Thửa 560 có nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị N bán nhưng giấy xác nhận này không đề ngày tháng năm, không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị chứng minh. Như vậy, Thửa 190 cụ Nguyễn Thị N được cấp GCNQSDĐ năm 1992 nhưng UBND thị xã N lại cấp đất này cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L, trong khi không có tài liệu thể hiện biến động về đất, không có việc thu hồi GCNQSDĐ của cụ Nguyễn Thị N là trái quy định pháp luật về đất đai.

Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền

sử dụng đất và yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L trả lại Thửa 190 cho cụ Nguyễn Thị N là có căn cứ. Do cụ Nguyễn Thị N đã chết nên bản án sơ thẩm tạm giao cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Lương Thị Thu X và bà Lương Thị Thu N1 quản lý, sử dụng thửa đất là đúng pháp luật.

Do yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N và yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N về việc công nhận và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại Thửa 190 là có cơ sở chấp nhận nên GCNQSDĐ số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 do UBND huyện N cấp và công nhận cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L, trong đó được quyền sở hữu cả phần diện tích đất của Thửa 190 là không đúng. Vì vậy, bản án sơ thẩm huỷ một phần GCNQSDĐ số 00211 QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 do UBND huyện N cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L đối với Thửa 190 là có căn cứ pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23, số 0000638, ngày (không rõ) tháng 11 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, VPTA.

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

Nguyễn Tiến Dũng