TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2022/DS-PT
Ngày: 20-9-2022
V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng.
Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang;
Bà Vũ Ngọc Hà.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2022/DS-PT ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2022/QĐ-PT ngày 05/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1961, bà Ngô Thị Kim L, sinh năm 1969; Đồng cư trú tại: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. *có mặt.*

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949; Nơi cư trú: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên; Ông Trần V, sinh năm 1946, đã chết năm 2021; Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Thành K.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vân:

- Nguyễn Thị T, sinh năm 1949; Nơi cư trú: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên;

- Trần Thị Kim H, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Thôn Đ, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên;

- Trần Thị Kim L *(còn có tên Khánh L),* sinh năm 1977; Nơi cư trú: Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Trần Khánh L, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên;

- Trần Khánh L, sinh năm 1973;

- Trần Thị Kim L, sinh năm 1975;

- Trần Văn N, sinh năm 1984;

- Trần Thị U, sinh năm 1986; Trần Văn C, sinh năm 1990;

Đồng cư trú tại: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Nguyễn Thị T, Trần Khánh L, Trần Thị Kim L, Trần Thị U, Trần Văn C, Trần Thị Kim H ủy quyền cho ông Nguyễn Thành K - sinh năm: 1960; Nơi cư trú: 46 L, phường 7, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Lê Quyền Q, sinh năm 1994;

3.2 Lê Thị Huyền O, sinh 1997;

3.3 Lê Minh K, sinh 1999;

Đồng cư trú tại: Thôn B, xã S, T, Phú Yên;

3.4. UBND huyện T;

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Nguyên đơn ông Lê Ngọc T, bà Ngô Thị Kim L trình bày:* Vợ chồng ông Trần V, bà Nguyễn Thị T1 có thửa đất số 302, tờ bản đồ 28-B, tọa lạc tại thôn Bình T, xã S. Vào năm 1996, vợ chồng ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 01 phần của thửa đất có bề (6x20)m, loại đất thổ cư (đất ONT) với giá 20 chỉ vàng y, giao kết giữa hai bên chỉ thể hiện bằng giấy viết tay và đã giao vàng cũng như nhận đất đầy đủ. Năm 1997 gia đình ông bà tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định cho đến nay không ai cản trở, chúng tôi tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện do bà T1 đứng tên đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có hiệu lực; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1; chúng tôi đồng ý trả thêm cho bà T1 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*.

** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Bị đơn ông Trần V, bà Nguyễn Thị T1 trình bày*: Ông bà thừa nhận đã chuyển nhượng một phần đất cho nguyên đơn, hiện phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T1. Nhưng đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn là đất vườn chứ không phải đất ở, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh K, Lê Quyền Q, Lê Thị Huyền O đồng trình bày:* Thống nhất hoàn toàn yêu cầu của cha mẹ là ông T1, bà L.

** Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần V là Trần Văn C, Trần Thị Kim H trình bày:* Ông bà biết việc ông V chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, ông T, nhưng chỉ chấp nhận diện tích đất như trong Hợp đồng chuyển nhượng; vợ chồng ông T, bà L phải trả lại diện tích vượt quá và trả 50% giá trị chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:* Thửa đất các bên tranh chấp đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 363315, ngày 26/10/2015 cho bà Nguyễn Thị T1, diện tích 130m^2 đất ONT. Khi kiểm tra hiện trạng, bà Nguyễn Thị T1 thống nhất diện tích của thửa này là đất ONT, vợ chồng ông T xây dựng nhà trên đất nhưng không có ý kiến gì, bà T1 cũng cố tình không khai báo việc chuyển nhượng đất nên UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên cho bà T1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không đúng đối tượng sử dụng đất do lỗi của các đương sự vì đã không cung cấp đầy đủ thông tin. Ông T, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Tiến là có cơ sở.

** Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần V* là Trần Thị Kim L *(còn có tên Khánh L),* Trần Khánh L, Trần Khánh L, Trần Thị Kim L, Trần Văn, Trần Thị U vắng mặt, không nộp bản ý kiến nên không tiến hành hòa giải được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Toà án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 613, 649, 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật Đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/06/1996 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần V và vợ chồng ông Lê Ngọc T, bà Ngô Thị Kim L có hiệu lực pháp luật.

Giao cho vợ chồng ông Lê Ngọc T, bà Ngô Thị Kim L được sử dụng thửa đất số 644, tờ bản đồ 28 –B, diện tích thực tế: 125,7m^2 đất ONT, hiện đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CA 363315, vào sổ cấp GCN: CH 02925, ngày 26/10/2015 do UBND huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T1 *(Diện tích cấp theo Giấy chứng nhận là 130m^2 đất ONT).* Đất có giới cận: Phía bắc giáp hành lang giao thông quốc lộ 29, phía nam giáp đất Trần Thị H, phía tây giáp đất Đào Văn H, phía đông giáp đất Nguyễn Thị T1.

(Có sơ đồ kèm theo).

Vợ chồng ông T, bà L có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai đất theo quy định.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Vợ chồng bà Ngô Thị Kim L, ông Lê Ngọc T trả cho bà Nguyễn Thị T1 và người thừa kế của ông Trần V số tiền: **10.000.000đ** *(Mười triệu đồng);* theo phần, bà L, ông T trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền: **5.560.000đ** *(Năm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng),*gồm phần của bà Tiến: **5.000.000đ** *(Năm triệu đồng)*, được thừa kế của ông V: **560.000đ** *(Năm trăm sáu mươi nghìn đồng)*; trả cho Trần Thị Kim H, Trần Khánh L, Trần Thị Kim L, Trần Thị Kim L, Trần Khánh L, Trần Văn N, Trần Thị U, Trần Văn C, mỗi người số tiền: **555.000đ** *(Năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).*

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/3/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo – không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T cấp cho bị đơn, UBND huyện T có văn bản yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, ngoài ra Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định trường hợp bà T1 không tự nguyện thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên cho nguyên đơn thì không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được mà phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn mới tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn được – do đó thẩm quyền xét xử vụ án thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015 hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần V1 bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Khánh L, ông Trần Văn C kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án

phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại công văn 1015/UBND-TNMT ngày 25/6/2021 của UBND huyện T thể hiện: Việc ông Lê Ngọc T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA363315 cấp ngày 26/10/2015 do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên là có cơ sở. Bởi lẽ vợ chồng ông T đang trực tiếp sử dụng đất thông qua hợp đồng nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T1.

Theo biên bản xác minh ngày 29/8/2022 của TAND tỉnh Phú Yên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định: Trường hợp này nếu không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA363315 cấp ngày 26/10/2015 do bà Nguyễn Thị T1 thì bà T1 phải tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông T thì mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Nếu bà T1 không thực hiện, phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1 thì mới tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà L được. Đây là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Ý kiến của UBND huyện T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA363315 cấp ngày 26/10/2015 do bà Nguyễn Thị T1 là có cơ sở. Căn cứ Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên nên cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số 06/2022/DSST ngày 25/2/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa giữa nguyên đơn vợ chồng bà Ngô Thị Kim L, ông Lê Ngọc T và bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần V (chết). Chuyển hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Hoàn trả lại cho bà Trần Thị U 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002275; cho ông Trần Văn C 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002276; cho ông Trần Khánh L 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002277; cho bà Trần Thị Kim L 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002278; cho bà Trần Thị Kim H 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002279 cùng ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND H.Tây Hòa;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS H. Tây Hòa;
- Phòng TKNV;
- Lưu: HSVA.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Tấn Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Trần Minh Quang	**Vũ Ngọc Hà**	**Mai Tấn Hoàng**