| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ N**<br>**TỈNH KHÁNH HÒA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: **01**/2025/QĐST-DS | *N, ngày 03 tháng 01 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH
# CHUYỂN VỤ ÁN DÂN SỰ

## TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ N, TỈNH KHÁNH HÒA

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Huỳnh Tường Viên**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đỗ Thị LoA**

Ông **Nguyễn Thế Vinh**

***Xét thấy***: Cần xem xét "*Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L447239 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00190 QSDĐ/NA-NH ngày 06/5/1998 của Ủy bA nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Lê Văn N và bà Lê Thị L;

***Nhận thấy:***

[1] Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định nguồn gốc đất:

[1.1] Ngày 26/7/1994, bà Lê Thị L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất gồm thửa 576 tờ bản đồ 20 loại đất thổ cư diện tích 178 $m^2$ và 05 thửa đất lúa được cấp theo Nghị định 64/CP gồm các thửa: 952 diện tích 210 $m^2$, 962 diện tích 570 $m^2$, 963 diện tích 544 $m^2$, 996 diện tích 336 $m^2$, 1009 diện tích 312 $m^2$ tổng diện tích 1972 $m^2$ tờ bản đồ 13 xã A tại đội 4, thôn Hòa Mỹ, xã Ninh A, huyện N, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 21/8/1997, bà Lê Thị L đại diện hộ gia đình có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất nói trên và được Hội đồng xét cấp đất đồng ý ký xác nhận ngày 10/01/1998. Ngày 06/5/1998, Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L447239 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00190 QSDĐ/NA-NH cho hộ ông Lê Văn N, bà Lê Thị L trong có 05 thửa đất lúa được cấp theo Nghị định 64/CP: 952 diện tích 210 $m^2$, 962 diện tích 570 $m^2$, 963 diện tích 544 $m^2$, 996 diện tích 336 $m^2$, 1009 diện tích 312 $m^2$ tổng diện tích 1972 $m^2$ tờ bản đồ 13 xã Atọa lạc tại xóm 4, thôn H, xã A, huyện N, tỉnh Khánh Hòa. Thời hạn sử dụng các thửa đất lúa đến tháng 5/2018.

Theo kết quả trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N thì các thửa đất: 952, 962, 963, 996, 1009 tờ bản đồ số 13 xã A nay tờ bản đồ 12 xã S sử dụng đến tháng 5/2018 đã hết hạn sử dụng đất. Ngày 15/2/2024, ông Lê Văn N đã gia hạn quyền sử dụng các thửa đất đến ngày 06/5/2068.

[1.2] Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 21/8/1997 thì hộ ông Lê Văn N, bà Lê Thị L có 06 nhân khẩu. Kết quả trả lời và xác minh của Ủy ban nhân dân xã S thì phương án chia đất ruộng (đất nông nghiệp) theo Nghị định 64/CP thực hiện vào năm 1994 và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất hộ ông Lê Văn N có 06 nhân khẩu nhưng hồ sơ nhân khẩu hiện nay Ủy ban xã không còn lưu giữ.

Kết quả xác minh của Công An thị xã N thì thời điểm năm 1997, hộ ông Lê Văn N không có lưu thông tin nhân khẩu đến thời điểm năm 1999 hộ ông Lê Văn N gồm 07 nhân khẩu: Lê Văn N - chủ hộ, Lê Thị L - vợ, Lê Thị T - con, Lê Thị L - con, Lê Thị Q - con, Lê Văn T - con và Lê Văn T1 - con.

Nguyên đơn và các con của ông N, bà L đều xác định ông Lê Văn T1, sinh ngày 07/11/1994 chưa nhập sinh nên số nhân khẩu được cấp đất lúa theo Nghị định 64/CP chỉ gồm 06 thành viên theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

Do đó, xác định tại thời điểm cấp đất lúa theo Nghị định 64/CP đối hộ ông Lê Văn N, bà Lê Thị L có 06 nhân khẩu gồm các ông bà: Lê Văn N, Lê Thị L, Lê Thị T, Lê Thị L, Lê Thị Q, Lê Văn T.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều xác nhận giữa ông Lê Văn N, bà Lê Thị L và ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất lúa cụ thể: thửa 952, 962, 963, 996, 1009 tờ bản đồ 13 tại xóm 4, thôn M, xã Ninh A, huyện N, tỉnh Khánh Hòa (nay là tờ bản đồ 12 xã S tại thôn 4, xã S, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa). Hai bên có lập giấy tay *"Đơn xin sang nhượng ruộng nước"* đề ngày 05/3/1995 có xác nhận của phó thôn ông Đinh Tấn B. Hiện nay bản gốc đã bị thất lạc, không còn ai lưu giữ. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà T đã giao đủ 1,5 chỉ vàng y 96% cho vợ chồng ông N, bà L. Vợ chồng ông N, bà L đã giao đất cho ông T, bà T quản L sử dụng canh tác trồng lúa từ năm 1995 đến nay và ranh giới với các thửa đất liền kề ổn định không có tranh chấp.

[1.4] Theo cung cấp của chính quyền địa phương thì sổ dã ngoại được lập vào thời điểm đo đạc bản đồ địa chính xã A ngày 10/10/1993. Đối với các thửa đất lúa: 952, 962, 963, 996 và 1009 tờ bản đồ 13 nay là tờ bản đồ 12 xã S tại phần ghi chú của sổ dã ngoại đã gạch tên ông Lê Văn N thành tên bà Trần Thị T vào thời điểm năm 2002 do dịch vụ địa chính của Sở tài nguyên và môi trường tiến hành đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính xã S và thời điểm đó bà T là người sử dụng. Gia đình bà Trần Thị T quản L sử dụng các thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 1995. Đến năm 2023, bà T đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận thì mới biết các thửa đất đã được cấp cho hộ ông Lê Văn N, bà Lê Thị L nên nộp đơn tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã S có tiến hành hòa giải giữa các bên vào ngày 11/5/2023 nhưng kết quả không thành.

[1.5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý việc chuyển nhượng cho bị đơn 05 (năm) thửa đất lúa được cấp theo Nghị định 64/CP lâu dài mà cho rằng chỉ chuyển nhượng có thời hạn là 20 năm (năm 2014 hết hạn). Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho hộ gia đình 05 thửa đất lúa được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L447239 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 00190 QSDĐ/NA-NH ngày 06/5/1998 tọa lạc tại thôn 4, xã S, N, Khánh Hòa. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Theo quy định tại Điều 3, Điều 75 Luật đất đai 1993 thì hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao.

[1.6] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không đồng ý vì ông N, bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà 05 thửa đất lúa lâu dài chứ không chuyển nhượng có thời hạn. Bị đơn yêu cầu được tiếp tục sử dụng các thửa đất và yêu cầu hộ gia đình ông N, bà L thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và hai con.

Bị đơn trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng 05 thửa đất lúa của nguyên đơn thì gia đình sử dụng canh tác trồng lúa đến nay, không phát sinh tranh chấp đến khi có điều kiện đi đăng ký kê khai mới biết gia đình ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 79 Luật đất đai 1993 thì người sử dụng đất phải đúng mục đích, đúng ranh giới, nộp thuế sử dụng đất. Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Lời trình bày của bà T là phù hợp kết quả xác minh tại địa phương.

Theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Hội đồng xét xử xét nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, giao nhận vàng, tiến hành quản lý sử dụng canh tác ổn định từ năm 1995 đến nay, các bên đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của luật. Việc ông N, bà L đã chuyển nhượng đất cho ông T, bà T vào năm 1995 nhưng đến năm 1997 tiếp tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L447239 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00190 QSDĐ/NA-NH được Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ ông Lê Văn N, bà Lê Thị L ngày 06/5/1998.

Theo quy định tại Điều 34, Điều 37, Điều 41 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính thì thẩm quyền xem xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

## QUYẾT ĐỊNH:

**1**. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 269/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản"* giữa:

- *Nguyên đơn*:

Ông **Lê Văn N** – Sinh năm 1957

Bà **Lê Thị L** – Sinh năm 1963

Cùng nơi cư trú: Thôn 3, xã S, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- *Bị đơn*:

1/Bà **Trần Thị T** – Sinh năm 1950

2/ Bà **Phạm Thị Khánh T** – Sinh năm 1982

3/ Ông **Phạm Phú T** – Sinh năm 1983

Cùng nơi cư trú: Thôn 3, xã S, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Khánh T là*: Bà **Trần Thị T** – Sinh năm 1950 *(theo Giấy ủy quyền ngày 09/12/2023 tại Văn phòng công chứng T).*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà **Lê Thị T** – Sinh năm 1985

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

2/ Bà **Lê Thị L** – Sinh năm 1987

Nơi cư trú: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

3/ Bà **Lê Thị Q –** Sinh năm 1989

Nơi cư trú: Thôn V, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

4/ Ông **Lê Văn T** – Sinh năm 1992

5/ Ông **Lê Văn T1** – Sinh năm 1994

Cùng nơi cư trú: Thôn 3, xã S, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

6/ Bà **Phạm Thị Khắc V** - Sinh năm 1989

Nơi cư trú: Thôn 3, xã S, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

7/ **Ủy ban nhân dân thị xã N.** Địa chỉ: Số 999 Trần Quý Cáp, phường Ninh Hiệp, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Sơn V** – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N *(theo Giấy ủy quyền số 5396/GUQ-UBND ngày 04/12/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã N)*

Đến Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để giải quyết theo thẩm quyền.

**2.** Tiền tạm ứng án phí, tạm ứng chi phí bản vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đương sự đã nộp sẽ được xử L khi Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

**3.** Đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kiến nghị quyết định này trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Nơi nhận***:
- TAD tỉnh Khánh Hòa (kèm theo hồ sơ vụ án);
- VKSND thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Huỳnh Tường Viên**