

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: “Đòi tài sản, 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

Ông Nguyễn Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Thái Văn Đoàn – Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2019 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: 84/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về: “*Đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 577/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Thu H**; Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa - Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông **Trần T**, bà **Phan Thị N**; Địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa - Có mặt.

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

1. Ông **Hồ Minh T1**; Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa - Vắng mặt.
2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ: huyện C, tỉnh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Năm 1995, vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Huỳnh Kim V và bà Văn Thị Vân T, địa chỉ: xã S, huyện C, một lô đất có diện tích khoảng 5000m² tại thôn V, xã S, huyện C có tứ cạnh như sau: Đông giáp đất ông Nguyễn Văn P, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H, Nam giáp đất ông Lê Văn X, Bắc giáp đường đi.

Sau khi mua đất, vợ chồng bà có trồng một vụ thuốc lá và một vụ bắp. Do việc trồng trọt mất mùa nên ngày 21/10/1996, vợ chồng bà sang nhượng lại bằng giấy tay cho vợ chồng ông Trần T và bà Phan Thị N với thỏa thuận là vợ chồng bà sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà N với thời hạn 18 năm bắt đầu từ ngày 21/10/1996 đến năm 2014. Trong thời gian này, ông T, bà N đã canh tác, trồng trọt, sản xuất trên thửa đất này. Đến năm 2014 là năm cuối cùng của thời hạn sang nhượng, bà đã đến gặp vợ chồng ông T, bà N yêu cầu trả lại đất cho bà. Do ông T và bà N không chịu trả lại đất cho bà nên bà đã khiếu nại lên Ủy ban nhân dân xã S để yêu cầu giải quyết; Ủy ban nhân dân xã S đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã S, bà được biết thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần T và bà Phan Thị N.

Nay, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Trần T, bà Phan Thị N phải trả lại cho bà 5.444m² đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15, thuộc xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 979861, sổ vào sổ H 00819 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần T, bà Phan Thị N.

Bị đơn ông Trần T, bà Phan Thị N trình bày:

Ngày 21/10/1996, vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng của chồng ông Hồ Minh T1 và bà Nguyễn Thị Thu H một thửa đất có diện tích 5000m² tại thôn V, xã S, huyện C với giá 05 chỉ vàng. Vợ chồng ông bà đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Năm 2009, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H00819 ngày 10/9/2009 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15 với diện tích 5.444m² tại thôn V, xã S, huyện C. Năm 2011, được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03339 ngày 25/11/2011 với số thửa mới là 95, tờ bản đồ 33, diện tích 5.646,5m². Trên đất này, vợ chồng ông bà đã trồng xoài, xây dựng nhà ở và các công trình phụ khác.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì giấy sang nhượng ngày 21/10/1996 ghi thời hạn 18 năm là do theo Nghị định 64 thì bà H được cấp đất với thời hạn 20 năm, bà H đã sử dụng 02 năm, còn lại 18 năm thì vợ chồng bà H chuyển nhượng lại hết cho vợ chồng ông bà sử dụng. Như vậy, vợ chồng bà H đã sang nhượng dứt cho vợ chồng ông bà thửa đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00819 ngày 10/9/2009 cho ông Trần T và bà Phan Thị N đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15 tại thôn V, xã S, huyện C, sau đó, cấp đổi thành thửa đất số 95, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03339 ngày 25/11/2011 là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ tình hình sử dụng đất trên địa bàn xã S nói riêng và huyện C nói chung có tình trạng trước đây, Nhà nước cấp đất theo Nghị định 64/CP năm 1993, sau đó, các hộ dân đã canh tác được một thời gian thì sang nhượng lại cho người khác; để tránh việc vi phạm pháp luật về đất đai tại thời điểm đó thì trong giấy sang nhượng thường ghi thời hạn sang nhượng là thời gian còn lại được sử dụng đất. Đến nay, khi hết thời hạn sang nhượng, bên bán lại căn cứ vào giấy sang nhượng này để tranh chấp đòi lại đất đã bán.

Theo quy định của Luật đất đai, khi hết thời hạn sử dụng đất, chỉ có người trực tiếp sử dụng đất và có nhu cầu sử dụng đất thì mới được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận tiếp tục sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện C không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu

H về việc buộc ông Trần T và bà Phan Thị N trả lại cho bà H thửa đất số 95 tờ bản đồ số 33 (trước đây là thửa đất số 43 tờ bản đồ số 15), loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích 5.646,5m², tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00819 ngày 10/9/2009 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03339 ngày 25/11/2011 đều do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần T và bà Phan Thị N.

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

Ngày 22/10/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tài sản nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H tranh chấp yêu cầu bị đơn ông Trần T và bà Phan Thị N trả lại là quyền sử dụng thửa đất số 95 tờ bản đồ số 33, loại đất trồng cây hàng năm khác, có diện tích hiện nay là 5.646,5m² tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00819 ngày 10/9/2009 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03339 ngày 25/11/2011 cho ông Trần T và bà Phan Thị N.

[2] Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 21/10/1996, giữa ông Trung và bà H đã lập giấy viết tay sang nhượng cho ông T và bà N thửa đất tranh chấp (thửa đất số 95 tờ bản đồ số 33) với giá 05 chỉ vàng 96% và tại thời điểm chuyển nhượng, ông Trung và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1] Bà H cho rằng bà chỉ sang nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông

T, bà N theo giấy sang nhượng mà hai bên đã thỏa thuận là 18 năm tính từ ngày 21/10/1996, đến nay đã hết thời hạn chuyển nhượng nên ông T, bà N phải trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/10/2018, người đại diện theo ủy quyền của bà H thay đổi lời khai cho rằng bà H cho ông T và bà N thuê thửa đất tranh chấp chứ không sang nhượng nhượng đất. Việc thay đổi lời khai của người đại diện cho bà H không có căn cứ chứng minh; không được ông Trần T và bà Phan Thị N chấp nhận và không phù hợp với nội dung giấy sang nhượng ngày 21/10/1996; nội dung giấy sang nhượng ngày 21/10/1996 không thể hiện việc thuê đất, thời hạn giao trả lại đất; thời hạn 18 năm được thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất phù hợp với thời hạn còn lại đối với loại đất trồng cây hàng năm theo quy định tại Điều 20 Luật đất đai năm 1993 (*Bà H khai sau khi mua diện tích đất này bà H đã trồng 01 vụ thuốc lá và 01 vụ bắp*). Hơn nữa, sau khi nhận diện tích đất tranh chấp thì ông T và bà N đã xây dựng nhà ở, nhà kho, trồng cây lâu năm trên diện tích đất này nhưng bà H là người cùng địa phương nhưng không có ý kiến; thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N được thông báo và niêm yết công khai nhưng không có khiếu nại hoặc tranh chấp.

[2.2] Để chứng minh cho việc bà H còn Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp, bà H cung cấp một số biên lai thu thuế sử dụng đất các năm 1997, 1998, 2001 và 2002. Tuy nhiên, qua xác minh tại Đội thuế liên xã cho thấy bà H không kê khai đóng thuế bất kỳ thửa đất nào tại thôn V, xã S; các biên lai đóng thuế bà nộp cho Tòa án là các biên lai đóng thuế sử dụng đất đối với những thửa đất mà bà H đã kê khai tại thôn Đ, xã S.

[2.3] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và do không chấp nhận kháng cáo nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27 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; xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc buộc ông Trần T và bà Phan Thị N trả lại cho bà H thửa đất số 95 tờ bản đồ số 33 (*trước đây là thửa đất số 43 tờ bản đồ số 15*), loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích 5.646,5m², tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00819 ngày 10/9/2009 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03339 ngày 25/11/2011 đều do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần T và bà Phan Thị N.

2/ Án phí: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0726 ngày 23/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3/ Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh