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 155/2018/DS-PT
Ngày 05/11/2018
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi, ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký Tòa án ghi biên bản 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 tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 103/TB-TLVA ngày 27/02/2018 về *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 08/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103C/2018/QĐ-PT ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vụ án có các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T (còn gọi là C) [sinh năm 1948; trú tại phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam], bà T vắng mặt, có đơn ngày 30/10/2018 đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Bích H [sinh năm 1940; trú tại phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam], bà H có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Quang N [sinh năm 1966; trú tại tỉnh Quảng Nam], anh N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N là Luật sư Từ Thảo N [Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng], Luật sư Từ Thảo N có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Nam T [sinh năm 1963; trú tỉnh Phú Thọ], vắng mặt;

3.3. Anh Nguyễn Huy H [sinh năm 1972; trú tại tỉnh Phú Thọ], vắng mặt;

Anh Nguyễn Quang N, anh Nguyễn Nam T và anh Nguyễn Huy H đều ủy quyền cho bà Hoàng Thị Bích H tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2015.

3.4. Chị Trần Thị C [sinh năm 1970; trú tại phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam], chị C có mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam; Chủ tịch là ông Nguyễn Văn D, ông D có Đơn ngày 21/6/2018 đề nghị vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

3.6. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H [địa chỉ thành phố H, tỉnh Quảng Nam], đại diện ông Nguyễn Đình D - Phó Trưởng phòng và ông Đinh Văn K - Chuyên viên, theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2015 của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; ông D và ông K đều có đơn đề ngày 22/8/2018 đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H [địa chỉ phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam], Chủ tịch là ông Lương S có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2014 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T (còn gọi là C) trình bày:

Bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 05, diện tích 290m^2 tại tổ 07, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E 0109850 ngày 20/01/1995. Trước đó, vào năm 1993 Bà đã làm nhà cột gỗ, vách đóng tole, mái lợp lá dừa để ở, trên đất có trồng một số cây lâu năm. Năm 1996, do điều kiện kinh tế khó khăn nên Bà gửi ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** cho anh trai Bà là ông Nguyễn Văn H giữ giúp để vào miền Nam sinh sống. Trước khi đi, Bà giao cho bà Nguyễn Thị H ở và trông coi nhà đất nêu trên, đồng thời Bà có mượn bà H 04 chỉ vàng, hẹn khi nào có điều kiện sẽ về trả vàng, lấy lại nhà đất. Năm 1999, nhà bị lũ lụt làm xiêu vẹo nên bà H không ở nữa mà về nhà mẹ đẻ của bà H để ở; lúc này, nhà không có người ở nên bà Hoàng Thị Bích H đã giao nhà cho khách sạn Thái Bình Dương thuê dùng làm nơi đỗ xe nhân viên.

Năm 2003, nhà bị cháy không rõ lý do, khi Bà về thăm thì thấy chỉ còn lại nền nhà nên sau đó Bà tiếp tục vào miền Nam sinh sống. Năm 2012, bà về lại H thì thấy nền nhà vẫn còn và Bà có Thông báo sang năm sẽ về làm nhà để sinh sống ở H. Cuối năm 2013, bà H san phang nền nhà của Bà và chặt bỏ toàn bộ cây do Bà trồng trên đất, đồng thời bà H xây tường rào bao luôn thửa đất 1076 vào nhà của bà H với mục đích chiếm đoạt. Sau khi nghe tin, Bà đã về H gặp ông Nguyễn Văn H

để lấy lại ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** mà Bà đã gửi ông Hóa trước đây, thì ông Hóa nói rằng ông Trần L là Thôn trưởng mượn để điều chỉnh các thửa đất nông nghiệp, nhưng nay đã bị thất lạc nên Bà đã làm đơn báo mất bản gốc ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** để xin cấp lại. Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H không cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà vì thửa đất này đã được bà H kê khai, xin chỉnh lý biến động cộng vào thửa đất số 469, bản đồ số 05, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam của bà H. Như vậy, bà H đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Bà, nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm (theo thực tế đo đạc hiện nay là 267,2 m^2) thuộc thửa đất số 1076, bản đồ số 05, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- *Bị đơn là bà Hoàng Thị Bích H trình bày:* Nguyên thửa đất mà gia đình bà H hiện đang sử dụng là một phần trong tổng diện tích 800m^2 đất mà bà H và chồng là ông Nguyễn Quang N (chết năm 2003) nhận chuyển nhượng của ông Dương K vào ngày 15/8/1983. Ngày 04/12/1987, UBND thị xã H ban hành Quyết định số 922/QĐ-UB về việc thu hồi và cấp đất xây dựng nhà ở với thửa đất có số hiệu 680A, tờ bản đồ số 4/6, loại đất thổ cư, diện tích 500m^2 cho vợ chồng Bà để làm nhà ở. Năm 1995, hộ gia đình Bà được UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số 0109062 (số vào sổ 001335 QSDĐ/95) ngày 20/01/1995 đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 05, diện tích 510 m^2 tại xã C, thị xã H (nay là phường C, thành phố H). Trước đó, khoảng năm 1993, bà Nguyễn Thị T có quen biết với chồng bà nên đến xin ở nhờ trên đất của gia đình Bà; thấy hoàn cảnh gia đình bà T khó khăn nên ông N đồng ý cho bà T dựng nhà tạm để ở. Thời điểm đó, Bà và các con đều vắng nhà dài ngày nên khi về Bà có nghe ông N nói lại và lúc này do ông N bị bệnh dễ bị kích động nên Bà và các con chấp nhận cho bà T ở nhờ. Gia đình Bà không chuyển nhượng đất ở, hoa màu cho bà T nên khi nghe thông tin UBND thị xã H đã cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** cho bà T thì Bà đã làm đơn khiếu nại vào các ngày 02/12/1995, 02/02/1996 đề nghị không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 25/01/1997, Phòng Địa chính thị xã H ra Thông báo số 02/TB-ĐC về việc giải quyết khiếu nại tranh chấp đất của công dân, trong đó có nội dung "*... việc bà T sử dụng thửa đất... là chưa hợp pháp... và đình chỉ việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T"*. Từ năm 1995, bà T đã bỏ đi đâu bà không rõ, căn nhà tạm đổ sụp từ lâu, gia đình bà sử dụng ổn định toàn bộ thửa đất không có tranh chấp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi trả đất của bà T. Tại Đơn và Văn bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 05/8/2015 thì bà H yêu cầu hủy một phần ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E0109850 do UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T ngày 20/01/1995 đối với thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 05, diện tích 290 m^2, loại đất thổ cư tại khối S, phường C, thành phố H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Nguyễn Quang N, Nguyễn Quang T, Nguyễn Huy H (con của vợ chồng bà Hoàng Thị Bích H, ông Nguyễn Quang N) trình bày:* Toàn bộ thửa đất 800m^2 vợ chồng ông N, bà H đã sử dụng ổn định từ năm 1987 đến nay và không chuyển nhượng cho ai nên việc UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** cho bà Nguyễn Thị T là không đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị C trình bày:* Chị và anh Nguyễn Quang N (con của vợ chồng bà H) kết hôn năm 1991, nhưng năm 1997 Chị mới nhập khẩu về hộ gia đình bà H. Khi Chị về làm dâu, tài sản chung của cha mẹ chồng là nhà và quyền sử dụng đất tại tổ 7, khối S, phường C, thành phố H. Trong quá trình về chung sống với gia đình chồng từ năm 1997 đến nay, Chị có đóng góp tiền xây dựng lại nhà như hiện nay; tuy nhiên, Chị để lại toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà cho mẹ chồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày:* UBND thành phố H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H về yêu cầu hủy ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E0109850 mà UBND thị xã H đã cấp cho hộ bà T ngày 20/01/1995 với lý do: Tại ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** trên, UBND thành phố H cấp cho hộ bà T quyền sử dụng nhiều thửa đất (thửa 1076, tờ bản đồ số 5, diện tích 290m^2, đất thổ cư; thửa 374, tờ bản đồ số 4, diện tích 730m^2, loại đất 2 lúa; thửa 1006, tờ bản đồ số 4, diện tích 346 m^2, loại đất 3 lúa; thửa 1371, tờ bản đồ số 4, diện tích 240m^2, loại đất màu); do đó, nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1076, tờ bản đồ số 05 có sai thì chỉ hủy phần cấp sai đối với thửa đất này. Tuy nhiên, trình tự, thủ tục cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** đối với thửa đất 1076 cho bà T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật vì bà T đã kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP của Chính phủ; có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 06/01/1995 đối với 04 thửa, trong đó có thửa 1076 và tại thời điểm kê khai, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T đang có nhà ở ổn định trên đất, có ranh giới cụ thể theo bản đồ 64/CP và không có tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét giao đất của UBND xã (nay là phường) C đã trình UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** cho hộ bà T. Hơn nữa, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì ông Nguyễn Quang N (chồng bà H) có ***Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*** ngày 06/01/1995 với 01 thửa đất duy nhất là thửa 469, tờ bản đồ số 5, diện tích 510m^2, loại đất thổ cư và được Hội đồng xét giao đất UBND xã C trình UBND thị xã H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E0109062 cho hộ ông Nguyễn Quang N ngày 20/01/1995. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông N, bà H không yêu cầu cấp quyền sử dụng thửa đất mà bà T đã đăng ký, điều này chứng minh vợ chồng ông N, bà H không có tranh chấp thửa đất này với bà T. Do đó, UBND thị xã H căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Nghị định 64/CP của Chính phủ, căn cứ Đơn đăng ký quyền sử dụng đất; căn cứ

thực tế sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất không có tranh chấp nên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T (C) là đúng pháp luật. Ngoài ra, UBND thành phố H đã yêu cầu cơ quan Công an xác minh, thu thập số nhân khẩu của hộ bà Nguyễn Thị T (C), nhưng đến nay vẫn tìm chưa ra nên không biết được thời điểm đó hộ bà T (C) bao gồm những ai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H trình bày:* Ngày 26/7/1996, Phòng Địa chính thị xã H có nhận được Đơn khiếu nại ngày 14/7/1996 của bà H khiếu nại việc UBND thị xã H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** cho bà T (C) nên sau đó đã nhiều lần mời bà T đến làm việc, nhưng bà T không có mặt tại địa phương. Hộ bà Nguyễn Thị T được UBND thị xã H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** ngày 20/01/1995 đối với thửa số 1076 tờ bản đồ số 5/5, diện tích 290 m^2, loại đất thổ cư, quá trình thực hiện các thủ tục chỉnh lý biến động ruộng đất trước khi giao quyền và cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà T thì bà H không khiếu nại về việc đăng ký quyền sử dụng đất của bà T. Sau khi thực hiện chủ trương giao đất sử dụng lâu dài, cấp và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn xã C, do không có mặt tại địa phương nên bà T chưa được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, sau khi tiếp nhận, thụ lý đơn khiếu nại của bà H và không thể thẩm tra, xác minh đối với bà T nên Phòng Địa chính đề nghị các ngành chức năng niêm phong, quản lý nhà và đất chờ bà T về để giải quyết, đồng thời đề nghị đình chỉ việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T. Phòng Địa chính không đủ thẩm quyền xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thị xã H nên căn cứ Báo cáo số 06/BC-UB ngày 25/12/1996 của UBND xã C, Phòng Địa chính ban hành Thông báo số 02/TB-ĐC ngày 25/01/1997 về việc giải quyết đơn khiếu nại tranh chấp đất đai của công dân (Thông báo 02/TB-ĐC ghi sai thành thửa 1075, diện tích 210m^2); trước khi ban hành Thông báo 02/TB-ĐC thì Phòng Địa chính có báo cáo cho UBND thị xã H biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân phường C trình bày:* Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ theo Nghị định 64/CP của Chính phủ đối với thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Quang N, bà Nguyễn Thị T cụ thể là người sử dụng đất phải có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; Hội đồng xét giao đất họp xét và UBND xã C lập Tờ trình đề nghị UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện. Hộ gia đình ông N, bà T đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND xã C đã có Tờ trình, trình UBND thị xã H và UBND thị xã H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại địa phương. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển về địa phương phát cho các hộ dân; nhưng hiện nay hồ sơ ký nhận Giấy chứng nhận của năm 1995 đã thất lạc nên không rõ đã cấp phát

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những hộ dân nào. Đối với hộ bà T cũng chưa rõ đã được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, nhưng có Biên nhận giữa bà Vũ Thị Vân C (cán bộ Thanh tra Tư pháp) với ông Trần L (An ninh thôn S) về việc nhận 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. Bà C nghỉ hưu, nhưng không thể hiện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà T cho cán bộ kế nhiệm và hiện nay, bà C đã chết; còn ông Trần L thì UBND phường C có mời làm việc, nhưng ông Lập khai không nhớ rõ, nên hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T ở đâu thì không rõ. Theo hồ sơ lưu trữ tại Ban Thanh tra Tư pháp xã thì bà H có 02 Đơn khiếu nại đề ngày 02/02/1996 và ngày 02/4/1996; tại Văn bản ngày 24/7/1996 thì Trưởng ban Tư pháp xã C đề nghị các cấp có thẩm quyền giải quyết khiếu nại của bà H vì lý do bà T đã bỏ đi khỏi địa phương nên Ban Tư pháp xã không giải quyết được; ngày 25/12/1996, UBND xã C cũng có Báo cáo số 06/BC.UB báo cáo với Phòng Địa chính thị xã H về trường hợp bà H tranh chấp thửa đất 1076 với bà T.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 08/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Áp dụng các Điều 21, Điều 26 và khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (C) đối với bị đơn bà Hoàng Thị Bích H về việc "Đòi quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 267,2 m^2 thuộc thửa đất số 1076, bản đồ số 05, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Hợp tháo dỡ, thu dọn toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp 267,2 m^2 thuộc thửa đất số 1076, bản đồ số 05, tại khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam gồm: 01 hồ cá dạng bán nguyệt, bán kính 01m, 0,8m^3; 01 tường rào, cổng ngõ chiều dài 19,8m, chiều cao l,6m, cấu trúc: trụ xây gạch thẻ gắn lam bê tông, tường xây gạch kéo dài theo hàng rào; 01 mái hiên sườn sắt, mái lợp tole, diện tích 24,36 m^2; 01 sân nền xi măng làm trên, dưới gạch vỡ (sân gạch vỡ trên làm vữa xi măng), diện tích 69,81 m^2 và 03 cây cau; 01 cây lộc vừng; 01 cây xoài; 02 cây mai đường kính 05-10cm để trả lại nguyên trạng quyền sử dụng diện tích đất 267,2m^2 cho bà Nguyễn Thị T (C). (Diện tích đất tranh chấp có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Hoàng Thị Bích H về việc yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số E 0109850 do UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp cho bà Nguyễn Thị T (C) ngày 20/01/1995 đối với thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 05, diện tích 290 m^2 tại thôn S, xã C, thị xã H, tỉnh Quảng Nam (nay thuộc khối

S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam).

3. Kiến nghị UBND thành phố H xem xét ra quyết định thu hồi Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H về việc thu hồi và cấp đất xây dựng nhà ở với diện tích 500m^2, tại thửa 680A, tờ bản đồ số 4/6 cho ông Nguyễn Quang N, bà Hoàng Thị Bích H theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị với UBND thành phố H thực hiện chỉnh lý biến động diện tích đất sử dụng đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 05 và thửa đất 1076, tờ bản đồ số 05, tại khối S, phường C, thành phố H cho phù hợp với thực tế sử dụng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T (C) không phải chịu, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010911 ngày 01/7/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị Bích H.

- Ngày 18/12/2017, bà Hoàng Thị Bích H có Đơn kháng cáo cho rằng vợ chồng Bà không chuyển nhượng đất cho bà T mà chỉ cho bà T mượn đất làm nhà ở tạm; nhưng bà T kê khai và được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà T, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã H đã cấp cho bà T.

- Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS ngày 21/12/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại với lý do: *(1).* Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ việc bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1076 và căn cứ nội dung các Công văn trả lời của UBND thành phố H để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bà H trả lại thửa đất 1076 là không đủ cơ sở vững chắc; *(2).* Bà T khởi kiện tranh chấp thửa đất số 1076 với bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại kiến nghị UBND thành phố H thu hồi Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H cấp đất xây dựng nhà ở cho vợ chồng ông N, bà H đối với diện tích 500m^2 đất tại thửa 680A, tờ bản đồ số 4/6 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm khoản 1, Điều 5 BLTTDS năm 2015, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà bà H bởi lẽ bà T và bà H chỉ tranh chấp thửa đất 1076; Quyết định 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H là căn cứ để UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H đối với thửa đất số 469 mà gia đình bà H quản lý, sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 469 hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bị đơn là bà Hoàng Thị Bích H và các con của vợ chồng bà H, Luật sư Từ Thảo Nguyên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía mẹ con bà H đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà T không xuất trình được văn bản nhận chuyển nhượng đất, văn bản giao tiền với ông N, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã H đã cấp cho bà T năm 1995.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+ Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và kháng cáo của bị đơn bà H sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T; hủy bỏ quyết định tại bản án sơ thẩm về phần kiến nghị UBND thành phố H thu hồi Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H cấp đất xây dựng nhà ở cho vợ chồng bà H đối với 500m^2 đất tại thửa 680A, tờ bản đồ số 4/6 vì vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, không đúng quy định tại khoản 1, Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà bà H.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Về tố tụng:

a. Phiên tòa phúc thẩm đã mở nhiều lần; nguyên đơn là bà T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hoặc đã có lời khai trong hồ sơ vụ án hoặc đã ủy quyền hoặc có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên cấp phúc thẩm quyết định xét xử vụ án.

b. Về quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2014 và quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị T trình bày bà T là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 5, diện tích 290m^2, tại tổ 7, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam vì đã được UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E 0109850 ngày 20/01/1995; do bà T đi làm ăn xa nên bị gia đình bà H chiếm dụng nên nay bà T khởi kiện yêu cầu gia đình bà H trả lại đất. Trong khi đó, bà H trình bày diện tích đất bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng bà H, vợ chồng bà H chỉ cho bà T ở nhờ, nhưng bà T lại kê khai là nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà H và được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng nên bà H không công nhận bà T có quyền sử dụng thửa đất nêu trên, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã H đã cấp cho bà T năm 1995. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bà T đi làm ăn xa

và do có Đơn khiếu nại của bà H nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã H cấp cho bà T ngày 20/01/1995 chưa được giao cho bà T; mặt khác, nguồn gốc diện tích đất bà T kiện đòi là tài sản chung của vợ chồng bà H có được từ việc nhận chuyển nhượng của ông Dương K, bà T khai là nhận chuyển nhượng với ông N, nhưng không xuất trình được văn bản nhận chuyển nhượng, trong khi bà H không thừa nhận nên thực chất tranh chấp giữa bà T với bà H là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* là không đúng nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Về nội dung:

[1]. Hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg (bút lục 197), thể hiện ông Dương K kê khai sử dụng 1.969m^2 đất thổ cư, thửa số 680, tờ bản đồ số 04. Theo trình bày của bà H thì ông N, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Khải 500m^2 đất thổ cư, việc chuyển nhượng này được hợp thức bằng việc UBND thị xã H ban hành Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 thu hồi của ông Khải 500m^2 đất thổ cư, ký hiệu thửa 680A, tờ bản đồ số 4/6 để giao cho vợ chồng ông N, bà H (bút lục 26); ngày 15/6/1988, ông Khải lập ***Văn bản chuyển nhượng hoa màu trong vườn*** chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông N, bà H 300m^2 đất màu liền kề (bút lục 174). Ngày 04/9/1988, ông N viết và gửi ***Đơn xin xây cất nhà ở*** đến UBND xã C xin phép xây cất nhà ở và công trình phụ trên đất, được UBND xã C phê duyệt ngày 10/9/1988 (bút lục 19). Năm 1989 hộ ông Nguyễn Quang N kê khai đăng ký (theo ***Báo cáo*** số 06/BC.UB ngày 25/12/1996 của UBND phường C) diện tích 800m^2 đất, thửa số 440, tờ bản đồ số 05 (bút lục 204, 205). Như vậy, tổng diện tích đất vợ chồng ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông Dương K và ông N đã đứng tên kê khai đăng ký, sử dụng hợp pháp là 800m^2, tại tổ 07, khối S, phường C, thị xã (nay là thành phố) H, tỉnh Quảng Nam; hiện nay diện tích 800m^2 đất này gồm 02 thửa là thửa 469 đứng tên hộ gia đình ông N, bà H và thửa 1076 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

[2]. Về việc ông N có chuyển nhượng cho bà T 290m^2 đất (đo đạc hiện nay là 267,2m^2), thuộc thửa số 1076, tờ bản đồ số 05, tổ 7, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam hay không thì:

Bà T cho rằng năm 1993 ông N (chồng của bà H) bán cho bà T diện tích đất từ *"dưới hàng cau trở ra là của tôi còn lại phía trong của gia đình ông N với giá 04 chỉ vàng, khi chồng tiền có hai người con của ông N là anh N và anh Hoàng",* nhưng bà T không xuất trình được Văn bản mua bán đất cũng như văn bản giao vàng. Trong khi đó, bà H trình bày không có việc ông N bán đất cho bà T mà chỉ cho bà T mượn đất dựng nhà tạm ở nhờ; thời điểm ông N cho mượn đất thì bà H và các con vắng nhà, khi về mới nghe ông N nói lại; vì ông N bị bệnh dễ bị kích động

nên bà H và các con chấp nhận cho bà T ở nhờ; nhưng khi nghe thông tin bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã có đơn khiếu nại vào các ngày 02/12/1995, 02/02/1996 gửi UBND xã C, Phòng Địa chính thị xã H; cấp phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Tại ***Biên bản*** do UBND phường C lập ngày 13/3/2014 (bút lục 09) bà T khai tiền mua đất của ông N là 04 chỉ vàng, sau khi dựng nhà ở một thời gian, do hoàn cảnh khó khăn nên bà T mượn chị Nguyễn Thị H 02 chỉ vàng để đi làm ăn xa và *"cho cô H vô đây ở khi nào có tiền thì tôi về trả lại và lấy lại nhà". Hiện sổ đỏ của tôi đã bị mất và tôi có làm đơn xin làm lại";* bà H tuy không thừa nhận ông N chuyển nhượng đất cho bà T, nhưng có lời khai "*Lúc cô Tư bỏ đi có bán lại cho cô H 4 chỉ vàng và tôi cũng đã trả lại 04 chỉ vàng cho cô H để nhận lại đất";* còn chị H thì khai *"Năm 1995 cô T đi Sài gòn có mượn tôi mấy chỉ vàng và cho tôi về đây ở. Đến năm 1999 thì bị lũ lụt lớn nên gia đình tôi dọn về nhà ngoại. Sau trận lũ lụt tôi có quay về nhưng ngôi nhà đã sụp nên tôi không ở nữa, việc cô Hợp nói tôi nhận lại 4 chỉ vàng là không có".* Tại ***Biên bản ghi lời khai*** chị H ngày 14/5/1996 (do trưởng Công an xã C tên là Nguyễn Văn Trước lập, có ông Trần L chứng kiến – bút lục 89) chị H khai sau khi chị H đưa cho bà T (C) *"tạm ứng trước 4 chỉ vàng để đặt cọc ngôi nhà mà bà C đồng ý chuyển nhượng cho tôi, giấy tờ giao nhận vàng giữa tôi và bà C có đầy đủ. Bà C có nói với tôi là tao vào An Xuyên thu hoạch xong tao về rồi hai bên sẽ giải quyết cụ thể về thủ tục giấy tờ mua bán đôi bên…Sau khi tôi đưa vàng cho bà C thì tôi có nói với bà C là trong lúc cô đi xa xin cô cho vợ chồng cháu lên ở thì bà C đồng ý thì tôi dọn vào ở sau cô C về được thì mua không thì thôi…Có một hôm vào buổi sáng chú N có sang nhà tôi ở. Trong khi vào nhà chơi nói chuyện với cả 2 vợ chồng tôi cụ thể như sau: Chú N có bảo anh L chồng tôi mày cứ phát triển nuôi gà đi thì chồng tôi có nói lại là chỗ ở chưa ổn nên tôi còn sợ sau này chị C về có gì thay đổi không nên cháu chưa nuôi thì anh L có hỏi luôn là nghe đâu chú làm đơn kiện về việc bà C bán ngôi nhà này cho cháu phải không thì chú N bảo là trước đây tao có nhận của con C 4 chỉ vàng tao có nói là sau này mày không ở thì nhượng lại cho tao. Nay nó lại làm khác đi tao tức lắm cho nó, còn việc đối xử giữa gia đình tôi và gia đình chú N là tốt, không có việc gì xảy ra cả tình cảm vẫn bình thường".* Tại ***Biên bản lấy lời khai*** do Tòa án nhân dân thành phố H lập ngày 17/11/2015 (bút lục 229) người làm chứng là bà Nguyễn Thị Phú xác nhận vào khoảng năm 1992, 1993 bà T có mượn bà Phú 02 chỉ vàng, nói là để mua đất của ông N, khoảng 2 năm sau bà T đã trả lại.

[2.2]. Tại ***Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*** ngày 06/01/1995 (bút lục 110), ông N (chồng bà H) chỉ kê khai, xin cấp quyền sử dụng đối với *"diện tích 510m^2 đất, gồm 200m^2 đất ở và 310m^2 đất LNR";* còn tại ***Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất*** ngày 06/01/1995 (bút lục 110b), bà T kê khai, xin cấp quyền sử dụng*"diện tích 290m^2 đất, gồm 200m^2 đất ở và 90m^2 đất LNR"*. Ngày 15/01/1995, UBND xã C họp, lập ***Biên bản họp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng***

đất xét, duyệt để trình UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã (bút lục 101) và ngày 20/01/1995, UBND thị xã H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E 0109850 cho bà T diện tích 290m^2 đất thổ cư, thửa số 1076, tờ bản đồ số 05 (theo cung cấp của UBND thành phố H tại Công văn số 3021/UBND ngày 09/9/2015-bút lục 153). Ngày 02/02/1996 và ngày 14/7/1996 bà H có gửi ***Đơn khiếu nại*** tới UBND xã C, Phòng Địa chính thị xã H (bút lục 95-97), khiếu nại chỉ cho bà T mượn đất dựng nhà ở tạm, nhưng bà T kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng; tuy nhiên, lúc này ông N còn sống, nhưng ông N không một lần ký vào ***Đơn khiếu nại*** cùng bà H. Mặt khác, tại ***Đơn xin công nhận quyền nghiệp chủ*** ngày 28/12/2000, ông N và bà H vẫn đề nghị *"Xin công nhận quyền nghiệp chủ nhà ở...diện tích xây dựng nhà chính 140m^2, được xây dựng trên lô đất số 001335 diện tích 510m^2"* (bl 176).

[2.3]. Trước ngày 15/10/1993 (là ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) thì Nhà nước "*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức…*(Điều 5 Luật Đất đai năm 1987) nên việc ông N chuyển nhượng đất cho bà T vào khoảng đầu năm 1993 không lập văn bản là phù hợp với thực tế; do đó, việc bà H yêu cầu bà T phải xuất trình văn bản mua bán với ông N thì mới công nhận việc ông N có chuyển nhượng đất cho bà T là không có cơ sở để xem xét vì không phù hợp với thực tế.

[2.4]. Tại các Công văn số 927/UBND ngày 06/4/2015, số 3021/UBND ngày 08/9/2015, số 44.9/UBND ngày 10/11/2016, số 2344/UBND ngày 26/6/2017 và số 3977/UBND ngày 26/10/2017 của UBND thành phố H về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án đều khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T (C) thực hiện đúng theo Nghị định 64/CP của Chính phủ là trên cơ sở Đơn kê khai đăng ký của bà T, Hội đồng xét giao đất địa phương họp, niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã C không có khiếu nại mới lập Tờ trình, trình Phòng Địa chính thị xã thẩm định, tham mưu cho UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E 0109850 ngày 20/01/1995 cho bà T đối với diện tích 290m^2 đất thổ cư, thuộc thửa 1076, tờ bản đồ số 05 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Như vậy, từ các luận điểm [2.1} đến [2.4] nêu trên, cấp phúc thẩm xét thấy đủ cơ sở xác định: Năm 1993 ông N đã chuyển nhượng đất cho bà T với giá 04 chỉ vàng, bà T đã nhận đất dựng nhà ở và ngày 20/01/1995 bà T đã được UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chính vì có việc đã chuyển nhượng đất cho bà T nên ông N khi còn sống không một lần ký ***Đơn khiếu nại*** cùng bà H và đến ngày 28/12/2000 ông N vẫn cùng bà H ký ***Đơn xin công nhận quyền nghiệp chủ*** chỉ đề nghị công nhận Ông Bà có quyền sử dụng 510m^2 đất; còn việc bà H yêu cầu bà T phải xuất trình Văn bản mua bán đất là không có cơ sở vì thời điểm này

Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức.

[3]. Xem xét hiệu lực của việc chuyển nhượng đất năm 1993 giữa ông N với bà T, cấp phúc thẩm thấy rằng ông N chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng, nhưng chưa được sự đồng ý của bà H (điều này thể hiện ở việc ngay sau khi nghe thông tin bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 02/02/1996 bà H đã có đơn khiếu nại) và vào thời điểm Nhà nước chưa chính thức cho phép việc mua bán đất nên việc chuyển nhượng đất này là vô hiệu; tuy nhiên:

[3.1]. Theo phân tích tại các luận điểm ở mục [2] nêu trên thì năm 1993 ông N đã chuyển nhượng đất cho bà T (đến khi chết năm 2003, ông N cũng chưa một lần cùng bà H ký ***Đơn khiếu nại*** tranh chấp đất với bà T), nhưng vì thời điểm này Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức nên hai bên không lập văn bản; ngày 02/02/1996 và ngày 14/7/1996 bà H có ***Đơn khiếu nại*** việc bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 28/12/2000 bà H vẫn cùng ông N ký ***Đơn xin công nhận quyền nghiệp chủ*** đề nghị công nhận quyền sử dụng 510m^2 đất, chứng minh bà H dù không hài lòng, nhưng cũng chấp nhận việc ông N chuyển nhượng đất cho bà T.

[3.2]. Ngay khi nhận chuyển nhượng đất năm 1993, bà T đã vào nhận đất, dựng nhà ở, kê khai và được UBND thị xã H cấp ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** số E 0109850 ngày 20/01/1995 và theo quy định tại Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995 (Điều 692 Bộ luật dân sự 2005, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015) thì *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"*.

Từ luận điểm [3.1 và [3.2] nêu trên, cấp phúc thẩm xét thấy năm 1993 ông N đã tự nguyện chuyển nhượng đất cho bà T và ông N không thay đổi ý chí này đến khi chết, còn bà N thì cũng đã *"miễn cưỡng"* chấp nhận ý chí của ông N; ngay khi nhận chuyển nhượng đất bà T đã nhận đất, dựng nhà ở, kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/1995; hiện nay theo Đơn xin xác nhận nhà ở của bà T lập ngày 16/8/2018, được UBND phường C xác nhận thì bà T đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng hiện nay chưa có nhà ở trên địa bàn; do đó, cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà T đối với phần diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông N là ½ diện tích 290m^2 đất (đo đạc hiện nay là 267,2m^2) tại thửa số 1076, tờ bản đồ số 05, tổ 7, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Đất tranh chấp theo ***Sơ đồ trích đo hiện trang thửa đất*** do Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 06/01/2017 (bút lục 499) và Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần Tư vấn Tài chính & Giá cả Quảng Nam lập ngày 24/7/2018, có diện tích 267,2m^2 với hình dạng thửa đất không vuông vắn, kích thước thửa đất (18,7~17,8) x (14,7~14,4) (m); tứ cận thửa đất: Hướng Bắc

giáp đường kiệt bê tông rộng khoảng 2,5m; Hướng Đông giáp đất ông Phạm Ngọc D và ông Nguyễn T; Hướng Tây giáp với diện tích 538,2m^2 hiện gia đình bà H đang sử dụng; hướng Nam giáp đất ông Sử A. Nay công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà T đối với ½ diện tích đất chuyển nhượng nên chia cho bà T diện tích đất có tứ cận và kích thước cụ thể như sau: Hướng Bắc giáp đường kiệt bê tông rộng khoảng 2,5m, kích thước cạnh Bắc 18,7/2=9,35m; Hướng Đông giáp đất ông Phạm Ngọc D và ông Nguyễn T, kích thước cạnh Đông 14,4m; Hướng Nam giáp đất ông Sử A, kích thước cạnh Nam 17,8/2=8,9m; hướng Tây giáp đất chia cho bà H. Trên diện tích đất công nhận quyền sử dụng cho bà T, có cây và tường xây…vv, do gia đình bà H tạo dựng thì Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà T được quyền sử dụng mà không phải thối trả giá trị cho bà H vì đây là diện tích đất ông N đã tự nguyện chuyển nhượng hợp pháp cho bà T, gia đình bà H trồng cây và xây tường rào…vv khi chưa được sự đồng ý của bà T.

Đối với ½ diện tích 290m^2 đất tại thời điểm chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bà H, nhưng ông N chuyển nhượng cho bà T mà chưa được sự đồng ý của bà H là vô hiệu nên lẽ ra phải giải quyết hậu quả của phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu này. Tuy nhiên, xét thấy: Bà T khai ông N chuyển nhượng 290m^2 đất cho bà với giá 4 chỉ vàng, bà T đã giao đủ; trong khi ông N đã chết, không có lời khai và không có hợp đồng chuyển nhượng nên không biết thỏa thuận về giá chuyển nhượng 290m^2 đất giữa ông N với bà T như thế nào? tuy nhiên, căn cứ lời khai của người làm chứng là chị Nguyễn Thị H "…*chú N bảo là trước đây tao có nhận của con C 4 chỉ vàng tao có nói là sau này mày không ở thì nhượng lại cho tao. Nay nó lại làm khác đi tao tức lắm cho nó…"* (***Biên bản ghi lời khai*** ngày 14/5/1996 - bl 89) thì có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng 290m^2 đất tại thời điểm chuyển nhượng không tương đương 04 chỉ vàng nên giá 04 chỉ vàng ông N bán cho bà T là *"bán rẻ"* kèm điều kiện sau này bà T không có nhu cầu sử dụng thì phải *"nhượng lại"* cho ông N; mặt khác, ngay từ khi biết bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã có đơn khiếu nại cho rằng không bán đất cho bà T, còn bà T thì không xuất trình được tài liệu chứng minh có việc bà H được *"thụ hưởng"* tiền bán đất cùng ông N. Như vậy, 04 chỉ vàng không tương xứng với giá trị quyền sử dụng 290m^2 đất tại thời điểm chuyển nhượng và bà H không được thụ hưởng tiền chuyển nhượng đất cùng ông N nên không có căn cứ xác định bà T bị thiệt hại đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng bị vô hiệu; do đó, cấp phúc thẩm xét không có cơ sở để xem xét, buộc bà T và các con bà T bồi thường cho bà T hậu quả vô hiệu đối với ½ diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N với bà T.

[4]. Bà T khởi kiện tranh chấp thửa đất số 1076 với bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại kiến nghị UBND thành phố H thu hồi Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H về cấp đất xây dựng nhà ở cho vợ chồng ông N, bà H đối với diện tích 500m^2 đất tại thửa số 680A, tờ bản đồ số 4/6 là vượt quá yêu cầu

khởi kiện của đương sự, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; hơn nữa, gia đình bà H quản lý, sử dụng thửa đất 469 là hoàn toàn hợp pháp nên UBND thị xã H căn cứ Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 469, tờ bản đồ số 05 cho hộ gia đình ông N, bà H; do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị UBND thành phố H thu hồi Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 04/12/1987 của UBND thị xã H sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà H; vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS ngày 21/12/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay về vấn đề này.

[5]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Như phân tích tại các luận điểm nêu trên thì tranh chấp giữa bà T với bà H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên án phí được tính căn cứ khoản 3 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 là án phí không có giá ngạch và bà T và bà H đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (bà H có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí kháng cáo và đã được Tòa án sơ thẩm chấp nhận).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án và 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: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị Bích H và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 08/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, cụ thể như sau:

Áp dụng Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điều 3, Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998); các Điều 21, 26 và khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T (C) đối với bị đơn bà Hoàng Thị Bích H về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng diện tích đất 290m^2 (đo đạc hiện nay là 267,2m^2), thuộc thửa số 1076, bản đồ số 05, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam;

Công nhận bà Nguyễn Thị T (C) có quyền sử dụng ½ diện tích đất nêu trên theo ***Sơ đồ trích đo hiện trang thửa đất*** do Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 06/01/2017 với tứ cận và kích thước như sau: Hướng Bắc giáp đường kiệt bê tông rộng khoảng 2,5m, kích thước cạnh Bắc 18,7/2=9,35m; Hướng Đông giáp đất ông Phạm Ngọc D và ông Nguyễn T, kích thước cạnh Đông 14,4m; Hướng Nam giáp đất ông Sử A, kích thước cạnh 17,8/2=8,9m; hướng Tây giáp đất chia cho bà Hoàng Thị Bích H. Bà T được quyền sử dụng số cây trồng và các công trình xây dựng trên phần đất được công nhận quyền sử dụng mà không phải thối trả giá trị cho bà H.

Bà Hoàng Thị Bích H được quyền sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa số 1076, tờ bản đồ số 05, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam còn lại sau khi cắt giao cho bà T như phần trên.

*(Kèm **Sơ đồ trích đo hiện trang thửa đất** do Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 06/01/2017).*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Hoàng Thị Bích H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0109850 mà UBND thị xã (nay là thành phố) H cấp cho bà Nguyễn Thị T (C) ngày 20/01/1995 quyền sử dụng thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 05, thôn S, xã C, thị xã H, tỉnh Quảng Nam về phần diện tích đất cấp cho bà Nguyễn Thị T nay bị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Bích H (là phần còn lại sau khi cắt chia cho bà Nguyễn Thị T).

3. Bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị Bích H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin chỉnh lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án cấp phúc thẩm chia như trên, theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T (C) không phải chịu nên được hoàn trả 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010911 ngày 01/7/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN	**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA-THẨM PHÁN**
(Đã ký)	**(Đã ký)**
Trương Công Thi Võ Ngọc Thông	**Đặng Kim Nhân**