

**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: 202/2019/DS-PT

Ngày: 28 - 10 - 2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất*”

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Trương Công Thi

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Ba – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà Bùi Thị Dung, Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 10 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: 229/TBTL-TA ngày 26 tháng 8 năm 2019 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1366/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thanh V; cư trú tại: Số 06 đường X, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Minh T; cư trú tại: 445 Đường T1, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định; có mặt.

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

- + Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.
Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Vĩnh S - Chủ tịch; vắng mặt.
 - + Ủy ban nhân dân phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh D - Chủ tịch; vắng mặt.
 - + Hợp tác xã nông nghiệp phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công H - Giám đốc; có mặt.
 - Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp:* Luật sư Ngô Thế Q, Công ty Luật TNHH MTV N1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Định; có mặt.
 - + Ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị Quỳnh N2; cùng cư trú tại: 07 đường Ng, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định, vắng mặt
 - + Bà Huỳnh Thị H1, vắng mặt.
 - + Chị Trần Huỳnh Thanh H2; ủy quyền cho ông Trần Minh T (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019), có mặt.
 - + Anh Trần Huỳnh T3, ủy quyền cho ông Trần Minh T (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019), có mặt.
- Cùng cư trú tại: 445 Đường T1, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.
4. Người kháng cáo: nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã nông nghiệp phường B.
5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V trình bày: Ngày 31/7/2017, chị Nguyễn Thị Thanh V đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 801, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực L, thị trấn B, huyện A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định) có số phát hành AE 522003, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02080/QSĐĐ/I9 do UBND thị xã A, tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 ngày 03/7/2006 với giá 350.000.000 đồng với mục đích xây dựng nhà ở. Sau đó bà V xin giấy phép xây dựng nhà ở và được cán bộ địa chính phường cấp phép xây dựng, chị V có đến UBND phường B xin xác định mốc giới giao đất và được Địa chính phường tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất thì xảy ra tranh chấp với ông Trần Minh T.

Trước đây chị V có thể chấp thửa đất này để vay tiền của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án chị V đã trả tiền đủ cho Ngân hàng xong.

Nay chị V khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại khoảng 70m² đất ở để xây nhà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 868014, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034QSDĐ/I9 ngày 15/9/1995 do UBND huyện A, tỉnh Bình Định cấp cho ông Trần Minh T.

Bị đơn ông Trần Minh T trình bày: Thừa đất của gia đình ông được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034QSDĐ/I9 ngày 15/9/1995, giao quyền sử dụng 1.899m² đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện A gồm các số thửa: Thửa đất số 127 và 95b tờ bản đồ số 3, diện tích 1646m², mục đích sử dụng: đất lúa; Thửa đất số 536a tờ bản đồ số 10, diện tích 253m². Trong đó có 200m² đất ở và 53m² đất vườn (có thời hạn sử dụng đến năm 2013), nên sau đó ông có làm đơn xin gia hạn và được gia hạn tiếp tục đến tháng 10/2063, tọa lạc tại khu vực L thị trấn B, huyện A (nay là nhà số 445 đường T1, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định). Hộ gia đình ông được Nhà nước giao đất theo nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Trong quá trình sử dụng ông luôn thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ, không có vi phạm hành chính về đất đai.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà V và ngày 20/11/2017, ông có làm đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 và bà N2 do UBND huyện A cấp chồng lẫn lên diện tích đất của ông khoảng 73m², trong đó đất ở là 20m²; đất vườn 53m² và 25m² đất xin thêm để xây dựng công trình phụ, ông đã bồi trúc như hiện trạng hiện nay và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị Quỳnh N2 với bà Nguyễn Thị Thanh V; hủy biên bản đấu giá khu đất, nhà bán vật tư L ngày 10/6/2004; hủy hợp đồng mua bán đất giữa Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn B với vợ chồng ông T2, bà N2.

Đại diện UBND thị xã A, tỉnh Bình Định trình bày: Theo bản đồ đo đạc năm 1983 và sổ mục kê ruộng đất năm 1984 thì thửa đất số 879, tờ bản đồ số 04 do UBND thị trấn B đăng ký sử dụng và thửa đất số 880, tờ bản đồ số 04 do HTX Nông nghiệp Bình Định đăng ký sử dụng. Khi Nhà nước duyệt kế hoạch sử dụng đất dùng vào xây dựng cơ bản của thị trấn B, xét xin cấp đất của ông Trần Minh T được UBND thị trấn B xác nhận và đề nghị, UBND huyện A ra Quyết định số 1390/QĐ-UB ngày 07/12/1991 giao đất để xây dựng cơ bản và nhà ở cho ông T với diện tích 100m², trên một phần thửa đất số 879, 880 tờ bản đồ số 04. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai 1993, Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì 01 phần thửa đất số 870, 880 tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² đã cấp cho ông Trần Minh T năm 1991, theo kê khai của ông T đã ghi thành thửa 536a, tờ bản đồ số 10, diện tích 253m². Sau đó, UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00034QSDĐ/I9 ngày 15/9/1995 cho ông Trần Minh T nguyên thửa đất ở số 536a, tờ bản đồ số 10, diện tích 253m^2 (đất ở 200m^2 ; đất vườn 53m^2) mà không xem xét nguồn gốc đất hợp pháp theo quyết định giao đất trước đây; ngoài ra ông T cũng không có giấy tờ nào chứng minh ông đang sử dụng hợp pháp phần diện tích 153m^2 đất tăng thêm để được giao quyền sử dụng. Do đó, UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034QSDĐ/I9 ngày 15/9/1995 cho ông Trần Minh T là không bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Đại diện của UBND phường B, ông Nguyễn Anh D trình bày:

Thửa đất ông Trần Minh T được UBND huyện A giao đất ngày 07/12/1991 theo Quyết định số 1390/QĐ-UB với diện tích 100m^2 (dài 20m X rộng 5m). Thửa đất có giới cận phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa 880, phía Tây cách chân taluy đường QL 1A là 20m, phía nam giáp vườn nhà ở của ông Nguyễn Xuân Ba, phía Bắc giáp phần đất Trường cấp I L đang sử dụng. Ngày 16/12/1991 ông Trần Minh T xin phép xây dựng nhà cấp 4A với diện tích $10\text{m} \times 5\text{m} = 50\text{m}^2$ và được UBND huyện A cấp giấy phép xây dựng số 96/GP-UB-NĐ ngày 16/12/1991, vị trí xây dựng cách tim đường QL 1A là 26m. Ngày 10/7/1993 ông Trần Minh T tiếp tục xin phép xây dựng nhà cấp 4 với diện tích $15,5\text{m} \times 5\text{m} = 77,5\text{m}^2$ và được UBND huyện A cấp giấy phép xây dựng số 186/GP-UB-NĐ ngày 10/7/1993, vị trí xây dựng cách tim đường QL 1A là 11m (phần diện tích đất sau khi điều chỉnh lộ giới từ 52m xuống còn 22m). Đến ngày 15/9/1995 UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Minh T, trong đó có thửa đất số 536a, tờ bản đồ số 10, diện tích 253m^2 , (hiện nay UBND phường B không tìm thấy hồ sơ lưu trữ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Minh T năm 1995). Tháng 12 năm 2011 ông Trần Minh T có xin giấy phép xây dựng nhà ở tại tổ 10 khu vực L, thị trấn B (nay là số nhà 445 Đường T1, phường B); tuy nhiên, qua kiểm tra vị trí đất (phía sau nhà) của ông Trần Minh T xin phép xây dựng nhà ở là đất của Hợp tác xã nông nghiệp đã bán đấu giá năm 2004, nên UBND phường B chưa lập thủ tục xin phép xây dựng cho ông T được, đã trả lời cho ông T bằng Văn bản số 126/VCV- UBND ngày 14/12/2011 và từ đó đến nay UBND phường cũng không nhận được ý kiến nào của ông T.

Nguồn gốc thửa đất của chị Nguyễn Thị Thanh V có nguồn gốc nhà đất của HTX nông nghiệp thị trấn B trước đây đấu giá lại móng nhà và đất ở thuộc sở hữu của HTX nông nghiệp vào năm 2004, bà Lâm Thị Quỳnh N2 là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất lô đất số 01 nay là thửa 801, tờ bản đồ số 10, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 với diện tích 100m^2 , loại đất ở đô thị. Tháng 8 năm 2017 ông T2 và bà N2 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thanh V thửa đất nói trên đã được Văn phòng

đăng ký đất đai chi nhánh A xác nhận ngày 08/8/2017. Hiện nay UBND thị xã A đã cấp Giấy phép xây dựng số 695/GPXD ngày 08/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Thanh V.

Hồ sơ khu đất Hợp tác xã nông nghiệp như sau: Ngày 24/5/2002 UBND huyện A trước đây có Văn bản số 211/UB về việc đồng ý cho bán thanh lý trụ sở khu L cho HTX nông nghiệp thị trấn B, trong đó có ý kiến giao Chủ tịch UBND thị trấn B lập hợp đồng mua bán với HTX nông nghiệp thị trấn B và thực hiện các thủ tục chuyển dịch tài sản theo quy định hiện hành của Nhà nước. Ngày 06/9/2002 UBND thị trấn B (nay là phường B) lập hợp đồng mua bán nhà làm việc khu vực L và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khu vực L cho HTX nông nghiệp thị trấn B. Sau đó được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận số 161/UB ngày 24/10/2002 về việc chuyển dịch tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở khu vực L cho HTX nông nghiệp thị trấn B. Ngày 21/02/2004 HTX nông nghiệp thị trấn B lập hợp đồng đổ đất sỏi để nâng mặt bằng khu đất L, đến ngày 19/4/2004 nghiệm thu khối lượng đắp đất hoàn thành. Ngày 30/4/2004 HTX nông nghiệp thị trấn B tổ chức Hội nghị đại biểu xã viên bất thường về việc báo cáo xây dựng mới trụ sở làm việc cấp III và thanh lý chuyển nhượng 450m² đất phía sau nhà bán vật tư để lấy kinh phí xây dựng mới trụ sở. Kết quả 100% xã viên thống nhất thanh lý chuyển nhượng 450m² đất phía sau nhà bán vật tư để lấy kinh phí xây dựng mới trụ sở làm việc cấp III. Ngày 13/5/2004 HTX nông nghiệp thị trấn B có Tờ trình số 07/TT-HTX về việc xin thanh lý bán một phần tài sản nhà bán vật tư khu vực L. Ngày 14/5/2004 UBND Thị trấn B có văn bản số 08/UB về việc xin ý kiến bán thanh lý một phần tài sản nhà vật tư của HTX nông nghiệp Thị trấn B. Ngày 24/5/2004 UBND huyện A có văn bản số 196/UB về việc cho chủ trương bán đấu giá một phần tài sản nhà vật tư tại khu L thuộc HTX nông nghiệp thị trấn B. Ngày 25/5/2004 UBND thị trấn B ban hành Quyết định số 64/QĐ-UB về việc thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất khu nhà bán vật tư L. Ngày 10/6/2004 Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất khu nhà bán vật tư L, tổ chức bán đấu giá 04 lô đất khu nhà bán vật tư L, kết quả bà Lâm Thị Quỳnh N2 trúng đấu giá lô số 01 lô. Ngày 07/8/2004 HTX nông nghiệp thị trấn B, huyện A tiến hành bàn giao cột mốc 04 lô đất cho những người trúng đấu giá như đã nêu trên, các hộ đấu giá trúng đã xác lập hợp đồng chuyển dịch tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật, sau đó bà N2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thanh V.

Đại diện Hợp tác xã nông nghiệp phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định - Ông Nguyễn Công H, trình bày:

Ông đã cung cấp những tài liệu có liên quan đến việc tranh chấp đất đai của hai hộ tại khu vực L, phường B, thị xã A. Vụ việc này trước đây là do Chủ nhiệm

HTX nông nghiệp trước đây tổ chức bán đấu giá, còn lại bản thân ông chỉ tiếp quản sau này nên nội tình sự việc tranh chấp ông không rõ. Ông mong muốn hai bên đương sự ông T và chị V thỏa thuận hòa giải ổn thỏa và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 trình bày:

Năm 2006, vợ chồng ông bà có tham gia đấu giá trúng 01 lô đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại KV L, Thị trấn B, huyện A với diện tích 100m² tại hợp tác xã nông nghiệp của thị trấn B. Sau khi đấu giá xong, vợ chồng bà đã làm thủ tục nộp tiền tại kho bạc nhà nước, hai tháng sau được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02080/QSDĐ/I9 ngày 03/7/2006, vợ chồng bà có xây móng mặt nền đủ diện tích 100m². Đến tháng 8/2017, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho chị Nguyễn Thị Thanh V với số tiền là 350.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng xong, chị V có ý định xây nhà thì xảy ra tranh chấp với ông Trần Minh T và có đơn khởi kiện đến tòa. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho chị V.

Bà Huỳnh Thị H1, chị Trần Huỳnh Thanh H2, anh Trần Huỳnh T3 ủy quyền cho ông Trần Minh T trình bày thống nhất với lời trình bày của ông T về nội dung vụ án cũng như các yêu cầu của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 41 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 121, 127, 128, 137, 697 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 116, 122, 123, 131, 500 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 5, 6, 9, 14, 31, 32, 37, 49, 50, 51 của Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; các Điều 6, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V:

Không chấp nhận yêu cầu hộ gia đình ông Trần Minh T phải trả lại 70m² đất ở của bà Nguyễn Thị Thanh V.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 868014 số vào sổ cấp 00034QSDĐ/I9 ngày 15/9/1995 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Bình Định cấp cho ông hộ gia đình ông Trần Minh T

Không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị Thanh V yêu cầu ủy ban nhân dân thị xã

A, tỉnh Bình Định phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị lô đất bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V về giá trị bồi thường lô đất bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 522003, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02080/QSĐĐ/I9 ngày 03/7/2006 do ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 (hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh V theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số: 2191017.19987. CN0011 ngày 08/8/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thị xã A).

Tuyên bố các giao dịch dân sự gồm: Biên bản đấu giá khu đất, nhà bán vật tư L ngày 10/6/2004 giữa Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thị trấn B, huyện A, tỉnh bình Định và bà Lâm Thị Quỳnh N2; Hợp đồng mua bán móng nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 11/6/2004 giữa Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn B với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị Quỳnh N2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị Quỳnh N2 với chị Nguyễn Thị Thanh V vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc Hợp tác xã nông nghiệp phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị Thanh V 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) giá trị lô đất bị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, chị Nguyễn Thị Thanh V kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Ngày 24 tháng 6 năm 2019, Hợp tác xã Nông nghiệp phường B kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, cho rằng đây là việc thanh lý tài sản của HTX chứ không phải là hoạt động kinh doanh của HTX, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận bồi thường cho chị Nguyễn Thị Thanh V 500.000.000đ giá trị lô đất bị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không chấp nhận trả tiền án phí là 24.000.000 đồng.

Tại Quyết định kháng nghị số: 1094/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/6/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/7/2017 giữa ông T2 và bà N2 bán cho

bà V không bị vô hiệu, bà V tiếp tục được quyền sử dụng đất thửa 801 hợp pháp. Bản án sơ thẩm tuyên HTX nông nghiệp phường B bồi thường cho bà V số tiền 500.000.000 đồng là không đúng. Từ đó đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị Thanh V xác định kháng cáo đề nghị buộc ông T phải trả lại phần đất tranh chấp cụ thể là 66,2m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh T; với lý do đã thẩm định đo đạc được diện tích đất tranh chấp cụ thể.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng nghị do tại giai đoạn phúc thẩm đã tổ chức việc xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp rõ ràng và thu thập thêm các tài liệu, thông tin mới đã được đầy đủ, nên không cần đề nghị hủy bản án sơ thẩm, mà chỉ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng nghị, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh V và của Hợp tác xã nông nghiệp phường B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 15/9/1995 hộ gia đình ông Trần Minh T được Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành B868014, số vào sổ cấp số 00034QSĐĐ/I9, Thửa đất số 536a tờ bản đồ số 10, diện tích 253m², nay là nhà số 445 đường T1, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Ngày 10/6/2004, bà Lâm Thị Quỳnh N2 trúng đấu giá quyền sử dụng 01 thửa đất tọa lạc tại khu vực L, thị trấn B, huyện A, tỉnh Bình Định do Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn B, huyện A (nay là Hợp tác xã nông nghiệp phường B, thị xã A) bán đấu giá. Ngày 11/6/2004 Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn B với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lâm Thị Quỳnh N2 xác lập Hợp đồng mua bán móng nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở. Ngày 03/7/2006, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 801, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực L, thị trấn B, huyện A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định) số phát hành AE 522003, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02080/QSĐĐ/I9. Sau đó ngày 31/7/2017 vợ chồng ông T2, bà N2 đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất này cho bà

Nguyễn Thị Thanh V và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, chị V đã được chỉnh lý đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo tài liệu chứng cứ mới được thu thập tại giai đoạn phúc thẩm là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 18/10/2019 xác định được thửa đất 801 của vợ chồng ông T2, bà N2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 522003, số vào sổ H02080/QSDD/I9 chuyển nhượng cho chị V đã chồng lên diện tích đất thửa đất số 536a tờ bản đồ số 10, diện tích 253m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034/QSDD/I9; diện tích chồng lên nhau là 66,4m², đây là diện tích đất tranh chấp, thửa đất của chị V còn lại là 39,3m².

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh V và của Hợp tác xã nông nghiệp phường B

Xem xét về nguồn gốc thửa đất số 536a tờ bản đồ số 10 của hộ gia đình ông Trần Minh T thì thấy: theo Quyết định giao đất để xây dựng nhà ở cho ông T số: 1390/QĐ-UB ngày 07/12/1991 của UBND huyện A với diện tích 100m². Quá trình sử dụng đất ông T đã thực hiện kê khai đăng ký và ngày 15/9/1995 hộ gia đình ông Trần Minh T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 536a tờ bản đồ số 10 diện tích 253m² (trong đó có 200m² đất ở và 53m² đất vườn). Như vậy so với diện tích đất được giao ban đầu thì đất ông T đã 153m². Theo Bản tự khai của ông T ngày 13/11/2017 (BL 34) và Đơn xin cấp đất ngày 14/6/1993 (BL 133) thì ông T thừa nhận phía Đông của nhà ông là đất hoang hóa và đất 5% nên ông xin thêm 25m² đất nữa. Như vậy, ông T chỉ có căn cứ hợp lý trên diện tích đất 125m², còn phần tăng thêm hơn 125m² ban đầu là không có căn cứ; bởi vì ông T thuộc trường hợp được nhà nước giao đất cụ thể. Việc kê khai đăng ký vào năm 1995 của ông T chủ yếu tăng về phía Đông là xâm phạm vào quyền sử dụng đất của chủ thể khác. Ý kiến của đại diện UBND thị xã A, tỉnh Bình Định tại Bản tự khai ngày 05/02/2018 cho rằng việc “*cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Minh T tại thửa đất ở số 536a diện tích 253m² mà không xem xét nguồn gốc hợp pháp theo Quyết định 1390/QĐ-UB ngày 07/12/1991 đã giao 100m² cho ông T, ngoài ra ông T không có giấy tờ nào chứng minh đang sử dụng hợp pháp phần diện tích 153m² đất tăng để được cân đối giao quyền theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 15/9/1995, trong đó thửa 536a diện tích 253m² là không đảm bảo theo quy định*” là có cơ sở.

Thửa đất 801 của chị V là theo bản vẽ phân chia của HTX Bình Định khi phân chia từng lô đất của thửa đất 886 để thanh lý theo móng nhà vào năm 2002. Hiện lô đất vẫn còn một diện tích hơn 39,2 m² không có tranh chấp do chị V quản lý. Theo nội

dung Bản trình bày của UBND phường B ngày 15/10/2019 xác nhận việc cấp quyền sử dụng đất thửa 536a diện tích 253m² (có 200m² đất ở) vào năm 1995 là “*trên cơ sở kê khai đăng ký của ông Trần Minh T*”. Do thực trạng các hướng đều đã có ranh giới cố định, nên chỉ có hướng Đông (hướng giáp với đất của chị V) là đất còn trống, ông T cũng thừa nhận diện tích đất ông tăng lên về hướng này. Do vậy ông T đã kê khai làm diện tích tăng lên thêm 153 m² làm ảnh hưởng đến phần thửa đất của chị V, thực tế hiện nay hai bên tranh chấp diện tích đất là 66,4m².

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Lâm Thị Quỳnh N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2006, nay đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V và chị V đã được chỉnh lý tên sử dụng trong Giấy chứng nhận, do vậy trong trường hợp này chị V là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự; cho dù thủ tục giao đất ban đầu cho vợ chồng ông T2 bà N2 không đảm bảo thì theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai, khoản 5 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 (đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 01/2017) thì quyền sử dụng đất của chị V vẫn được pháp luật bảo vệ. Từ những căn cứ trên thấy cần buộc ông Trần Minh T trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh V diện tích đất 66,4m² đang tranh chấp là hợp lý.

Bản án sơ thẩm cho rằng việc xác định tài sản, việc lập hồ sơ, thủ tục hợp đồng mua bán móng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn B, huyện A vào năm 2004 đã vi phạm các quy định của pháp luật về quản lý đất đai, của pháp luật về các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, Tổ chức được nhà nước giao đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên thấy rằng tài sản trên của HTX phường B hình thành là do mua của UBND thị trấn B trên cơ sở Hợp đồng mua bán Trụ sở làm việc L ngày 06/9/2002 và được Phòng Tư pháp chứng thực ngày 09/10/2002, kết cấu nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất 558,32m², nguồn tiền mua không có nguồn gốc ngân sách nhà nước. Do vậy đây là tài sản chung của cá nhân các xã viên HTX và đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận việc chuyển dịch tài sản, thừa nhận quyền sở hữu của HTX thị trấn B ngày 24/10/2002 (BL 128) chứ không phải tài sản nhà đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ và điểm a khoản 2 Điều 110 Luật đất đai 2003 thì Tổ chức kinh tế có quyền Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc trên đất trong trường hợp này.

Xét kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Minh T thì thấy xuất phát từ việc kê khai của ông T nên nhà nước đã cấp giấy chứng

nhận cho ông T, thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo kê khai đăng ký của người sử dụng đất, chính quyền địa phương không kiểm tra phần đất kê khai tăng thêm có một phần chồng lấn lên đất của chủ thể khác, khi mà ranh giới đất của ông T đã được xác định rõ khi giao đất để sử dụng năm 1991 không có phần giáp đất hoang hóa. Tuy nhiên diện tích tăng lên của ông T chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của chị V, được xác định là 66,4m² và đã được xem xét buộc trả lại, nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T mà chỉ cần kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền các cấp ở địa phương chỉnh lý diện tích đất của ông T là phù hợp.

Đối với 08 cây trụ bê tông trên đất do ông T trồng khi chị V tiến hành đổ vật liệu xây nhà; Tại biên bản giải quyết của chính quyền phường B ngày 27/9/2017 thì trong kết luận của biên bản có yêu cầu ông T phải tự tháo dỡ các cây trụ bê tông cắm trên đất tranh chấp này, nay các cây trụ bê tông vẫn tồn tại, nên buộc ông T phải tháo dỡ để giao trả đất lại cho chị V.

[3] Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định thì thấy nhận định trong kháng nghị là hợp lý nên chấp nhận, về đề nghị của Kháng nghị hủy Bản án sơ thẩm thì tại phiên tòa phúc thẩm, Vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đã đề nghị lại với nội dung do đã thực hiện các thủ tục thu thập chứng cứ, thu thập thông tin đầy đủ tại giai đoạn phúc thẩm nên không nhất thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chỉ cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của chị V và Hợp tác xã nông nghiệp phường B, ý kiến đề nghị trên là hợp lý nên chấp nhận.

[4] Từ những căn cứ trên và những tài liệu chứng cứ mới được thu thập ở cấp phúc thẩm, thấy cần chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh V, của Hợp tác xã nông nghiệp phường B và Kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh V về yêu cầu ông Trần Minh T trả lại 66,4m² đất (*phần đất ký hiệu B trên sơ đồ hiện trạng lập ngày 18/10/2019*); không chấp nhận yêu cầu của ông T và chị V về nội dung đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lẫn nhau của cả hai bên.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên án phí sơ thẩm được cấp phúc thẩm tính lại; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; sửa Bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Áp dụng Điều 443, Điều 445, Điều 450 của Bộ luật Dân sự 1995; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V, buộc ông Trần Minh T trả lại 66,4m² đất, tại thửa 801 tờ bản đồ số 10 khu vực L, phường B cho chị Nguyễn Thị Thanh V; Hộ ông T phải tháo dỡ 08 cây trụ bê tông để giao trả đất cho chị V (*có bản vẽ sơ đồ kèm theo, phần đất có ký hiệu B*).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh Tân về đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AE 522003, số vào sổ H02080/QSDD/I9 ngày 03/7/2006 đã được chỉnh lý sang tên của chị Nguyễn Thị Thanh V ngày 08/8/2017.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thanh V về đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 868014, số vào sổ 00034QSDD/I9 ngày 15/9/1995 của ông Trần Minh Tân.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động giảm về diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh T, số phát hành B 868014, số vào sổ cấp số 00034QSDD/I9 ngày 15/9/1995 của thửa đất số 536a tờ bản đồ số 10, diện tích 253m² (nay là nhà số 445 đường T1, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định) theo quy định của pháp luật.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo kháng nghị.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Minh Tân phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008503 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án thị xã A.

- Án phí dân sự sơ thẩm chị Nguyễn Thị Thanh V phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu

số 0002942 ngày 11/10/2017 tại Chi cục Thi hành án thị xã A; hoàn trả lại cho chị V số tiền chênh lệch còn thừa là 1.700.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm chị V không phải chịu, hoàn trả cho chị V số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0003657 ngày 20/06/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm Hợp tác xã nông nghiệp phường B không phải chịu, hoàn trả cho Hợp tác xã nông nghiệp phường B số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0003663 ngày 28/06/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Chi cục THADS Tx A;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long