

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 78 /2019/DS-PT

Ngày: 28/6/2019

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy GCNQSD đất và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng vô hiệu”*

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 Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Trương Minh Tuấn

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: 68/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Cụ **Nguyễn Thị N**; Địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Phan Thị Bích K**, địa chỉ: số 53 đường N3, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa (Van bản ủy quyền ngày 30/3/2017)- Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Hồng H** - Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa - Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông **Nguyễn Thành Đ** và bà **Đinh Thị N1**; Địa chỉ: số 789 đường Y, xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Đinh Thị N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Đ (Theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2015)- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Quốc T** - Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; - Có mặt.

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

1. Ông **Bùi Văn M** và bà **Bùi Thị T1**; Cùng địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa - Vắng mặt.

2. Anh **Nguyễn Đình Đ1**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H1** (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/7/2017) - Có mặt.

Cùng địa chỉ: số 23 đường T4, phường P1, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ủy ban nhân dân thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Hữu T2**, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N2 - Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Hoàng Trọng L** và bà **Trịnh Thị Bích K** - nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N2 (Theo Công văn số 4199/UBND-TNMT ngày 03/7/2017 của UBND thành phố N2) - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 42 Lê Thánh Tôn, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N2; Địa chỉ: Đường trung tâm xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Trịnh Quang T3**, Chủ tịch - Vắng mặt.

5. Hợp tác xã nông nghiệp V; Địa chỉ: số 18A đường trung tâm xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L1**, chức vụ: Giám đốc Hợp tác xã nông nghiệp V - Vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Ông **Phan Văn C**; Địa chỉ: 150 đường H3, phường P2, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa - Vắng mặt.

2. Ông **Vũ Văn H2**; Địa chỉ: số 18A đường trung tâm xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Năm 1958, cụ Nguyễn Thị N mua các thửa đất tọa lạc tại Liên - Xã V, thôn P, quận V1, tỉnh Khánh Hòa của cụ Nguyễn Thị T5, cụ Bùi Tấn T6 và cụ Bùi Thị N4 theo giấy bán đoạn mãi được Hội đồng Hương chính xã V chứng thực. Ngày 01/7/1963, chính quyền chế độ cũ cấp Chứng thư kiến điền là thửa số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 01 mẫu 05 sào 10 thước. Ngày 09/6/1992, cụ N được Ủy ban thành phố N2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 388, tờ bản đồ 2a, diện tích $3.770m^2$ ($200m^2$ đất thổ cư sử dụng lâu dài, $3.570m^2$ đất trồng cây lâu năm đến tháng 6/2007). Cụ N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64 - CP đối với 02 thửa đất số 396, diện tích $375m^2$; thửa số 397, diện tích $750m^2$ và ngày 13/8/1997, UBND thành phố N2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Thị N. Cụ N không vào hợp tác xã nông nghiệp V, toàn bộ diện tích đất không bị thu hồi bởi bất cứ quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 13/8/1997, UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 đối với thửa số 387, tờ bản đồ 2a, diện tích $555m^2$ cho gia đình ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 là không có căn cứ và trái pháp luật, vì: Cụ N có giấy tờ hợp lệ đối với đất, quản lý và canh tác liên tục từ năm 1958 đến nay, không có tranh chấp, không bị quốc hữu hóa hay thu hồi bằng bất cứ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền; ông M, bà T1 không trực tiếp sử dụng đất. Sau đó, ông M, bà T1 lại chuyển nhượng lô đất cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1, UBND thành phố N2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 ngày 25/11/2008 cho ông Đ và bà N1; ông Đ tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đình Đ1 trong khi đang có tranh chấp là trái pháp luật.

Về diện tích đất, nguyên đơn thống nhất theo số liệu và kết quả đo vẽ là $510,9m^2$; về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nguyên đơn đồng ý theo biên bản định giá tài sản ngày 17/01/2018 của Hội đồng định giá tài sản; về chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản, nguyên đơn đã chi phí, quyết toán trong quá trình giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Cụ Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 387, tờ bản đồ

số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2 (viết tắt là Thửa đất tranh chấp) là quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị N. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 do UBND thành phố N2 cấp ngày 13/8/1997 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, xã V cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 do UBND thành phố N2 cấp ngày 25/11/2008 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05167 do UBND thành phố N2 cấp ngày 26/9/2017 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2008 giữa ông Bùi Văn M, bà Bùi Thị T1 với ông Nguyễn Thành Đ, bà Đinh Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Thành Đ, bà Đinh Thị N1 với anh Nguyễn Đình Đ1 là vô hiệu.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ, bà Đinh Thị N1 trình bày:*

Vào ngày 25/11/2008, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 quyền sử dụng lô đất có diện tích 555m², thửa đất số 387, tờ bản đồ 2a, xã V, thành phố N2 và được UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 ngày 25/11/2008. Năm 2009, ông Đ lên phát rào để sử dụng đất thì thấy cụ N lấn chiếm đất của ông, bà, tự ý trồng cây trên đất và nói là đất của cụ N.

Sau đó, ông cần tiền nên thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Kiên Long để vay 200.000.000 đồng, đồng thời làm đơn khởi kiện cụ N. Tại Bản án số 64/2014/DS-ST ngày 05/9/2014, Tòa án nhân dân thành phố N2 buộc cụ N phải trả thửa đất số 387 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà. Sau đó, cụ N kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Sau đó, ông đã vay mượn tiền trả nợ cho Ngân hàng, rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố N2 đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 23/01/2017, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lô đất nói trên cho anh Nguyễn Đình Đ1. Do thời hạn sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết, nên ông đã xin cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 728387 vào sổ cấp GCN: CH05167 do UBND thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26/9/2017 có thông tin thửa đất mới là: Thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện

tích 510,9m², thôn P, xã V, thành phố N2, Khánh Hòa. UBND thành phố N2 đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây.

Cụ N cho rằng đất của cụ là không đúng, thực chất là Nhà nước đã quản lý và phân bổ lại theo chính sách chung. Ông M và bà T1 được giao đất sản xuất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64-CP là hợp pháp, không có bất cứ tài liệu nào xác định việc cấp đất cho ông, bà là trái pháp luật, ông M và bà T1 được quyền chuyển nhượng thửa đất theo đúng quy định pháp luật; ông M, bà T1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ; ông Đ nhận chuyển nhượng là ngay tình, đúng pháp luật. Khi ông Đ thực hiện quyền sử dụng đất thì có tranh chấp do cụ N ngăn cản. Vì vậy, ông Đ phải được bảo vệ theo Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Vợ chồng ông Đ và bà N1 không đồng ý với yêu cầu của cụ N, việc cụ N chiếm đất của gia đình ông, bà là trái pháp luật, gây thiệt hại rất lớn cho gia đình ông và anh Nguyễn Đình Đ1. Ông, bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện, buộc cụ Nguyễn Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông và chấm dứt mọi hành vi sử dụng đất trái phép trên đất này; về phần tài sản có trên đất mà cụ Nguyễn Thị N đã làm, trồng trọt trái phép, ông Đ đồng ý nhận và thanh toán giá trị tài sản (bằng tiền) cho cụ N theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 17/01/2018.

** Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 trình bày:*

Gia đình ông, bà làm ăn sinh sống tại tổ 4, Thôn P, xã V, thành phố N2, gia nhập vào Hợp tác xã và được cấp lô đất có diện tích 555m², thửa 387, tờ bản đồ 2a theo Nghị định 64-CP như các xã viên khác. Tiến hành giao đất có đội trưởng Vũ Văn H2, đội phó Bùi Phú V và Chủ nhiệm Hợp tác xã là ông Phan C1. Thời gian xã giao đất khoảng năm 1994.

Năm 1995, UBND xã V phổ biến cho các hộ dân xã viên làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có gia đình ông gồm 5 nhân khẩu. Vì hoàn cảnh gia đình, bà T1 thường xuyên ốm đau nên ông M chưa canh tác, trồng trọt trên thửa đất. Trong thời gian này, cụ N có canh tác trồng trọt hoa màu trên đất. Ông nghĩ cụ N là hàng xóm và cao tuổi nên cứ để cụ canh tác. Thời gian sau, bà T1 bệnh nặng, để có tiền chữa bệnh năm 2008 vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1. Việc chuyển nhượng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ông

Đ và bà N1 được UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 ngày 25/11/2008.

Vợ chồng ông T1, bà M không đồng ý với yêu cầu của cụ N hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố N2 đã cấp cho vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà không có tranh chấp gì với ông Đ và bà N1 cũng như không còn liên quan gì đến thửa đất nêu trên nên xin phép xét xử vắng mặt vì điều kiện sức khỏe.

** Tại các bản tự khai ngày 13/7/2017, biên bản hòa giải và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình Đ1 và người đại diện theo ủy quyền của anh Đ1 là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Ngày 23/01/2017, anh Nguyễn Đình Đ1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 do UBND thành phố N2 cấp ngày 25/11/2008 lô đất tại xã V, thành phố N2, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng là 936.000.000 đồng.

Vào thời điểm anh Đ1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà N1 thì ông, bà đã cung cấp cho anh Đ1 đầy đủ giấy tờ liên quan tới quyền sử dụng lô đất này. Việc chuyển nhượng được hai bên làm Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Trung tâm. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Nguyễn Đình Đ1 đã tiến hành làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Thành phố N2 thì nhận được Thông báo vào ngày 14/3/2017 về việc thửa đất mà anh Đ1 đăng ký sang tên đang có tranh chấp với cụ Nguyễn Thị N và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đang thụ lý, giải quyết, do đó, hồ sơ của anh không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến thời điểm này anh mới biết về thông tin trên.

Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 quy định thời hạn sử dụng đất đến tháng 8 năm 2017, nên ông Nguyễn Thành Đ đã xin cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 728387 vào sổ cấp GCN: CH05167 do UBND thành phố N2 cấp ngày 26/9/2017 có thông tin thửa đất mới là: Thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, thôn P, xã V, thành phố N2, Khánh Hòa. Hiện nay anh Đ1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới. Việc chuyển nhượng là hợp pháp, anh Đ1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ nhưng chưa nhận được đất và chưa sang

tên người sử dụng đất vì cụ N chiếm đất và tranh chấp với ông Đ, việc này gây thiệt hại rất lớn đến gia đình anh Đ1 nên yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho anh.

** Tại công văn số 4198/UBND-TNMT ngày 03/7/2017, công văn số 3046/UBND-TNMT ngày 14/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố N2 trình bày:*

Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, thôn P, xã V, thành phố N2 có nguồn gốc do Hợp tác xã giao cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 theo Nghị định số 64-CP. Ngày 13/8/1997, UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 QSDĐ/VT-NT cho ông M và bà T1 với diện tích 555m², loại đất ĐM (đất màu).

Năm 2008, ông M và bà T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực số 1934 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2008.

Ngày 25/11/2008, UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 cho ông Đ và bà N1. Như vậy, UBND thành phố N2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1; cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 là đúng quy định pháp luật.

Ngày 19/8/2017, ông Đ và bà N1 nộp hồ sơ gia hạn thời hạn sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 510,9m²; chênh lệch giảm 44, 1m² so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 2008 là do đo đạc, ranh giới thửa đất không thay đổi, hiện nay sử dụng đúng mục đích, ổn định (Theo Biên bản xác minh thực địa ngày 24/8/2017 của UBND xã V). Ông Đ đồng ý và xác nhận với diện tích trên (510,9m²) và ký xác nhận vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai năm 2013, cơ quan chuyên môn (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố N2) tham mưu UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05167 ngày 26/9/2017 với số thửa mới là 424, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Thôn P, xã V, Thành phố N2; diện tích 510,9m² mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/8/2067; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đồng thời, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 ngày 25/11/2008

trước khi trao Giấy chứng nhận mới cho ông Đ và bà N1.

Như vậy, trình tự thủ tục cấp đổi, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 là thực hiện theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 26/7/2018 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã V do người đại diện theo pháp luật là ông Trịnh Quang T3 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 387, tờ bản đồ số 2a nằm trong thửa đất của cụ N quản lý theo Chứng thư kiến điền ngày 01/7/1963. Đến khoảng năm 1978-1990, chính quyền có chủ trương đưa đất vào Hợp tác xã để sản xuất chung, cụ N nhận khoán lại đất để trồng hoa màu và năm 1995 chính quyền cấp đất cho xã viên theo Nghị định 64-CP của Chính phủ thì hình thành thửa đất 387.

Thực hiện Nghị định 64-CP của Chính phủ, Hội đồng điều chỉnh ruộng đất xã V căn cứ vào sổ nhân khẩu để phân chia đất theo định suất. Khi xét, Hội đồng có thông qua biên bản họp trình thành phố phương án phân chia trong đó có danh sách cụ thể của từng đối tượng được cấp. Vào thời điểm này, hộ cụ N và ông M được xác định là xã viên hợp tác xã, do đó, cụ N được cấp thửa 388 (đã bị sạt lở), thửa 396, 397 tờ bản đồ số 2a; ông M được cấp thửa 387 tờ bản đồ số 2a, mục đích sử dụng đất: Đất màu. Sau khi hồ sơ được thông qua, Hội đồng phân công cho các đội trưởng đội sản xuất thực hiện đo đạc, cắm mốc, giao đất. Tại đội 1 sản xuất thôn P (trong đó có hộ ông M và cụ N) do ông Vũ Văn H2 đội trưởng trực tiếp cắm mốc, giao đất kể từ thời điểm cắm mốc, giao đất thì hộ giao đất trực tiếp sử dụng thửa đất được giao (khoảng năm 1995).

** Tại bản tự khai ngày 28/5/2018 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hợp tác xã nông nghiệp V do người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đình L1 trình bày:* Nguồn gốc lô đất 387 trước đây là đất họ, sau được đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp V theo chủ trương chính sách chung và được phân chia lại cho các xã viên theo Nghị định 64-CP của Chính phủ. Lô đất 387 được phân cho hộ ông Bùi Văn M, diện tích 555m². Ông Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị N đều là xã viên Hợp tác xã nông nghiệp V. Căn cứ theo danh sách tính lãi cho xã viên liên tục từ năm 1997 đến nay đều có tên của ông Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 165, 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, Điều 138, 258, 688, 689 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 2, 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 10 và Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 64-CP ngày 27-9-1993 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị N đối với các yêu cầu sau:

1.1 Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2 là quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị N.

1.2 Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 do UBND thành phố N2 cấp ngày 13/8/1997 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, xã V cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 do UBND thành phố N2 cấp ngày 25/11/2008 cho Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05167 do UBND thành phố N2 cấp ngày 26/9/2017 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1.

1.3 Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2008 giữa ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 với ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 với ông Nguyễn Đình Đ1 là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2, gồm: 06 cây dừa xiêm, 07 cây mít, 83 cây chuối; giếng nước và mương nước (*Là phần A trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án*).

Ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho cụ Nguyễn Thị N với số tiền là 26.122.240đ (Hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

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

Ngày 23/10/2018, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản

án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn 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 chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm về án phí 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] Về quan hệ pháp luật: Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2 đã được UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 QSDĐ/VT-NT chứng nhận ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 và sau đó cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1; cụ Nguyễn Thị N cho rằng là quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị N nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật mà Tòa án giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do cụ Nguyễn Thị N mua năm 1958 và nằm trong thửa số 2, tờ bản đồ số 1, Chứng thư kiến điền ngày 01/7/1963 do chính quyền chế độ cũ cấp cho cụ N. Theo lời khai của cụ N thì cụ N sử dụng liên tục, ổn định từ khi mua cho đến nay.

Tuy nhiên, theo lời khai của ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 cũng như ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 thì năm 1990, thực hiện chính sách của Nhà nước về quản lý đất đai, chính quyền địa phương có chủ trương đưa đất vào Hợp tác xã để sản xuất chung, toàn bộ diện tích đất của cụ N được đưa vào Hợp tác xã. Lời khai của ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 cũng như ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 phù hợp với Biên bản xác minh ngày 24/8/2018, Ủy ban nhân dân xã V xác nhận: *Hộ ông Bùi Văn M và hộ cụ Nguyễn Thị N đều là xã viên Hợp tác xã nông nghiệp V, cụ N nhận khoán lại đất để trồng hoa màu và*

khi thực hiện Nghị định 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, Hội đồng điều chỉnh ruộng đất xã V, thành phố N2 căn cứ vào số nhân khẩu để phân chia đất theo định suất, hộ cụ N và ông M được xác định là xã viên Hợp tác xã, do đó, cụ N được cấp thửa 396, 397 tờ bản đồ số 2a; ông M được cấp thửa 387 tờ bản đồ số 2a, mục đích sử dụng đất là đất màu và đã được đội trưởng đội sản xuất là ông Vũ Văn H2 thực hiện đo đạc, cắm mốc, giao đất, các hộ đã nhận phần đất được giao trực tiếp sử dụng thửa đất được giao và không có khiếu nại. Phù hợp với lời khai của ông Vũ Văn H2 (Đội trưởng đội I) : “Tôi là người trực tiếp giao đất cho ông Bùi Văn M theo quyết định của Hội đồng điều chỉnh ruộng đất của xã theo Nghị định 64/CP. Sau khi giao đất xong tôi không nhận được bất cứ khiếu nại gì của ông M và bà N. Bà N là xã viên HTX NN V có nhận khoán trống...”; Phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Đình L1 (giám đốc HTX nông nghiệp V): “Nguồn gốc lô đất 387 trước đây là đất họ sau được đưa vào Hợp tác xã Nông nghiệp V ...và được phân chia lại cho xã viên theo Nghị định 64 của CP lô đất 387 được phân chia cho hộ ông Bùi Văn M diện tích 555m². Ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị N đều là xã viên HTX NN. Căn cứ theo danh sách tính lãi cho xã viên liên tục từ năm 1997 đến nay đều có tên của ông Bùi Văn M và bà Nguyễn Thị N”; phù hợp với 02 bảng danh sách cổ phần xã viên do HTX NN V cung cấp đều có tên của ông Bùi Văn M và cụ Nguyễn Thị N trong danh sách; phù hợp với sổ mục kê và bản đồ địa chính xã V lập ngày 04/02/1992 đứng tên Nguyễn Thị N thửa đất số 396, 397 tờ bản đồ số 2a và đứng tên ông M thửa đất số 387 tờ bản đồ số 2a và phù hợp với việc đăng ký kê khai của ông Bùi Văn M trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 387 tờ bản đồ số 2a: “Nguồn gốc thửa đất: Nhận điều chỉnh ruộng đất của HTX theo Nghị định số 64/CP” ; phù hợp với văn bản giao nhận diện tích đo đạc của tổ đo đạc Sở địa chính tỉnh Khánh Hòa đo đạc cho ông Bùi Văn M và phù hợp với lời khai cụ N thừa nhận diện tích đất tranh chấp đã đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp V tại biên bản hòa giải ngày 14/3/2014 của vụ án dân sự thụ lý số 777/2009/DS-ST ngày 26/10/2009 của Tòa án nhân dân thành phố N2: “Thửa đất mà tôi đang sử dụng là phần đất của gia đình tôi đã sử dụng từ những năm 1954 đến nay, đến năm 1980 gia đình tôi đưa toàn bộ đất đai vào hợp tác xã (theo phong trào chung)...”. Vì vậy, theo hướng dẫn tại mục II tiểu mục 2.4 điểm a Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc *"Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình"* thì thửa đất tranh chấp đã được đưa vào Hợp tác xã, được Nhà nước đã giao cho hộ ông Bùi Văn M sử dụng và UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 QSDĐ/VT-NT cho hộ ông Bùi văn M là đúng pháp luật. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N là có căn cứ.

[3] Ngày 27/8/2008 ông Bùi Văn M, bà Bùi Thị T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Thành Đ, bà Đinh Thị N1 và ông Đ, bà N1 đã được UBND thành phố N2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 728387 vào sổ cấp GCN: CH 5167 ngày 26/9/2017 (*Thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, thôn P, xã V, thành phố N2, Khánh Hòa, diện tích đất 510,9m²*) nên yêu cầu của ông Đ và bà N1 đối với diện tích đất tranh chấp được xem là ý kiến của bị đơn trong vụ án và Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tranh chấp của ông Đ, bà N1 và ông Đ, bà N1 thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho cụ N với số tiền 26.122.240 đồng theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/01/2018 là phù hợp và đúng pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1929 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng để được xem xét miễn án phí thì cụ N phải làm đơn theo Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nhưng cụ N không làm đơn nên không có cơ sở để miễn án phí cho cụ N.

- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đây là vụ án tranh chấp không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính giá ngạch buộc cụ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 74.842.796 đồng là không đúng quy định. Do đó, chấp nhận phần kháng cáo về án phí sơ thẩm của cụ N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 và Khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Nguyễn Thị N và sửa bản án sơ

thẩm về phần án phí sơ thẩm;

Áp dụng Điều 122, Điều 138, 258, 688, 689 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 2, 73 và Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 10 và Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 64-CP ngày 27-9-1993 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị N về các yêu cầu như sau:

1.1. Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Thị N.

1.2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00217 do UBND thành phố N2 cấp ngày 13/8/1997 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, xã V cho ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H29009 do UBND thành phố N2 cấp ngày 25/11/2008 cho Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05167 do UBND thành phố N2 cấp ngày 26/9/2017 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1.

1.3. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2008 giữa ông Bùi Văn M và bà Bùi Thị T1 với ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 với ông Nguyễn Đình Đ1 là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên thửa đất số 387, tờ bản đồ số 2a, diện tích 555m², xã V, thành phố N2 nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 10, diện tích 510,9m², xã V, thành phố N2, gồm: 06 cây dừa xiêm, 07 cây mít, 83 cây chuối; giếng nước và mương nước (*Là phần A trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án*).

Ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 phải thanh toán giá trị tài sản

trên đất cho cụ Nguyễn Thị N với số tiền là 26.122.240đ (*Hai mươi sáu triệu một trăm hai mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi đồng*).

3. Án phí:

Về án phí sơ thẩm: Cụ Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) mà cụ N đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000222 ngày 19/5/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn Thành Đ và bà Đinh Thị N1 phải nộp 1.306.112 đồng (*Một triệu ba trăm lẻ sáu nghìn một trăm mười hai đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị N không phải chịu; cụ N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0731 ngày 02/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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