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: **57**/2019/DS-PT
Ngày 10-6-2019
V/v: "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Bà **Lê Thúy Cầu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*:** Ông **Nguyễn Xuân Thanh** kiểm sát viên.

Vào ngày 10 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 38/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018; về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2019/QĐ-PT ngày 07/ 6/2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Đinh Thị Thu T**

Địa chỉ: số 905 (Cũ 114) Đường P1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.Có mặt

** Bị đơn:*

- Ông **Phạm Văn H**

ĐKHKTT: số 141 (Cũ 54) Đường H3, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt

Chỗ ở: Số 205 Đường N1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H là ông Hoàng Minh T1 (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2016) Có mặt.

Địa chỉ: 157 đường P2, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Ông **Phạm Văn D.**

Địa chỉ: Đường K1, Tổ 10, phường D1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.Có đơn xin xét xử vắng mặt

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

- **Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum.**

Địa chỉ: số 542 đường N2, thành phố K, tỉnh Kon Tum;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố K là bà **Phạm Thị Bích P**- Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố K (Văn bản ủy quyền số 1324 ngày 22/6/2018).

Địa chỉ: số 37 đường N3, phường T5, thành phố K, tỉnh Kon Tum. .Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bà **Lê Thị T2**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T2 là ông **Phạm Văn D** (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2018)

Cùng địa chỉ: Đường K1, Tổ 10, phường D1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Ông **Nguyễn Hữu L**

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu L là bà **Đinh Thị Thu T** (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2018)

Cùng địa chỉ: số 905 (Cũ 114) Đường P1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Bà **Phạm Thị C** *Người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông Phạm Văn H*

ĐKHKTT: số 141 (Cũ 54) Đường H3, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Chỗ ở: Số 205 Đường N1, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/02/2016 và đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2018 của nguyên đơn bà Đinh Thị Thu T trình bày:

Vào năm 2002 bà có mua một lô đất của ông Phạm Văn D ở tổ 1 phường D1, thành phố K (Khu lò gạch cũ). Sau khi mua thì ông D vẫn sử dụng đến năm 2007 thực hiện theo chủ trương của tỉnh di dời khu lò gạch qua khu HB thì ông D giao đất cho bà sử dụng. Đến năm 2011, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(GCNQSDĐ) số BĐ 578632 và số cấp GCN: CH00614 ngày 07/01/2011. Sau đó, ông Phạm Văn H lấn chiếm 616m^2 và tranh chấp đất với bà, khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường D1 không thành bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố K. Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố K giải quyết thì ông Phạm Văn H có yêu cầu phản tố hủy GCN trên của bà đồng thời ông H khiếu nại UBND thành phố K yêu cầu thu hồi GCNQSDĐ của bà T. Tòa án thành phố K đã chuyển hồ sơ lên Tòa án tỉnh Kon Tum để giải quyết theo thẩm quyền thì ông Phạm Văn H có đơn xin tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của UBND thành phố K về việc cấp GCNQSDĐ của bà T. Sau đó, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 06/9/2017 UBND thành phố K ban hành Quyết định 2258 thu hồi GCNQSDĐ của bà T với lý do GCNQSDĐ cấp không đúng trình tự, thủ tục và không đủ điều kiện được cấp theo quy định của pháp luật. Khi có kết quả của UBND thành phố K, tòa án tiếp tục giải quyết vụ án thì ông Phạm Văn H có đơn xin rút yêu cầu phản tố, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã ra quyết định đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H. Từ khi có quyết định thu hồi của UBND thành phố K thì ông Phạm Văn H đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất của bà là 1996,2m^2. Ngày 27/3/2018 bà T bổ sung yêu cầu khởi kiện là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Phạm Văn D. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông D là tự nguyện, không ai ép buộc, có giao đất, giao tiền ông D làm lò gạch tại thửa đất bán cho bà có nhiều người làm chứng đó là đất của ông D. Nay bà yêu cầu tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Thu T và ông Phạm Văn D là có hiệu lực. Trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Thu T và ông Phạm Văn D bị vô hiệu do vi phạm pháp luật thì bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm của bà là 1996,2 m^2 (Trước đây ông H chỉ lấn chiếm 616 m^2 sau này bà đã khai bổ sung tại tòa là ông H lấn chiếm toàn bộ diện tích đất)

- Tại các bản tự khai và làm việc bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Trước đó ông sở hữu một mảnh đất tại khu lò gạch cũ được UBND phường xác nhận. Đến năm 1997 em ông là ông Phạm Văn D kinh tế khó khăn nên vợ, chồng ông thống nhất cho em 750 m^2 để xây dựng lò gạch sinh sống. Đến năm 2011 bà T được cấp bìa đỏ gần 2000 m^2 ông không đồng ý trả lại đất vì GCN được cấp cho bà T những người tứ cận không được ký và đang có tranh chấp với ông. Sau này, ông khiếu nại lên UBND thành phố K thì GCNQSDĐ của bà T đã bị thu hồi. Nay ông yêu cầu tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật vì đất không phải của ông Phạm Văn D, nguồn gốc đất là của ông khai hoang ông Phạm Văn D không được quyền bán.

- Bị đơn ông Phạm Văn D trình bày: Trước đây ông có khai hoang một lô đất để

làm lò gạch, sau này ông bán lại cho bà T là đất của ông đã được UBND phường D1 xác nhận ông làm lò gạch, khi di dời lò gạch trên bản đồ không có tên của ông Phạm Văn H vì đất ông H đã bán hết cho những người khác, mà có tên ông là Phạm Văn D. Vì hợp đồng giữa ông D và bà T là tự nguyện và đúng pháp luật nên tôi yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2002 giữa ông D và bà T là có hiệu lực và buộc ông H phải trả lại đất đã lấn chiếm của bà T. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Thu T và ông Phạm Văn D bị vô hiệu do vi phạm pháp luật thì ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C đồng ý với ý kiến của ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2 đồng ý với ý kiến của ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Hữu L đồng ý với ý kiến của bà Đinh Thị Thu T.

- Tại biên bản làm việc ngày 16/5/2018 đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố K ông Đào Duy H1 trình bày: Văn bản số 108 ngày 19/10/2016 ông có nêu Ủy ban nhân dân thành phố K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Sau này, quá trình thanh tra, kiểm tra phát hiện GCNQSDĐ của bà T cấp sai. Các tài liệu trước đây không thể hiện đất đang tranh chấp là của ai. Khi tham mưu cấp GCNQSDĐ thì Phòng tài nguyên và môi trường chỉ căn cứ theo ý kiến khu dân cư. Tại văn bản số 3028 ngày 29/12/2017 UBND thành phố K trình bày qua kiểm tra hồ sơ đất của bà Đinh Thị Thu T làm sai trình tự thủ tục không đủ điều kiện theo quy định cụ thể không tổ chức họp lấy phiếu ý kiến khu dân cư, có sự gian dối về chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất liền kề. Nên UBND thành phố K đã thu hồi GCNQSDĐ của bà T. Còn điều kiện để cấp lại GCNQSDĐ cho bà T thì bà T phải cung cấp được các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất theo quy định.

Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng trình bày:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Thu T trình bày: Bà là người sinh sống lâu năm ở tại tổ 1 phường D1 nên biết được nguồn ngốc đất là của ông Phạm Văn D nên bà mới mua, bán và bỏ ra số tiền lớn như vậy. Việc mua, bán giữa bà và ông Phạm Văn D là hợp pháp nên vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Phạm Văn H trả lại đất đã lấn chiếm của bà và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông D có hiệu lực pháp luật nếu ông Phạm Văn H nói là đất của ông khai hoang thì ông có tài liệu nào chứng minh không. Để đảm bảo quyền lợi của bà thì bà giữ nguyên lời trình bày và các yêu cầu trước đó đã trình bày tại phiên tòa trước. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có ý kiến nếu Tòa án cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông D bị vô hiệu, thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Vào cuối năm 1979 ông có khai hoang

được một mảnh đất khoảng 8000m^2 sau đó có cho các em là Phạm Văn T3, Phạm Văn S, Phạm Văn D để sản xuất gạch ngói. Trong đó, cho ông D là 750m^2, nhưng sau ông Phạm Văn D bán cho bà Đinh Thị Thu T là 2000m^2 ông không đồng ý vì đất đó là có nguồn gốc do ông khai hoang nên ông D không có quyền bán vì ông cho để làm gạch chứ không cho bán. Nay bà T khởi kiện ông không đồng ý và ông giữ nguyên lời trình bày trước. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H là ông Hoàng Minh T1 trình bày: Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện đất của ông Phạm Văn D khai hoang để bán lại cho bà Đinh Thị Thu T, như vậy nguyên đơn đi khởi kiện mà không chứng minh được quyền lợi của mình bị xâm hại thì chưa đủ cơ sở để chấp nhận các yêu cầu khởi kiện. Về yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 578632 và số cấp GCN: CH00614 ngày 07/01/2011 của bà Đinh Thị Thu T đã bị thu hồi nên không còn quyền khởi kiện. Còn yêu cầu về công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông D có hiệu lực thì bản chất của hợp đồng là vi phạm về hình thức và nội dung nên hợp đồng bị vô hiệu vậy không có cơ sở để công nhận hợp đồng. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 131, 137, 691, 693, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 144, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. ***Tuyên xử*:**

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đinh Thị Thu T đề ngày 22/02/2016 và đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2018 về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 02-10-2018 nguyên đơn bà Đinh Thị Thu T kháng cáo Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum với nội dung sau đây: Đề nghị Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án số: 12/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để giải quyết lại một cách công bằng và đúng quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân Thành phố K ban

hành quyết định số 1368/QĐ - UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 về việc thu hồi hủy bỏ Quyết định số 2258/QĐ – UBND ngày 06/9/2017 và Quyết định 2588/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố K.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Phạm Văn H có đơn yêu cầu hủy quyết định số 1368/QĐ – UBND ngày 17/4/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố K và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lại cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Đinh Thị Thu T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình, đối với ông Phạm Văn D là bị đơn trong vụ kiện nhưng không thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của bị đơn. Về nội dung vụ án; Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Thu T.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2016 và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 27/03/2018 (BL số 273) thì nguyên đơn Đinh Thị Thu T đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết 2 nội dung:

- Yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 1996,2m^2 đã lấn chiếm của bà T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614 do UBND thành phố K cấp ngày 7/01/2011.

- Yêu cầu TAND tỉnh Kon Tum giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và ông Phạm Văn D được ký kết ngày 10/10/2002 là có hiệu lực pháp luật, làm căn cứ để UBND thành phố K cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà T theo đúng trình tự.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Thu T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Kháng cáo về tố tụng: Trong qua trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông H có làm đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà T. Sau đó ông H có đơn yêu cầu tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án, tòa án ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án, các đương sự không có bên nào kháng cáo, và không bị kháng nghị, sau đó Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.Do vậy kháng cáo của bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng để đề nghị hủy án là không có căn cứ, nội dung kháng cáo nêu trên không được chấp nhận.

[2.2] Kháng cáo về nội dung vụ án: Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn D với bà Đinh Thị Thu T *(BL số 113; 215*): Ngày 10/10/2002 ông Phạm Văn D viết giấy sang nhượng 2000m2 đất tại khu lò gạch của Ông cho bà Đinh Thị Thu T, lô đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: ông Lê Văn G;

Phía Tây giáp: Ông Phạm Văn S;

Phía Nam giáp: Phạm T4;

Phía Bắc giáp: Phạm Thị Hồng H2.

Ông D cam đoan diện tích trên không có ai tranh chấp hay kiện tụng gì, và giao đầy đủ đất cho bà T; đến năm 2010 bà T làm bìa đỏ (BL 271*)*.

Bà T trình bày: Năm 2010 tôi làm hồ sơ đề nghị Phòng tài nguyên môi trường thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, UBND thành phố K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614, ngày 7/01/2011, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường D1, thành phố K, diện tích 1996,2m^2, nhưng bị ông H lấn chiếm 616m^2, bà đã làm đơn khởi kiện.

Ngày 06/9/2017, UBND thành phố K đã ra Quyết định số 2258/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614, ngày 7/01/2011, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường D1, thành phố K, diện tích 1996,2m^2 đã cấp cho bà T. Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng trình tự, thủ tục, không đủ điều kiện được cấp theo quy định của luật đất đai. Vì vậy, sau khi Tòa án ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án thì bà T đã làm đơn khởi kiện bổ sung có nội dung: Đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng mua bán đất giữa bà T và ông D. làm căn cứ để UBND thành phố K cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đúng trình tự.

[2.3] Để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 12/12/2017 TAND tỉnh Kon Tum đã ban hành văn bản số 1263/TAND-TDS, đề nghị UBND thành phố K thể hiện rõ việc bà Đinh Thị Thu T có đủ điều kiện để được cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của luật đất đai hay không?

Ngày 29/12/2017 UBND thành phố K đã có văn bản số 3028/UBND-NC trả lời TAND tỉnh Kon Tum là: "*Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà Đinh Thị Thu T và kết luận số 04/KL-UBND ngày 02/8/2017 của Chủ tịch UBND thành phố, UBND thành phố có ý kiến như sau*:

- Theo kết luận số 04/KL-UBND ngày 02/8/2017 của Chủ tịch UBND thành phố, kết luận việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đinh Thị Thu T là sai trình tự, thủ tục và không đủ điều kiện theo quy định (không tổ chức họp lấy phiếu ý kiến của

khu dân cư, có sự gian dối về chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất liền kề...). Vì vậy, căn cứ khoản d, điểm 2 điều 106 Luật đất đai 2013, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 2258/QĐ-UBND thu hồi huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614, ngày 7/01/2011 của bà Đinh Thị Thu T là đúng quy định.

- Còn về điều kiện để cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Đinh Thị Thu T: Để có cơ sở khẳng định bà Đinh Thị Thu T có đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích khoảng 2000m2 tại tổ 1 phường D1 hay không? bà Đinh Thị Thu T phải cung cấp được các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch (điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo Điều 20 Nghị số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai). Như vậy, căn cứ các quy định trên, đề nghị TAND tỉnh giải quyết vụ án theo quy định".

[2.4] Xét Thấy: Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và ông D đều không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức. Trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn Đinh Thị Thu T cung cấp cho Tòa án 02 bản hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết giữa Bà với ông Phạm Văn D. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T đã thừa nhận: Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì chỉ giao kết bằng miệng, không lập thành văn bản. Cách 5-7 ngày sau bà mới nhờ người khác viết hộ giấy sang nhượng đất, nhưng vẫn đề là ngày 10/10/2002. Giấy này chưa được UBND phường chứng thực hoặc Công chứng, ông D chưa có bất kỳ loại giấy tờ về nguồn gốc hợp pháp của diện tích đất nêu trên.Trong hợp đồng có thỏa thuận 2000m^2 có ghi rõ tứ cận nhưng không ghi mỗi cạnh dài rộng là bao nhiêu mét,điều này thể hiện rõ các bên không ra trực tiếp nơi có đất để bàn giao cụ thể. Như vậy, đối chiếu với quy định tại điều 502 BLDS thì hợp đồng chuyển QSD đất này chưa đúng về hình thức, thủ tục. Theo quy định tại điều 503 BLDS 2005 thì "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật".Ngày 06/9/2017 Ủy ban nhân dân Thành phố K có Quyết số 2258/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614, ngày 7/01/2011, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Tổ 1, phường D1, thành phố K, diện tích 1.996,2m^2 đã cấp cho bà T.

Với những chứng cứ và viện dẫn nêu trên, án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc "yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn D với bà Đinh Thị Thu T ngày 10/10/2002 là hợp pháp" là có căn cứ đúng pháp luật, do vậy đơn kháng cáo của bà T về nội dung yêu cầu công nhận hợp đồng hợp pháp là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Đinh Thị Thu T về nội dung "Yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 1.996,2m^2 đã lấn chiếm của tôi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00614 do UBND thành phố K cấp ngày 7/01/2011".

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi nguyên đơn khởi kiện thì GCNQSDĐ số BĐ 578632 và số cấp GCN: CH00614 ngày 07/01/2011 cấp cho bà T chưa bị thu hồi.

Tại thông báo số 214 ngày 02/8/2017 của UBND thành phố K và Quyết định số 2258 ngày 06/9/2017 về việc thu hồi GCNQSDĐ của bà T với lý do GCNQSDĐ cấp không đúng trình tự, thủ tục và không đủ điều kiện được cấp theo quy định của pháp luật, cụ thể những hộ tứ cận không ký xác nhận là đất có nguồn gốc khai hoang của ông Phạm Văn D. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Thu T thì ông Phạm Văn D chưa chứng minh được nguồn ngốc đất là của mình.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân Thành phố K ban hành quyết định số 1368/QĐ - UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 về việc thu hồi hủy bỏ Quyết định số 2258/QĐ – UBND ngày 06/9/2017 và Quyết định 2588/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố K.

Xét về hợp đồng mua bán đất giữa bà T với ông D, đối chiếu với sơ đồ đất trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà T (Bl 418) và sơ đồ đất hiện nay ông H đang sử dụng và các bên đang có tranh chấp theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 09/4/2018 (Bl259) cũng như quá trình làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà T,thấy rằng:

- Theo hợp đồng chuyển nhượng có ghi tứ cận nhưng không thể hiện các cạnh là bao nhiêu mét.

- Khi lập hợp đồng các bên không đo cắm mốc và bàn giao đất thực tế trên thực địa.

- Khi tiến hành làm giấy chứng nhận QSD đất cho bà T thì các hộ liền kề theo hợp đồng không ký vào "*Biên bản xác định ranh giới mốc thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 15/11/2010*" (Có chữ ký nhưng không phải chữ ký của các hộ).Thế nhưng cơ quan có thẩm quyền lại cấp GCNQSD đất cho bà T theo hồ sơ như trên là không đúng thực tế với hiện trạng cũng như vị trí lô đất.

- Đối chiếu giữa sơ đồ đất trong GCNQSD đất cấp cho bà T và sơ đồ, diện tích đất ông H đang sử dụng thì thấy hoàn toàn khác nhau về hình thể, diện tích cũng như về tứ cận.

- Theo giấy chứng nhận QSD đất của bà T là thửa đất số 95 tờ bản đồ 22 diện tích 1996,2m^2 (bl 418) tuy nhiên khi xem xét và đối chiếu với bản đồ địa chính lập ngày 12/1/2016 thì thửa đất số 95 là 274,2m^2.

Từ những viện dẫn nêu trên thấy rằng việc bà T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông D, và đã được cấp GCNQSD đất nêu trên để cho rằng ông H lấn chiếm đất của bà T là chưa có đủ căn cứ.

Về phía ông H đã chứng minh việc sử dụng đất của Ông là ổn định và có căn cứ, như việc nộp thuế cho nhà nước, cũng như việc đăng ký thành lập tổ hợp tác sản xuất gạch ngói có giấy chứng nhận đăng ký thuế v.v... Án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà T là có căn cứ do vậy đơn kháng cáo của bà T không được chấp nhận.

[4] Tại phiên Tòa hôm nay ông H có đơn đề nghị hủy GCNQSDĐ số BĐ 578632 và số cấp GCN: CH00614 ngày 07/01/2011 cấp cho bà T. Xét thấy đây là yêu cầu mới chưa được cấp sơ thẩm xem xét, mặt khác án sơ thẩm chỉ xem xét và giải quyết yêu cầu của bà T về việc đòi lại đất do ông H lấn chiếm.Do chưa đủ căn cứ nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T, chứ án sơ thẩm không xác lập QSD đất cho bên đương sự nào. Do vậy nếu ông H có căn cứ cho rằng GCNQSD đất cấp cho bà T không đúng pháp luật, và ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông thì ông H có thể khởi kiện bằng một vụ kiện hành chính là phù hợp với quy định của pháp luật.

Án phí: Đơn kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những căn cứ nêu trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của Bà Đinh Thị Thu T. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 131, 137, 691, 693, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 144, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đinh Thị Thu T đề ngày 22/02/2016 và đơn bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2018 về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Thu Thủy phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0000511 ngày 09/10/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum nên bà T không phải nộp tiếp nữa.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu trữ, hồ sơ vụ án, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành