

Bản án số: 168/2022/DS-PT

Ngày: 18-7-2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022, 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 74/TBTL-TA ngày 11 tháng 5 năm 2022 về: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Huỳnh Tuấn K - Văn phòng luật sư N (thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa).

Địa chỉ: số 119B, đường N2, thành phố N3, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1969

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Lan Th, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 441/23/14 đường TP, phường TN, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Giấy ủy quyền ngày 15/7/2022)

2. Ông Nguyễn Hón C, sinh năm 1928 (đã mất ngày 23/02/2022)

Địa chỉ: Thôn C1, xã N4, thị xã N1, Khánh Hòa.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1952; địa chỉ: V2, Ninh Phụng, N1, Khánh Hòa.

- Bà Nguyễn Thị Kim O; địa chỉ: Hòa Thiện 2, Ninh An, N1, Khánh Hòa.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga; địa chỉ: Tân Phong, N4, N1, Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Hón V3; địa chỉ: X, N5, N1, Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1965; địa chỉ: N1, Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1969; địa chỉ: 156/6D đường Đ, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Xuân Hòa 2, Ninh Phụng, N1, Khánh Hòa.

- Bà Nguyễn Thị V4, sinh năm 1972;

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1974;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, 1977.

Cùng địa chỉ: TP, N6, N1, Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa

2. Bà Trần Thị S1, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Đinh Thị N7, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 156/6D đường Đ, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Lan Th, sinh năm 1978

Địa chỉ: số 441/23/14 đường TP, phường TN, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Giấy ủy quyền ngày 15/7/2022)

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Năm 1988, do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên gia đình tôi đến khu vực CB, thôn Q, Xã N, huyện N1 (nay là thị xã N1), tỉnh Khánh Hòa khai hoang đất để canh tác. Khi khai hoang, cha tôi là ông Nguyễn Hón C lúc đó đã hơn 60 tuổi, sức khỏe không còn tốt để trực tiếp khai hoang nên việc khai hoang mảnh đất trên chủ yếu là tôi dùng công sức của mình, không quản ngày đêm nhiều năm mới khai hoang dần thành mảnh đất để sử dụng như ngày nay. Nay mảnh đất này thuộc tờ bản đồ số 09 xã N, thị xã N1.

Năm 1992, bố tôi xuất gia tu hành tại chùa PL, xã N4, huyện N1 (nay là thị xã N1) và cắt hộ khẩu về xã N4. Để tránh xảy ra tranh chấp sau này nên năm 1994, cha tôi đã gọi anh em tôi về họp gia đình và lập văn bản giao cho tôi lô đất trên. Ông Nguyễn Trung H (là em trai tôi) đã vào thành phố V sinh sống từ năm 1981, khi đó anh H 12 tuổi và ở tại Vũng Tàu từ đó cho đến nay, không hề cư trú tại địa phương nơi có lô đất tranh chấp này. Dù vậy nhưng ông H vẫn được cha gọi về tham gia các cuộc họp gia đình và ông H cũng đã đồng ý ký vào văn bản thống nhất giao đất cho tôi. Từ đó đến nay, tôi là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, làm nhà, sinh sống ổn định trên mảnh đất này. Trong gia đình tôi, ngoài tôi ra không có ai ở và có hộ khẩu tại đây.

Thế nhưng, năm 2013 ông H bất ngờ về tranh chấp mảnh đất trên với gia đình tôi và đuổi gia đình tôi ra khỏi nhà vì ông nói rằng toàn bộ mảnh đất tôi đang sử dụng đã được UBND thị xã N1 công nhận quyền sử dụng đất cho cha tôi, sau đó cha tôi đã chuyển nhượng cho ông H và ông H đã được UBND thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi hoàn toàn không đồng ý với ý kiến của ông H và không đồng ý với việc UBND thị xã N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, ông H vì diện tích đất đang tranh chấp nói trên chủ yếu là do tôi dành thời gian, công sức của mình để trực tiếp khai hoang. Năm 1992, cha tôi xuất gia lên chùa PL, xã N4 tu hành nên cha đã giao lại toàn bộ lô đất này cho tôi. Vì để tránh tranh chấp nên năm 1994 cha tôi đã họp tất cả anh em lại, có cả ông Nguyễn Trung H và cả gia đình đã thống nhất lập văn bản giao cho tôi toàn bộ diện tích đất này. Tôi đã làm nhà ở, quản lý sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Việc UBND thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hón C là không đúng quy định pháp luật, bởi vì:

+ Tôi và vợ cùng các con tôi là người sinh sống ổn định, liên tục trên diện tích đất này hàng chục năm nay nhưng không bao giờ thấy chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước hay tổ chức nào đến đo vẽ hay làm việc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy thì không có bất kì căn cứ, cơ sở nào để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác không phải tôi. Hơn nữa, tôi là người trực tiếp khai hoang, quản lý, sử dụng đất và sinh sống ổn định trên mảnh đất này từ khi khai hoang mà

không ai tranh chấp, nhưng cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất này cho một người khác thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là trái với quy định của pháp luật.

+ Mảnh đất này là đất nông nghiệp trồng lúa, trồng hoa màu (tức là đất nông nghiệp trồng cây hàng năm). Theo quy định của pháp luật về đất đai thì chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhu cầu sản xuất nông nghiệp. Trong khi cha tôi đã cắt hộ khẩu vào chùa từ năm 1992, là thầy tu và không còn sản xuất nông nghiệp và cũng không có nhu cầu sản xuất nông nghiệp vì hiện nay cha tôi đã già yếu, còn ông H là tài xế xe sinh sống và làm việc tại Vũng Tàu từ năm 1981 đến nay, cũng không sản xuất nông nghiệp và không có hộ khẩu thường trú tại địa phương. Vậy thì dựa vào căn cứ nào mà cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha tôi và ông H.

+ Trên mảnh đất đang tranh chấp này có căn nhà của gia đình tôi đã tự xây dựng và sinh sống ổn định hàng chục năm nay, thế nhưng UBND thị xã N1 lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với lô đất có nhà của gia đình tôi đang tồn tại hiện hữu mà không có việc thu hồi đất, tịch thu nhà của chúng tôi đang sở hữu. Theo quy định của pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một người khác mà không phải là người đang ở trên mảnh đất đó thì phải có quyết định thu hồi đất trước rồi mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đó. Việc UBND thị xã N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hớn C và sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông H là trái với quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của tôi. Nay tôi yêu cầu:

- Tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 6.490m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9 tại thôn Q, xã N, thị xã N1 là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 668887, số vào sổ cấp GCNCH 00578 ngày 02/4/2013, đứng tên ông Nguyễn Hớn C.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hớn C và ông Nguyễn Trung H

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 697265, số vào sổ cấp GCN: CH 00593 ngày 25/6/2013, đứng tên ông Nguyễn Trung H.

- Yêu cầu công nhận mảnh đất có diện tích 6.490 m² và tài sản khác gắn liền với đất tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng tôi.

** Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Hớn C:*

Năm 1989, ông khai hoang thửa đất mà các bên đang tranh chấp. Năm 1992, ông đi tu tại chùa PL, xã N4, huyện N1 (nay là thị xã N1), tỉnh Khánh Hòa nên có tạm giao đất cho ông Nguyễn Hoàng A quản lý, sử dụng. Đến năm 1994, ông họp gia đình, làm văn bản giao đất và tài sản cho ông A

nhưng chỉ giao quản lý, sử dụng. Đến năm 1997, ông có lập đơn xin chuyển nhượng đất cho ông A nhưng là để ông A làm ăn, lo thuế vụ nhà nước thay ông lúc già yếu. Do ông A không làm tròn bổn phận làm con nên năm 2013, ông đi đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013. Ngày 21/5/2013 tôi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Trung H và tôi không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng A vì nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nên tôi có quyền chuyển nhượng.

** Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Trung H tại biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2022:*

Trước đây tôi đã khởi kiện ông Nguyễn Hoàng A vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” tại Tòa án nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa để đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất số 70 tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp cho tôi. Sau đó Tòa án nhân dân thị xã N1 đã ban hành Bản án số 21/2018/DS-ST ngày 02/8/2018 và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của tôi nên tôi kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã N1 để xét xử lại. Sau đó do bận công việc mà lại phải đi lại nhiều lần nên tôi quyết định rút đơn khởi kiện và không kiện nữa. Sau này ông Nguyễn Hoàng A lại kiện ngược lại tôi nhưng lúc đó dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, công việc của tôi lại rất bận nên tôi không có thời gian để tham gia cũng như làm văn bản trình bày ý kiến của mình về vụ án này. Nay ông Nguyễn Hoàng A khởi kiện yêu cầu các vấn đề:

- Tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 6.490m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9 thôn Q, xã N, thị xã N1 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00578 ngày 02/4/2013 đứng tên ông Nguyễn Hón C.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hón Chiêu và ông Nguyễn Trung H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 697265, sổ vào Sổ cấp Giấy chứng nhận cấp: CH 00593 ngày 25/6/2013 đứng tên ông Nguyễn Trung H.

- Yêu cầu công nhận đất có diện tích 6.490 m² và tài sản khác gắn liền với đất tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng tôi.

Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A vì đất này là ba tôi là ông Nguyễn Hón C đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, tôi cũng nhận chuyển nhượng hợp pháp của ba tôi, có hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 21/5/2013. Ngày 25/6/2013 tôi được UBND thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên việc giao dịch mua bán giữa tôi với ba tôi là hoàn toàn hợp pháp. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A là không có căn cứ. Nếu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Trung H là vô hiệu thì tôi yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu.

** Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị S1:*

Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi là ông Nguyễn Hoàng A. Vợ chồng tôi xây nhà và sinh sống làm ăn từ năm 1990 đến nay không ai có tranh chấp gì.

** Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bà Đinh Thị N7 tại biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2022:*

Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A vì đất này vợ chồng tôi mua của ba chồng tôi một cách hợp pháp, có hợp đồng công chứng và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hón C với ông Nguyễn Trung H bị vô hiệu thì tôi yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N1 trình bày:*

Tại Công văn số 2501/UBND ngày 06/7/2021 của UBND thị xã N1, vẫn giữ nguyên ý kiến tại Công văn số 3921/UBND ngày 09/11/2020 của UBND thị xã N1 nêu rõ: “Việc UBND xã N không thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất (cụ thể là hệ số 70, tờ bản đồ số 9 do ông Nguyễn Hón C đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà đưa cho ông C để ông C đưa cho người lân cận ký là không đúng theo quy định tại khoản 4 điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bỏ về việc cấp sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Đồng thời việc cấp giấy chứng nhận đối với người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp là không phù hợp theo quy định tại điểm c khoản 1 điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007” và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Theo mảnh trích đo địa chính số 307/2020, kết quả biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/02/2022 của Hội đồng xét xử TAND tỉnh Khánh Hòa và Biên bản định giá lại tài sản ngày 16/02/2022 bao gồm:

** Diện tích đất tranh chấp 6.490m² đất thuộc một phần thửa đất số 70 tờ bản đồ số 9; địa chỉ: thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa với giá 25.300đ/m² là 6.490m² X 25.300đ/m² = 164.197.000đ.*

* Nhà xây cũ: Cấu trúc: Nhà 01 tầng, tường xây gạch, nền xi măng + gạch men, mái ngói, cửa gỗ, có hệ thống điện – nước. Diện tích 115,4m². Chất lượng còn lại: 95%. Đơn giá: Áp dụng đơn giá của công trình tại số thứ tự 4 Mục A Phụ lục 1 Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa; đơn giá: 1.596.000đ/m² XD; hệ số điều chỉnh: tăng 3,5% do nhà có hệ thống điện nước, cộng thêm 272.000đ/m XD do nền có lát gạch men; đơn giá công trình sau điều chỉnh là 1.596.000đ/m² XD x 103,5% + 272.000đ/m² XD 1.923.860đ/m² XD. Thành tiền: 222.013.444đồng.

* Vật kiến trúc:

1/ Mái che 1: Cấu trúc: Cột kèo gỗ, mái lợp tôn, nền đất, diện tích 16m². Chất lượng còn lại: 40%. Đơn giá: Áp dụng đơn giá của công trình tại số thứ tự 02 Mục B Phụ lục 1 Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa; đơn giá: 206.000 đ/m². Thành tiền: 1.318.400đồng.

2/ Mái che 2: Cấu trúc: Cột kèo gỗ, mái lợp tôn, nền đất, diện tích 30m². Chất lượng còn lại: 50%. Đơn giá: Áp dụng đơn giá của công trình tại số thứ tự 02 Mục B Phụ lục 1 Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa; đơn giá: 206.000 đ/m². Thành tiền: 3.090.000đồng.

3/ Giếng nước: Cấu trúc: Giếng nước ống buy xi măng, đường kính ≤ 1,5m. Chất lượng còn lại: 60%. Đơn giá: Áp dụng đơn giá cho vật kiến trúc tại số thứ tự 21 Mục B Phụ lục 1 Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa; đơn giá 440.000đ/m sâu. Thành tiền: 792.000đồng.

4/ Mái che 3 (bên phải nhà chính): Cấu trúc: Cột gạch, đà gỗ, mái lợp tôn Fibro xi măng, nền xi măng. Chất lượng còn lại: 95%. Đơn giá: Áp dụng đơn giá của công trình tại số thứ tự 05 Mục B Phụ lục 1 Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa; đơn giá: 754.000đ/m². (được xây dựng sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ).

5/ Về cây trồng trên đất: Nguyên đơn trình bày cây đã bị gãy đổ do ảnh hưởng của cơn bão năm 2017 và ao cá không yêu cầu định giá.

Các bên đương sự nhất trí với kết quả thẩm định, nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá và không có khiếu nại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 264, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A:

1.1. Xác định ông Nguyễn Hoàng A, bà Trần Thị S1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6.490 m² (theo mảnh trích đo địa chính số 307/2020) và tài sản khác gắn liền với đất tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa và ông Nguyễn Hoàng A, bà Trần Thị S1 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013 cấp cho ông Nguyễn Hón C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 cấp cho ông Nguyễn Trung H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa.

1.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Trung H.

1.4. Ông Nguyễn Hón C phải trả cho ông Nguyễn Trung H, bà Đinh Thị N7 số tiền 132.098.500đ (một trăm ba mươi hai triệu không trăm chín mươi tám ngàn năm trăm đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kháng cáo:

Ngày 05/4/2022, ông Nguyễn Trung H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xác định ông Nguyễn Trung H được quyền quản lý diện tích đất 6.490m² tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa;

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền đất số BN 668887, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00578 ngày 02/4/2013 cấp cho ông Nguyễn Hón C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 cấp cho ông Nguyễn Trung H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.490m² tại thôn Q, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2013 giữa ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Trung H.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo ông Nguyễn Trung H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung H trình bày: trong tổng số diện tích 6.490m² có một phần ông C khai hoang, một phần ông C mua lại của vợ chồng ông Trần Phú, bà Lê Thị Dư, diện tích mua khoảng 600m², vào thời điểm mua ông C chưa có hộ khẩu nên có nhờ vợ

chồng em trai là ông Nguyễn Hón Dương và bà Lê Thị Tâm đứng tên giúp đất vẫn do ông C sử dụng. Năm 1994, ông C do tuổi cao sức yếu nên đã tạm giao cho ông Nguyễn Hoàng A quản lý, sử dụng. Việc giao đất của ông C cho ông A là giao dịch dân sự có điều kiện, không phải là giao toàn quyền sử dụng. Do đó, năm 2013, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H. Việc chuyển nhượng là hợp pháp và ông Nguyễn Trung H đã được đăng ký quyền sử dụng đất. Theo qui định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng chuyển nhượng đất không vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A là không có căn cứ chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn trình bày: thừa đất tranh chấp có nguồn gốc ông C và ông A khai hoang vào năm 1988, năm 1992 ông C xuất gia tu hành nên đến 1994 lập giấy giao đất cho ông A toàn quyền quản lý, sử dụng. Việc ông H cho rằng ông A chỉ tạm giao là không có căn cứ. Do ông C không sử dụng đất nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thừa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Hoàng A cùng khai hoang từ năm 1988. Năm 1992, ông C xuất gia tu hành, trụ trì tại chùa PL, xã N4, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hộ khẩu thường trú về địa chỉ trên sinh sống từ năm 1996 đến khi mất. Tại Giấy giao tài sản cho con ngày 12/12/1994 (bút lục 08), ông C họp gia đình thống nhất giao toàn bộ đất ruộng và công cụ lao động cho ông Nguyễn Hoàng A toàn quyền sử dụng; ông C và các con ông C gồm Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Hón Văn, Nguyễn Hón V3, Nguyễn Mạnh H1, Nguyễn Hoàng A và Nguyễn Trung H cùng ký vào giấy giao tài sản nói trên. Ngoài giấy giao đất cho con trên, tại Đơn xin chuyển nhượng trại và ruộng canh tác đề ngày 07/11/1997 của ông Nguyễn Hón C do ông C viết (bút lục 07) và Đơn xin chuyển hộ khẩu ngày 07/11/1997 của ông Nguyễn Hoàng A (bút lục 39) do ông C viết giùm ông A (do ông A không biết chữ) thể hiện việc ông C đã giao hẳn cho ông A ruộng canh tác và trại tại thôn Q, xã N. Trên thực tế, ông Nguyễn Hoàng A trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng và ở trên đất từ 1990 đến nay. Kháng cáo của ông Nguyễn Trung H cho rằng ông C lập giấy này để tạm giao đất cho ông A tạm quản lý, sử dụng để có thêm thu nhập là không có căn cứ. Mặt khác, những người con của ông C gồm: Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Hón V3, Nguyễn Thị Vẹn, Nguyễn Thị Thanh T1 đều cho rằng thừa đất trên ông C đã cho ông Nguyễn Hoàng A và không đồng ý với kháng cáo của ông

Nguyễn Trung H.

[2] Sau khi giao đất cho ông A, ông C không còn quyền đối với thửa đất đang tranh chấp, ông C cũng không trực tiếp canh tác, sản xuất trên thửa đất và thực tế người sử dụng đất liên tục từ khi ông C viết giấy giao đất năm 1994 đến nay là ông Nguyễn Hoàng A. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 668887 ngày 02/4/2013 cho ông Nguyễn Hón C là không đúng qui định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, điểm c khoản 1 Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C là đúng.

[3] Do ông C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 697265 ngày 25/6/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp cho ông H trên cơ sở hợp đồng này đều không hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là có căn cứ.

[4] Về Hợp đồng mượn đất lập ngày 07/5/2013 có nội dung ông A mượn của ông H đất với thời hạn 01 năm, thấy rằng: ông H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất từ ông C vào ngày 21/5/2013, hợp đồng mượn đất ký trước khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất từ ông C, lúc này ông H không có quyền đối với thửa đất nên không có quyền cho mượn đất. Mặt khác, hợp đồng nhận chuyển nhượng đất từ ông C vô hiệu ngay từ khi xác lập nên hợp đồng mượn đất lập ngày 07/5/2013 cũng không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, lời khai của những người làm chứng cho thấy việc ông A ký vào hợp đồng này là không tự nguyện; do đó kháng cáo của ông H cho rằng ông có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên và có quyền cho ông A mượn là không có căn cứ.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Trung H bị vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Hón C và ông Nguyễn Trung H đều có lỗi gây ra thiệt hại nên mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại, buộc ông Nguyễn Hón C phải trả cho ông Nguyễn Trung H, bà Đinh Thị N7 số tiền 132.098.500 đồng là phù hợp khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Nguyễn Trung H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung H;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trung H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2021/0009889 ngày 22/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (bà Huỳnh Thị Bích Thuận nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự