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: **24**/2020/DS - PT
Ngày: 28 - 02 - 2020
"Tranh chấp 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 **Nguyễn Thanh Long**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến**
Ông **Nguyễn Tấn Trường**

- 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 tham gia phiên tòa: Ông **Trần Thanh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, 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 27/2019/TLPT-DS ngày 04/12/2019 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên. Ông B có mặt, bà T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T: Ông Trần B (theo Giấy ủy quyền ngày 20/2/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hương Q, Văn phòng Luật sư P2; Địa chỉ: tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi bản luận cứ.

*** Bị đơn:** Ủy ban nhân dân xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T2, chức vụ: Phó chủ tịch (theo Giấy ủy quyền ngày 26/2/2020). Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên. Có công văn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị T3; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

3. Chị Huỳnh Thị Xuân T4; Địa chỉ: Đại Lộ H1, phường C, thành phố C1, Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Anh Huỳnh M ; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

5. Anh Huỳnh Cao K; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

6. Chị Huỳnh Thị Tân G; Địa chỉ: 89 đường T5, phường T5, quận T6, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Năm 1985 vợ chồng ông bà được UBND xã H quyết định di dời đi nơi khác trả lại đất cho nhà nước, với lý do nhà đất trúng quy hoạch xây dựng trường học, sau đó vợ chồng ông có sang lại đất của ông Huỳnh Văn Trương với diện tích là 06 sào và đã làm đơn xin các cấp chính quyền địa phương xác nhận, vợ chồng ông chuẩn bị đào móng để xây nhà thì ông B được Ban quản lý HTX mua bán cử đi học nên ông không xây dựng nhà được.Trong thời gian ông đi học HTX nông nghiệp lại xây dựng nhà kho và thành lập cơ quan của HTX trên diện tích đất của ông được cấp, sau khi học xong ông về làm đơn khiếu nại đến UBND xã H nhưng không được giải quyết, ông tiếp tục gửi đơn đến các cơ quan liên quan, sau đó được UBND huyện và Phòng tài nguyên huyện trả lời là đất cấp cho ông quá 03 tháng mà không xây dựng là đất của nhà nước. Vì vậy vợ chồng ông B yêu cầu Tòa giải quyết: Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh Phú Yên số 800162 ngày 02/4/2014 cấp cho UBND xã H; Công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Bị đơn đại diện UBND xã H trình bày:

Vợ chồng ông Trần B cho rằng diện tích đất này là do ông mua lại của ông Huỳnh Văn Trương vào năm 1985 là không có cơ sở, vì Giấy sang đất của

hai bên không có chứng thực của chính quyền địa phương, không có người chứng kiến, không thể hiện vị trí, tứ cận giáp ai. Đơn xin cấp đất thổ cư có chứng thực của UBND xã H không có giá trị, hơn nữa chứng thực của UBND xã H là đề nghị thôn đội 2 sản xuất không được sản xuất trong thời hạn 3 tháng, chứ không phải là cấp diện tích đất này cho hộ ông Trần B được quyền sử dụng, nhưng quá thời hạn ba tháng theo nội dung chứng thực hộ ông Trần B không xây dựng nhà, ngoài nội dung đơn được chứng thực hộ ông Trần B không có một loại giấy tờ nào để xác lập quyền sử dụng đất của mình. Năm 1985, khu đất này HTX quản lý và được xây dựng làm trụ sở Ban quản trị, nhà kho HTX nhưng gia đình ông Trần B không phản đối, đến năm 1995 giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, HTX đã giao lại cho UBND xã H quản lý. Năm 1996 đến năm 2015 UBND xã cho các cơ sở thuê để sản xuất nhưng không ai khiếu nại. Năm 2002 UBND xã H tiến hành đo đạc, lập hồ sơ địa chính thửa số 325, tờ bản đồ số 62, diện tích 1893m^2 thuộc UBND xã quản lý để lập quy hoạch xây dựng trụ sở thôn P.

Năm 2014 UBND xã H lập hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và niêm yết công khai đúng theo quy định. Trong thời gian niêm yết công khai thì không tiếp nhận đơn khiếu nại, phản ánh của một công dân nào, hết thời hạn công khai UBND xã lập biên bản kết thúc trình Sở TN&MT tỉnh Phú Yên xem xét và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay qua kiểm tra hồ sơ địa chính và sổ mục kê thì hộ ông Trần B được Nhà nước cân đối 1.186,0m^2 tại thửa số 325, tờ bản đồ số 62, gồm: 400m^2 đất ở, 400m^2 đất quy hoạch thổ cư và 386m^2 đất vườn.

Từ những căn cứ như trên, căn cứ vào khoản 5, Điều 26 Luật Đất đai năm 2013 thì yêu cầu của hộ ông Trần B là đòi lại đất cũ, nên UBND xã H không chấp nhận đề nghị Tòa xét xử theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND tỉnh Phú Yên trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho UBND xã H tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.893m^2 là đúng quy trình. (Giấy chứng nhận có mã số BR 800162, số vào sổ 02431). Vợ chồng ông B cho rằng UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND xã H khi chưa giải quyết xong đơn khiếu nại của ông B là không đúng, trong quá trình lập thủ tục UBND xã H không tiếp nhận đơn khiếu

nại của vợ chồng ông B, đến ngày 13/4/2015 UBND huyện P1 mới nhận đơn của ông B đề ngày 11/4/2015.

Ngày 08/8/2016, UBND huyện P1 đã có công văn số 962/UBND trả lời, hơn nữa sau khi tiếp nhận đơn của vợ chồng ông B, ngày 23/7/2016 UBND xã H cũng đã tiến hành làm việc với ông B.

Do đó, thời điểm phát sinh khiếu nại là sau khi Sở TN&MT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho UBND xã H, nên việc vợ chồng ông B cho rằng UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND xã H không đúng là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T3, chị Huỳnh Thị Xuân T4, anh Huỳnh M , chị Huỳnh Thị Tân S, anh Huỳnh Cao K trình bày:

Thời điểm cha tôi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B chúng tôi còn nhỏ nên không biết, cũng không xác định chuyển nhượng ở vị trí nào, nhưng trước khi đến tòa mẹ tôi có nói chỉ là sang nhượng lại công khai phá đất, vì thời điểm này đất thuộc nhà nước quản lý cha tôi không có quyền chuyển nhượng, mua bán đất mà chỉ sang nhượng lại công khai phá đất, nên yêu cầu quý tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

Với các nội dung trên,

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 221 BLDS năm 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T và ông Trần B theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2016 về việc: Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800162 ngày 02/4/2014 của UNND tỉnh Phú Yên cấp cho UBND xã H tại thửa số 307, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.893m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên và công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông B. Vì không có căn cứ pháp luật.

UBND xã H được quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR800162 vào sổ 02431 ngày 02/4/2014 của UBND tỉnh Phú Yên cấp cho UBND xã H (Kèm theo sơ đồ hiện trạng do HĐ định giá TAND tỉnh Phú Yên lập).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí thẩm định, định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn ông Trần B và bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án, yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết.

[1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T yêu cầu Công nhận diện tích đất tranh chấp 1.893m^2 thuộc Quyền sử dụng đất của hộ ông, bà và hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800162 ngày 02/4/2014 của UNND tỉnh Phú Yên cấp cho UBND xã H tại thửa số 307, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.893m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên.

Thì thấy:

[1.1]. Ngày 20/7/1985, ông Trần B nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Trương khoảng 06 sào đất với số tiền là 32.000 đồng, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, vị trí của thửa đất chuyển nhượng cũng không xác định cụ thể nằm ở vị trí nào.

Theo lời trình bày của ông Huỳnh Cao K, bà Đặng Thị T3, thì: "Ông Trương chỉ sang nhượng lại công khai phá đất chứ không bán đất, vì thời điểm này nhà nước quản lý cấm mua bán đất". Như ông B trình bày ông mua đất lại của ông Trương là trái với quy định tại Điểm a, tiểu mục 2.2, mục 2, phần 2 NQ 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC, quy định: *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật, do đó nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì tòa hủy hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu".*

Theo đơn xin đất thổ cư của ông Trần B ngày 23/7/1985, Chủ tịch UBND xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên là ông Trần Lê, xác thực đồng ý giao đất thời gian là 03 tháng, đất không được sản xuất. Tại Biên bản lấy lời khai của ông Trần Lê (BL90), ông Trần Lê, xác định: *"thời điểm năm 1985, chính sách nhà nước áp dụng chung cho tất cả các đối tượng được cấp đất thổ cư từ Đảng, chính quyền, mặt trận đoàn thể là cấp đất trong thời hạn 03 tháng, đối tượng được cấp đất phải xây dựng nhà ở, không được sản xuất, nếu quá thời hạn 03 tháng đối tượng được cấp đất không xây dựng nhà ở thì coi như chưa được cấp đất".* Ông Trần B được xác nhận cấp đất thổ cư trong thời hạn 03 tháng nhưng ông B không xây dựng, không làm đơn gia hạn sử dụng đất nên vẫn thuộc quyền quản lý của Hợp tác xã.

Năm 2014, UBND xã H lập hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ được niêm yết công khai nhưng không ai khiếu nại, tranh chấp về diện tích đất trên. Căn cứ khoản 1 Điều 19 Nghị định số 88/2009/ND-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ thì hồ sơ do UBND xã H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định pháp luật. Ngày 02/4/2014 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Phú Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho UBND xã H. Trong quá trình thu thập tài liệu có tại hồ sơ thể hiện, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800162 ngày 02/4/2014 của UBND tỉnh Phú Yên là đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

[1.2]. Tại Công văn số 926 ngày 08/8/2016 của UBND huyện P1, thì đất tranh chấp khi cân đối theo Nghị định 64/CP giao lại UBND xã Phú Hòa quản lý sau đó cho Cơ sở gạch ngói thuê từ 1996 đến năm 2015.

Từ thời điểm nhận đất, hộ ông B không xây dựng nhà ở cũng không đứng tên kê khai, đăng ký Quyền sử dụng đất, việc nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng công sức khai phá. Khi nhà nước cân đối cấp đất theo Nghị định 64/CP thì hộ ông B được cấp ở thửa khác, tại thửa 325, tờ bản đồ 62, diện tích 1.186m^2.

Do vậy, ông B, bà T yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc Quyền sử dụng đất của hộ ông B và hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800162 ngày 02/4/2014 của UNND tỉnh Phú Yên cấp cho UBND xã H tại thửa số 307, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.893m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên là chưa có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn kháng cáo không xuất trình chứng cứ nào mới, khác so với án sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Xét án sơ thẩm có tuyên tại phần Quyết định là Ủy ban nhân dân xã H được Quyền sử dụng đất số BR800162 vào sổ số 02431 ngày 02/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp cho Ủy ban nhân dân xã H (kèm theo sơ đồ hiện trạng do Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên lập) là không đúng. Cấp phúc thẩm quyết định lại cho đúng pháp luật.

[2]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T, giữ nguyên án sơ thẩm. Đề nghị này là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DSST ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Căn cứ Điều 26, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2016, về việc:

- Công nhận diện tích đất tranh chấp với diện tích 1.893m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên thuộc Quyền sử dụng đất của hộ ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T;

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 800162 ngày 02/4/2014 của UNND tỉnh Phú Yên cấp cho UBND

xã H tại thửa số 307, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.893m^2 tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện P1, tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần B, bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000004 ngày 04/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

3. Các quyết định khác còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

Nguyễn Thanh Long