

**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: 58/2023/DS-PT

Ngày: 27/3/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy CNQSDĐ”.

**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 Trương Công Thi

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Trang, 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 Quách Đức Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy CNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 937/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Đỗ Thị X, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Đỗ Thị C, sinh năm 1965 (có mặt) và ông Hoàng Văn C, sinh năm 1967 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện: ông Dương Quang P – Phó Chủ tịch (có mặt).

2/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1967; Địa chỉ: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3/ Anh Trương Thế T, sinh năm 1996, anh Trương Thế H, sinh năm 2003; Địa chỉ: tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn là bà Đỗ Thị X và bị đơn là bà Đỗ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 8 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/01/2020, toàn bộ lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị X trình bày:

Gia đình bà sử dụng ổn định đất nông nghiệp trồng cây cao su diện tích 19.633m² tại làng K, thị trấn S. Năm 2013 bà đã làm đơn xin đăng ký biến động quyền sử dụng đất (QSĐĐ) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số R167176 ngày 07/4/2000, có số vào sổ 00243, cấp cho hộ ông Hoàng Văn K. Ngày 19/10/2015, bà có ý kiến với UBND huyện S thì Chủ tịch UBND huyện đã chỉ đạo các phòng ban chuyên môn rà soát để đăng ký biến động đất cho bà. Ngày 27/10/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn S cùng chính quyền địa phương đến đo đạc thực tế tại rẫy trồng cây cao su của tôi có diện tích 19.633m² đúng ranh giới, hiện trạng, phù hợp với quy hoạch. Ngày 15/8/2016, bà đã hoàn tất thủ tục hồ sơ và chờ UBND huyện S ký cấp GCNQSDĐ. Nhưng cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường là ông Lý Hoài D đã cung cấp thông tin sai sự thật để ông Hoàng Văn C ngăn cản việc bà xin đăng ký biến động QSĐĐ. Vì tư thù cá nhân nên ông C cho rằng bà và ông C có tranh chấp diện tích 602m² đất cao su trong tổng số 19.633m² đất yêu cầu cấp GCNQSDĐ nên UBND huyện S đã trì hoãn không cấp cho bà, mặc dù ông C và bà C không có đơn tranh chấp. Ngày 29/8/2016, UBND huyện S đã mời bà và gia đình ông C, bà C đến rẫy cao su để xác định vị trí diện tích 602m² đất đang có tranh chấp: *Phía Bắc giáp đất bà X: 56,9m; Phía Nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m; Phía Tây giáp đường đi và đất của bà X 11m; Phía Đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà X: 19m; Địa chỉ thửa đất: Làng K, thị trấn S.* Do cán bộ Lý Hoài D đo vẽ và trích dẫn gian dối, sai sự thật là 602m² này nằm trong bìa đồ của ông Trương Đ, còn diện tích 3.203m² đất của bà chưa được cấp bìa đồ ngày 07/4/2000.

Năm 2001 bà và ông K có bán cho vợ chồng ông Trương Đ và bà Trần Thị S 8800m² đất rẫy nằm trong GCNQSDĐ số R167176 ngày 07/4/2000 của hộ ông Hoàng Văn K. Sau đó bà và ông K bán thêm cho vợ chồng ông Đ 2000m² đất ruộng trồng rau giáp phía dưới chưa khai hoang thêm nên chưa được cấp bìa đồ

năm 2000 (đến năm 2008 diện tích đất ruộng này bị sụt lở hoàn toàn không sử dụng được nữa). Ngày 26/02/2001, bà và bà S (vợ ông Đ) đến UBND thị trấn S làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Năm 2004, bà nói vợ chồng ông Đ, bà S có làm bìa đồ thì để tôi tách bìa nhưng họ nói chưa cần. Sau đó, bà S bỏ đi biệt tích, ông Đ đột ngột qua đời. Do vậy, ông Đ, bà S và các con hoàn toàn không biết việc UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số Y871370 ngày 03/12/2003.

Đến ngày 16/6/2009, tại UBND thị trấn S là ngày bàn giao GCNQSDĐ nông nghiệp cho làng K, thì Nguyễn Thị Thúy H (Cán bộ địa chính) và Nguyễn H C (Cán bộ phòng Tài nguyên) định giao GCNQSDĐ số Y871370 cấp ngày 03/12/2003 mang tên Trương Đ và Trần Thị S cho ông Hoàng Văn C. Bà cho rằng giấy này có nguồn gốc giả nên đã đơn kiến nghị không giao giấy này. Do vậy, hiện nay GCNQSDĐ số Y871370 có số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 đứng tên Trương Đ và Trần Thị S vẫn đang lưu giữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S. Việc mua bán đất giữa ông Trương Đ và ông Hoàng Văn C, bà không biết và theo tôi biết là chưa được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2006, ông Hoàng Văn C phá ranh giới giữa đất của bà và ông Trương Đ để chiếm đoạt 1,3 ha đất của bà. Bà đã khởi kiện tại Tòa án và ông C đã viết giấy trả lại 1,3 ha đất (trong đó có diện tích 602m² đất đang tranh chấp). Năm 2008, ông C lại tiếp tục phá ranh giới chiếm 660m² đất để trồng cây cao su nên tôi đã cuốc 17 cây cao su. Sự việc này Công an huyện đã giải quyết ngày 03/8/2008 thì ông C không có giấy tờ hợp pháp lý để chứng minh. Từ đó, tôi sử dụng ổn định và trồng cây lâu năm (năm 2010 tôi trồng cây cao su) thì ông C cũng không có ý kiến gì.

Việc UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số Y871370 có số vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 đứng tên Trương Đ, Trần Thị S là trái pháp luật và có nguồn gốc giả vì tại Báo cáo giải trình số 91 cho rằng GCNQSDĐ này có nguồn gốc từ GCNQSDĐ số K088802 (đây là GCNQSDĐ của ông Nguyễn Khắc Đ ở thôn N, xã S ngày 19/11/1996). Trong khi năm 2004 bà chưa tách bìa đồ cho ông Trương Đ nên việc UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho ông Trương Đ nhưng không có hồ sơ gốc và không đúng với bản hợp đồng ngày 26/02/2001 của bà. Do vậy, bà yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận 602m² đất tại Làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X 56,9m, phía Nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m, phía Tây giáp đường đi và đất của bà X 11m, phía Đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà X 19m thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị X.

- Yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất số Y871370, số vào sổ 00610 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C vô hiệu.

Bị đơn bà Đỗ Thị C trình bày:

Năm 2001, trước khi ly hôn bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn K có bán cho ông Trương Đ và bà Trần Thị S 01 mảnh đất rẫy tại làng K, thị trấn S có diện tích 10.800m². Đến năm 2004, ông Đ, bà S sang nhượng lại cho vợ chồng bà. Sau đó, ông K và bà X ly hôn, phần đất còn lại ông K và bà X tự chia. Sau khi ly hôn xong toàn bộ diện tích đất tại GCNQSDĐ R167176 được chia làm 03 sổ gồm 01 sổ của bà Đỗ Thị X, 01 sổ của ông Hoàng Văn K và 01 sổ của ông Trương Đ, bà Trần Thị S đều cấp cùng ngày 03/12/2003. Đến năm 2007, bà X khởi kiện bà yêu cầu 22.744m² đất là diện tích đất bán cho ông Đ, bà S. Năm 2007, bà trồng cây cao su, bà X xuống chặt 36 cây và tranh chấp 602m² đất. Bà X cho rằng sổ đất của bà X thừa ra 602m² nhưng khi ông Đ được bà X bán cho sổ đất rẫy 10.800m² còn có một mảnh đất của ông Bùi Văn Đ (thôn N, xã S) cũng không làm nữa đến năm 2002 bán cho ông Đ. Vậy, số diện tích ông Đ mua của ông Đ là 2.000m². Năm 2007, bà X đưa đơn ra Tòa và thừa nhận có bán đất cho ông Đ. Vậy, ông Đ được cấp GCNQSDĐ năm 2003 là đúng, chúng tôi nhận sang nhượng diện tích đất đến đâu thì làm đến đó. Tôi đề nghị Tòa án căn cứ theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trương Đ để tuyên buộc bà X trả lại 602m² đất cho gia đình tôi. Khi chúng tôi mua đất của ông Đ thì có ông K và vợ chồng ông Đ lên phòng Tài nguyên môi trường huyện xin cấp đổi bìa đỏ nhưng lúc đó chưa thể cấp được vì lý do bà X không giao lại GCNQSDĐ năm 2000 nên ông K và bà S không nhận được. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, diện tích đất chúng tôi mua của ông Đ, bà S nên bà X không có quyền tranh chấp 602m² đất của vợ chồng bà.

Bị đơn ông Hoàng Văn C thống nhất với lời trình bày của bà Đỗ Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Năm 2001, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng 10.800m² của vợ chồng bà Đỗ Thị X và ông Hoàng Văn K và đã được cấp GCNQSD đất số Y871370, sổ vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 do UBND huyện S cấp cho vợ chồng tôi là Trương Đ và Trần Thị S. Sau đó, vợ chồng tôi chuyển nhượng toàn bộ cho ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C, với diện tích đất là 10.972,5m² với giá 5.000.000 đồng, chuyển nhượng bằng hình thức giấy viết tay vào ngày 27/7/2004, trong đó có diện tích đất 602m² bà X đang tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thế T và Trương Thế H trình bày:

Bố mẹ chúng tôi có lô đất tại Làng K, thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum, chúng tôi không rõ nguồn gốc. Bố mẹ tôi đã chuyển nhượng lô đất đó cho ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C, trú tại thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum với diện tích đất là 10.972,5 m², theo GCNQSD đất số Y871370, vào sổ số 00610QSDĐ/970/2003/QĐ-UB cấp ngày 03/12/2003, trong đó có 602 m² đất bà Đỗ Thị X đang tranh chấp. Do bố tôi đã chết, trước đó bố mẹ tôi đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông C bà C thì chúng tôi đồng ý việc chuyển nhượng, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Kon Tum trình bày:

Quá trình cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông Đ, bà S:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ gia đình ông Đ bà S nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình bà X ông K với diện tích đất 10.800m² vào ngày 26/01/2001, mục đích sử dụng là đất nông nghiệp và nhận chuyển nhượng 2.000m² đất của ông Bùi Văn Đ vào năm 2002. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 12.800m². Tuy nhiên, quá trình đo đạc thực tế để cấp GCNQSDĐ thì diện tích thực tế là 10.972,5m² (giảm so với nhận chuyển nhượng 1.827,50m²) gồm 02 thửa: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 46 (9.779,10m²) và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46 (1.193,40m²).

Ngày 15/11/2002, ông Đ nộp đơn xin đăng ký QSDĐ với 02 thửa đất nêu trên và được UBND thị trấn S xác nhận ngày 25/8/2003. Trên cơ sở đo đạc địa chính chính quy năm 2003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện, kết quả xét duyệt của UBND thị trấn S thì UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số Y871370, sổ vào sổ 00610 ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S, phù hợp với quy định của Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ và Luật đất đai năm 1993. Trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ gia đình ông Đ có diện tích 602m² đất nông nghiệp mà hiện nay bà X đang tranh chấp. Vì sau khi chuyển nhượng cho ông Đ thì bà X không giao lại GCNQSDĐ số R167176, cấp ngày 07/4/2000, mặt khác ông Đ mất năm 2004, vợ và các con của ông Đ không còn ở huyện S nên GCNQSDĐ số Y871370 cấp cho ông Đ bà S hiện vẫn còn lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho 03 hộ bà X, ông K và ông Đ, bà S đều không có ý kiến gì.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xác định được:

+ Diện tích đất thực tế gia đình bà Đỗ Thị C đang sử dụng (do bà C chỉ dẫn đo) có vị trí, tứ cận:

Hướng Đông gồm 08 đoạn dài 138,4m

Hướng Nam gồm 04 đoạn dài 85,1m

Hướng Tây gồm 07 đoạn dài 158,9m

Hướng Bắc gồm 01 đoạn dài 47,9m

Tổng diện tích là 9.022m²

+ Diện tích đất đang tranh chấp:

Hướng Đông gồm 3 đoạn dài 22,2m

Hướng Nam gồm 01 đoạn dài 47,9m

Hướng Tây gồm 01 đoạn dài 11,97m

Hướng Bắc gồm 02 đoạn dài 56,7m

Tổng diện tích 694,2m²

Theo yêu cầu của các bên đương sự, Tòa án yêu cầu đơn vị đo đạc thực hiện số hoá, chồng ghép bản đồ, GCNQSDĐ số R167176, cấp ngày 07/4/2000 và đơn vị đo đạc đã thực hiện kèm theo sơ đồ vị trí đất.

Từ các nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 115, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị X đề ngày 22 tháng 8 năm 2018.

Công nhận 694,2m² đất tại Làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị X (Có sơ đồ trích lục, vị trí đất kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C vô hiệu.

Hủy GCNQSDĐ số Y871370 của UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S.

Ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang thực tế sử dụng.

Bà Đỗ Thị X có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biên động (hoặc cấp đổi GCNQSDĐ) đối với GCNQSDĐ số R167176 ngày 07/4/2000 phù hợp với hiện trạng đất đang sử dụng.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị C đều có đơn kháng cáo, bà X kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo của bà X cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm không tuyên bố giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị C ngày 27/01/2004 bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

Lý do kháng cáo của bà C cho rằng Toà án cấp sơ thẩm huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà S cũng như chấp nhận 602m² (*đo đạc thực tế diện tích 694,2m²*) cho bà X là không đúng, ông Bùi Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải là người làm chứng, đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị C giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X cũng như kháng cáo của bà C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm.

[1]. Xem xét kháng cáo của bà Đỗ Thị X xét thấy:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2018 và trong toàn bộ quá trình khởi kiện bà Đỗ Thị X yêu cầu các nội dung như sau: Yêu cầu công nhận 602m² đất tại Làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà X 56,9m, phía Nam giáp đất ông Trương Đ 49,0m, phía Tây giáp đường đi và đất của bà X 11m, phía Đông giáp đất ông Đ (nay là khe suối) và góc ao cá của bà X 19m thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị X; Yêu cầu Tòa án huỷ GCNQSD đất số Y871370, sổ vào sổ

00610 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S và Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm đã chấp nhận hai yêu cầu, công nhận 694,2m² (theo diện tích đo đạc thực tế của thửa đất) cho bà Đỗ Thị X và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y871370 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 03/12/2013 cho hộ ông Trương Đ, bà Trần Thị S; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Đ, bà S với ông C, bà C vô hiệu.

Lý do không chấp nhận tuyên bố hợp đồng ngày 27/7/2004 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà S với ông C bà C vô hiệu, tại Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng về hình thức và đảm bảo về nội dung, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà S với ông C bà C đã hoàn thành, hai bên đã giao đất, giao tiền và không có tranh chấp gì với nhau, đến nay bà S vẫn xác định việc chuyển nhượng là có thật, qua thẩm định diện tích 9.022m² ông C, bà C sử dụng diện tích nêu trên ổn định không có tranh chấp, trên đất hiện có tài sản (cây cao su) của ông C, bà C trồng từ năm 2007 đến nay. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận huỷ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Đ bà S với ông C bà C là có cơ sở.

Mặt khác, theo nội dung khởi kiện của bà X thì không thể hiện yêu cầu huỷ giấy viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2004, giữa ông Đ bà S với ông C bà C, nay bà kháng cáo yêu cầu tuyên bố giấy viết tay ngày 27/01/2004 vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét Giấy viết tay ngày 27/01/2004 vì không nằm trong yêu cầu khởi kiện của bà X là đúng pháp luật, do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét kháng cáo của bà X. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X.

[2]. Xem xét kháng cáo của bà Đỗ Thị C, xét thấy:

- Đối với diện tích tranh chấp 602m² (đo đạc thực tế 694,2m²). Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà S với ông C, bà C khi ông Đ bà S chưa được cấp GCNQSDĐ, chỉ thông qua các giấy viết tay ngày 27/7/2007 (Bút lục 64,65), không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, nội dung các Giấy viết tay nêu trên không thể hiện sơ đồ, kích thước, hình thể thửa đất, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông K, bà X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000, năm 2001 ông K, bà X viết giấy bán cho ông Đ,

bà S diện tích 10.800m² nhưng cũng không thể hiện kích thước, hình thể thửa đất. Đối với việc chuyển nhượng đất đai giữa ông C, bà C với ông Bùi Văn Đ theo ông Đ trình bày chỉ chuyển nhượng bằng miệng, đi chỉ đất trên thực tế nên cũng không có giấy tờ để xác định vị trí, ranh giới đất chuyển nhượng, đặc biệt các thủ tục chuyển nhượng đất nêu trên không tuân thủ quy định của Luật đất đai năm 1993, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R167176 được cấp khi chưa xác định hệ toạ độ, có sự chỉnh sửa bổ sung không đúng trình tự, thủ tục, hơn nữa quá trình sử dụng có nhiều tác động làm thay đổi, biến động, Tòa án đã nhiều lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không có cơ sở xác định chính xác hiện trạng các thửa đất trước khi chuyển nhượng. Do vậy, trên cơ sở xem xét hiện trạng, sử dụng hiện nay và quá trình quản lý, tranh chấp cũng như cây cối tồn tại trên phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng, diện tích đo đạc thực tế là 694m² cho bà Đỗ Thị X là có cơ sở.

- Đối với việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, do việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà C với ông Đ, bà S và với ông Bùi Văn Đ không tuân thủ quy định của Luật đất đai, xác định ranh giới tứ cận không rõ ràng, tuy diện tích 602m² tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y871370 cấp cho ông Đ, bà S, nhưng thực tế là bà X quản lý, sử dụng, tài sản trên đất là của bà X, hơn nữa, quá trình giải quyết tranh chấp ông C đã viết giấy giao trả đất cho bà X. Do việc mua bán, nhận chuyển nhượng giữa ông C, bà C với ông Đ bà S cũng như với ông Đ chưa tuân thủ đúng pháp luật đất đai, xác định vị trí, ranh giới đất chuyển nhượng không rõ ràng về hình thể, kích thước, mặt khác do biến động bởi thiên nhiên vì gần khe suối nên diện tích thay đổi, Tòa án đã nhiều lần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng cũng không có cơ sở xác định diện tích bà X đang tranh chấp là diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà S. Do vậy, tại Bản án sơ thẩm đã tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y871370 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho ông Đ, bà S là có căn cứ. Như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị C.

- Việc bà C kháng cáo cho rằng tại Bản án sơ thẩm đã xác định tư cách tố tụng của ông Bùi Văn Đ là không đúng, xét thấy, ông Bùi Văn Đ là người chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông C, bà C, nay không có yêu cầu hoặc quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ với tư cách tố tụng là người làm chứng là đúng.

Với những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị C cũng như kháng cáo của bà Đỗ Thị X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Do không chấp nhận kháng cáo nên bà C, bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm bà X không phải chịu, nhưng do phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bà X.

[4]. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm đối với bà C, ông C, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị X và bà Đỗ Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

2/. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 115, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị X đề ngày 22 tháng 8 năm 2018.

- Công nhận 694,2m² đất tại Làng K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Kon Tum thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị X *(Có sơ đồ trích lục, vị trí đất kèm theo Bản án sơ thẩm)*.

- Hủy GCNQSDĐ số Y871370 của UBND huyện S cấp ngày 03/12/2003 cho hộ ông Trương Đ và bà Trần Thị S.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2004 giữa ông Trương Đ, bà Trần Thị S với ông Hoàng Văn C, bà Đỗ Thị C là vô hiệu.

Ông Hoàng Văn C và bà Đỗ Thị C được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang thực tế sử dụng.

Bà Đỗ Thị X có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biên động (hoặc cấp đổi GCNQSDĐ) đối với GCNQSDĐ số R167176 ngày 07/4/2000 phù hợp với hiện trạng đất đang sử dụng.

(Có sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm)

3/. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm đối với bà C, ông C, không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án

Bà Đỗ Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng của bà C đã nộp tại biên lai số AA/2021/0000026 ngày 23/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

Bà Đỗ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng của bà X đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000919 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Kon Tum.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị X số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số AA/2014/0001715 ngày 30/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Kon Tum.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Kon Tum.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi