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: **146**/2019/DS - PT
Ngày: 23/8/2019
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp 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 **Lê Phước Thanh**
Các thẩm phán Ông **Vũ Thanh Liêm**
Ông **Phạm Tồn**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Minh Hoàng**, 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 **Đoàn Ngọc Thanh**, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 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 155/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 03 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 895/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Trần Văn S** và bà **Trịnh Thị R**; cùng địa chỉ: Thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai- Có mặt.

**** Bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị S**; địa chỉ: Thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai- Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành T** - Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện Đ, tỉnh Gia Lai- Có đơn xin xét xử vắng mặt..

+ Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà M Thị N - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ- Vắng mặt.

+ Ông **Vũ Văn S1** và bà **Phạm Thị M**; cùng địa chỉ: tỉnh Gia Lai- Ông S1 có mặt; bà M có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà **Lê Thị Hoàng H** và ông **Nguyễn Văn B**; Cùng địa chỉ: tỉnh Bình Định.

Đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn B là bà **Lê Thị Hoàng H** - Có mặt.

* ***Người làm chứng:***

+ Ông **Vũ Đình T**; địa chỉ: Thôn 1, H, huyện Đ- Vắng mặt.

+ Ông **Nguyễn Duy T1**; địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt.

* **Người kháng cáo**: Nguyên đơn - ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Hoàng H và ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Trần Văn S, bà Trịnh Thị R và người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà R (Bà Đinh Thị Yên H) trình bày:

Vào năm 1984 gia đình ông S, bà R vào xã H, huyện Đ để làm kinh tế mới. Đến năm 1986 gia đình ông S, bà R khai hoang được 01 thửa đất có diện tích 1,2 ha tọa lại tại khu vực dốc cây cầy qua cầu B (Hiện nay thuộc thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Sau đó ông S, bà R tiếp tục khai phá mở rộng thêm diện tích để trồng trọt. Tổng diện tích là 24.000 m^2. Có tứ cận phía Bắc giáp suối 110 m, phía Đông giáp đất bà S 210 m, phía Nam giáp đường khai thác 130 m, phía Tây giáp đất ông D 210 m.

Năm 1995 do điều kiện kinh tế gia đình không có người lao động nên gia đình ông S, bà R cho gia đình bà S mượn đất để canh tác. Trong quá trình mượn đất bà S cũng khai hoang, mở rộng thêm một phần điện tích giáp đất ông S, bà R.

Năm 1998 gia đình ông S, bà R phát hiện bà S đã bán thửa đất trên cho ông Trần Văn B và bà Lê Thị Hoàng H. Nhiều lần gia đình ông S và bà R yêu cầu bà S trả lại thửa đất nhưng bà S cố tình không trả.

Năm 1999, ông B và bà H biết được thửa đất ông bà mua của bà S thực chất là đất của gia đình ông S, bà R khai phá và cho bà S mượn để canh tác nên ông B, bà H đã giao lại thửa đất trên.

Năm 2003 bà S đã kê khai cả phần diện tích đất mà ông S, bà R cho bà S mượn trước đây cùng diện tích cho bà S khai hoang thêm và được UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp GCNQSD số Y 970481 cấp ngày 13/11/2003. Năm 2010 bà S làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp lại GCNQSD số BA 488019 ngày 19/8/2010. Tổng diện tích thửa đất được cấp GCNQSD là 41.289m^2, trong đó phần đất ông S, bà R khai hoang cho bà S mượn là 24.768 m^2.

Nay đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bà Nguyễn Thị S trả lại cho ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R quyền sử dụng đất đối với 24.768m^2 đất mà bà S đã lấn chiếm tại thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 mang tên bà Nguyễn Thị S.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M tôi không đồng ý vì diện tích đất đang tranh chấp là của ông S và bà R.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là phần đất tôi khai hoang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Năm 1986, Đảng và Nhà nước có chủ trương đưa người dân đi kinh tế mới, tôi và các con từ ngoài bắc đi vào lập nghiệp tại thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Tôi cùng với các con khai hoang được hơn 03 ha đất rẫy tại khu vực gốc cây cầy qua cầu B (thuộc thôn 3, xã H, huyện Đ). Năm 1999 tôi đã làm đơn và được chính quyền thôn, xã xác nhận cho tôi và các con được dựng trại (lán) trên mảnh đất này để thuận tiện cho việc sản xuất. Tôi vừa làm vừa khai hoang thêm những diện tích đất xung quanh. Năm 2002, tôi kê khai phần đất đã khai hoang để làm giấy CNQSD đất và ngày 13-11-2003 được Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy GCNQSD đất số Y 970481 mang tên Nguyễn Thị S với tổng diện tích khoảng 57.000 m^2 (gồm 3 mảnh khác nhau, một mảnh đất trồng cây lâu năm có diện tích là 41.289 m^2, một mảnh đất ở có diện tích khoảng hơn 800 m^2, một mảnh đất trồng cây lâu năm khác có diện tích khoảng 700 m^2). Do các thửa đất nằm ở vị trí khác nhau, nhưng chung một sổ đỏ không tiện cho việc sử dụng nên năm 2010 tôi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thành giấy cho 3 mảnh đất khác nhau. Trong đó có diện tích đất trồng cây lâu năm là 41.289 m^2 được Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 ngày 19-8-2010, trong đó có diện tích đất 24.768m^2 ông S, bà R đang tranh chấp với tôi. Tôi khẳng định toàn bộ diện tích đất 41.289 m^2 đất thuộc GCNQSD đất số BA 488019 là do tôi khai hoang từ năm 1994 chứ không phải là đất ông Trần Văn S cho tôi mượn như ông S trình bày. Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà R.

Vào ngày 14/3/2017 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 41.289 m^2 đất theo giấy GCNQSD đất số BA 488019 cho vợ chồng ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M với giá 300.000.000đ (hợp đồng được Văn phòng Công chứng huyện Đ chứng thực). Ông S1, bà M đã giao đủ số tiền trên. Tôi đã đóng xong các loại thuế chuyển nhượng và đã giao đất cho vợ chồng Ông S1 canh tác từ đó đến nay. Tôi đồng ý với yêu cầu độc lập của Ông S1, bà M đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa tôi với vợ chồng Ông S1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M trình bày:

Trên cơ sở bà S có GCNQSD đất hợp pháp, nên ngày 14/3/2017 vợ chồng tôi có ký một hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 41.289 m^2 thuộc thửa số 13, 44 ,tờ bản đồ số 4, theo giấy GCNQSD đất số 488019 với giá 300.000.000 đ. Vợ chồng tôi đã giao đủ số tiền trên cho bà S. Hợp đồng được Công chứng chứng thực, chúng tôi đã đóng thuế trước bạ và đang làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thì diện tích trên đất bị tranh chấp nên phải ngừng lại.

Nay vợ chồng tôi đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng tôi với bà S để chúng tôi được đăng ký sử dụng đất theo qui định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ do ông Nguyễn Thành Thoại làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19-8-2010 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận số BA 488019 cho bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng diện tích 41.289 m^2 đất thuộc thửa số 13, 44, tờ bản đồ số 4 là đúng nguồn gốc đất và đúng đối tượng sử dụng. Thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà S theo đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của ông S bà R là không có căn cứ. Do đó UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà R.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã H do ông Cao Văn Nông làm đại diện trình bày:

Quá trình xây dựng hồ sơ đề nghị UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất nêu trên cho bà S, UBND xã H đã làm theo đúng trình tự thủ tục. Hồ sơ được công khai, trong đợt cấp GCNQSD đất cho bà S, còn có cả hộ ông S, nhưng không có ai khiếu nại. Yêu cầu của ông S, bà R là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng H và ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 1999 ông bà có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích 30.855m^2 đất tại thôn 3 xã H. Hai bên thỏa thuận khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận thì làm thủ tục sang tên, nhưng năm 2010 bà S được cấp giấy chứng nhận thì không thực hiện. Ông bà đề nghị Tòa không đưa ông bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại bản án dân sự thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng Điều 34, 37, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 38; Điều 48, 49, 50, 52, Luật đất đai 2003; Điều 99, 105, 106 của Luật đất đai năm 2013; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Nguyễn Thị S với ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M được Văn phòng

Công chứng huyện Đ chứng thực số 239 ngày 14-3-2017 về việc Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M diện tích 41.289m^2 đất thuộc thửa số 13, 44, tờ bản đồ số 4, theo giấy GCNQSD đất số BA 488019 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-8-2010.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 20 tháng 12 năm 2018, ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Ngày 05 tháng 01 năm 2019, ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H vào ngày 20/7/1999.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo và không rút đơn khởi kiện; ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R; chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H và hủy bản án 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] Nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R tranh chấp yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 24.768 m^2 đất tại thôn 3, xã H, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 mang tên bà Nguyễn Thị S; với lý do: Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông bà khai hoang từ năm 1984 sử dụng đến năm 1995 cho gia đình bà S mượn diện tích đất tranh chấp 24.768 m^2 để canh tác nhưng không trả lại cho vợ chồng ông bà và tự ý đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông S cung cấp các lời khai xác nhận về việc năm 1987 gia đình ông khai hoang, sử dụng diện tích đất tranh chấp của các nhân chứng Vũ Thị L, Trần Thị H, Phạm Văn S và các giấy tờ do ông viết, được ông Trần Duy T1 và ông Vũ Đình T xác nhận. Tuy nhiên, lời khai của các nhân chứng Vũ Thị L, Phạm Văn S đều khai không biết ông cho bà

S mượn diện tích đất tranh chấp hay là như thế nào; lời khai của bà Trần Thị H là bà biết được việc ông S cho bà S mượn nhưng ông S lại khai ông cho bà S mượn đất không có ai biết là mâu thuẫn nên không thể tin cậy. Các xác nhận của ông Trần Duy T1 và ông Vũ Đình T thì qua xác minh ông T1 và ông T đều cho rằng các ông có ký vào đơn xin xác nhận cho ông S nhưng không biết cụ thể thửa đất này như thế nào, diện tích bao nhiêu và không biết nguồn gốc 41.289m^2 đang tranh chấp như thế nào.

Ngoài lời khai và tài liệu chứng cứ ông S cung cấp nêu trên, ông S không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và lời khai của ông S không được bà S thừa nhận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R.

[1.2] Năm 1999 bà S có làm đơn xin dựng trại trên diện tích đất được chính quyền thôn và UBND xã H xác nhận và thể hiện tại hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị S thì nguồn gốc diện tích đất 41.289m^2, trong đó có 24.768m^2 đang tranh chấp theo GCNQSD số BA 488019 cấp ngày 19-8-2010 là do bà S được Nhà nước cấp theo diện kinh tế mới và do khai hoang; có sự xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai; có thông báo về việc công khai đăng ký kê khai đất; có công khai kết quả xét duyệt.

Trong đợt cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị S thì hộ ông Trần Văn S cũng thực hiện thủ tục và cũng được cấp giấy chứng nhận QSD đất; ông S cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là ông biết việc UBND xã niêm yết công khai về kê khai cũng như kết quả xét duyệt nhưng ông S không kê khai diện tích đất đang tranh chấp và không có ý kiến khiếu nại thắc mắc gì. Mặt khác, tại biên bản giải quyết tranh chấp ngày 14/4/2011 của UBND xã H về việc bà Nguyễn Thị S khiếu nại ông Trần Văn S phát rẫy lấn chiếm đất của bà S tại thửa số 13, tờ bản đồ số 4 đang tranh chấp thì ông S không khai việc bà S mượn đất của ông S.

[1.2] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2017 (*có ông S và bà R tham gia xem xét thẩm định của Tòa án và ký xác nhận*) thể hiện toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp là của bà S.

Cho nên, việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 24.768m^2 đang tranh chấp cho bà Nguyễn Thị S là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông S và bà R về việc buộc bà S trả 24.768m^2 thuộc GCNQSD đất số BA 488019 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 cho bà Nguyễn Thị S và yêu cầu hủy GCNQSD đất số BA 488019 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H:

[2.1] Theo giấy sang nhượng viết tay lập ngày 20/7/1999 giữa bà Lê Thị Hoàng H và bà Nguyễn Thị S thì bà S chuyển nhượng cho bà H diện tích đất đang tranh chấp với số tiền là 28.900.000 đồng; theo lời khai của bà H thì bà H đã giao cho bà S số tiền là 25.900.000 đồng và số tiền còn lại là 3.000.000 đồng

bà H giao cho bà S sau khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S đã không thực hiện theo thỏa thuận ngày 20/7/1999. Theo lời khai của bà S thì bà H chỉ giao cho bà S 5 triệu đồng; sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H không thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng và bà H không giao số tiền còn lại nên bà chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã đưa ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đã được triệu tập tham gia tố tụng. Trong quá trình tố tụng thì bà H, ông B không có yêu cầu độc lập để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, giải quyết hợp đồng ngày 20/7/1999 và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này vì cho rằng đã khởi kiện tranh chấp với bà S bằng vụ án khác hiện Tòa án nhân dân huyện Đ đang thụ lý: "*Tôi đã khởi kiện vụ án khác với bà S tại Tòa án huyện Đ đã thụ lý và giải quyết nên vụ án này tôi và chồng tôi không có yêu cầu gì và chỉ tham gia với tư cách người làm chứng*"; "*vợ chồng tôi yêu cầu TAND tỉnh Gia Lai không đưa vợ chồng tôi tham gia tố tụng trong vụ án...vợ chồng tôi đề nghị TAND tỉnh Gia Lai giải quyết dứt điểm vụ án để Tòa án huyện Đ có đủ căn cứ để giải quyết vụ án của chúng tôi...*" (BL 268; 383; 407). Do đó, bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1999 giữa bà Lê Thị Hoàng H và bà Nguyễn Thị S là đúng quy định tại Điều 5 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Vào ngày 14/3/2017, giữa bà Nguyễn Thị S với vợ chồng ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M lập hợp đồng với nội dung bà S chuyển nhượng toàn bộ diện tích 41.289m^2 đất tranh chấp (*thuộc thửa số 13, 44,tờ bản đồ số 4, theo giấy GCNQSD đất số BA 488019 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/2010*) cho vợ chồng ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M; hợp đồng ngày 14/3/2017 được Văn phòng Công chứng huyện Đ chứng thực ngày 14/3/2017. Thực hiện hợp đồng ngày 14/3/2017, Ông S1 và bà M đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà S. Bà S đã giao đất cho vợ chồng Ông S1 quản lý, sử dụng cho đến nay. Hợp đồng ngày 14/3/2017 đã được đăng ký tại UBND huyện Đ và đã đóng lệ phí trước bạ, thuế thu nhập các nhân ...Trong quá trình tố tụng, Ông S1 và bà M có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; bà S cũng đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng. Các bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và là quyền tự định đoạt của đương sự nên phải công nhận hợp đồng ngày 14/3/2017.

Mặt khác, như đã nhận định trên; giữa bà H với bà S còn tranh chấp số tiền chuyển nhượng đã giao nhận, bà H và ông B không có yêu cầu độc lập để Tòa án sơ điều tra giải quyết; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà S ngày 20/7/1999 bằng giấy viết tay, không được công chứng chứng thực và tại thời

điểm chuyển nhượng thì bà S chưa được cấp GCNQSD đất và thực tế hiện nay diện tích đất theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 20/7/1999 đã được vợ chồng ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M quản lý sử dụng; bà H và ông B không quản lý, sử dụng nên không thể công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà S ngày 20/7/1999 để hủy bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng; quyền lợi của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H vẫn được bảo đảm khi Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M là đúng quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 và Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

[2.4] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H.

[3] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông S và bà R; ông B và bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H; của ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R và giữ nguyên bản án sơ thẩm; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R, về việc buộc bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 24.768 m^2 đất tại thôn 3, xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 và về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 488019 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 19/8/2010 mang tên bà Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Nguyễn Thị S với ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M được Văn phòng Công chứng huyện Đ chứng thực số 239 ngày 14/3/2017 về việc Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M diện tích 41.289m^2 đất thuộc thửa số 13, 44, tờ bản đồ số 4, theo giấy GCNQSD đất số BA 488019 do UBND huyện Đ cấp ngày 19/8/2010.

Ông Vũ Văn S1 và bà Phạm Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo qui định.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Hoàng H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu tạm ứng số 0768 ngày 14/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh tỉnh Gia Lai.

Ông Trần Văn S và bà Trịnh Thị R phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0757 ngày 25/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh tỉnh Gia Lai.

4. Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh