TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 679/2023/DS-PT
Ngày 25 tháng 9 năm 2023
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2175/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lan O, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 35 Đa Minh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lan O: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 35 Đa Minh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn Thọ, Trưởng Văn phòng luật sư Minh Thọ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 8A An Bình, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đặng Đình T, sinh năm 1963 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 35 Đa Minh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

3.2. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1930 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 11B Nguyễn Văn Cừ, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của bà S: Chị Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1997; Trú cùng địa chỉ bà S (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2020) – Vắng mặt;

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt: Ông Võ Ngọc Trình, Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền số 1615/UBND ngày 31/3/2020) – Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt;

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Hà A[1], sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 28 Đa Minh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn, bà Nguyễn Thị Lan A;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O và người đại diện hợp pháp của bà O trình bày:

Nguồn gốc Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt là của bà Bùi Thị S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lan O vào năm 1991, có làm giấy tay được Ủy ban nhân dân Phường 5 xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà O quản lý, sử dụng ổn định, nộp thuế hàng năm cho đến nay. Từ năm 2010, gia đình bà O đã làm hồ sơ đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được giải quyết, thì vào năm 2017 bà O được biết Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lan A Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Lan O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho bà là chủ sử dụng Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632 ngày 21/6/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1272 ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A với ông Lê Hồng Q[1].

Sau đó, bà Lan O rút yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1272 ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A với ông Lê Hồng Q[1].

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:

Nguồn gốc Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt là của cụ Đặng Quang Huề, Vũ Thị Thử khai phá trước năm 1975, sau đó tặng cho con là ông Đặng Đức Long. Năm 1990, ông Long chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Hà A[1], sau đó, bà Hà A[1] chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Lan A và bà Lan A đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632 ngày 21/6/2017 theo đúng quy định của pháp luật.

Các giấy tờ mua bán đất giữa bà Lan O với bà S, do bà Lan O xuất trình đều là giả, không phải chữ ký của bà S và bà S đã có lời khai là bà không liên quan đến thửa đất trên, giấy tờ mua bán đất do bà O xuất trình là giả mạo.

Bà Lan A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lan O và có yêu cầu Tòa án buộc bà Lan O trả cho bà Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S do người đại diện hợp pháp của bà S trình bày: Bà Bùi Thị S không có bán đất cho bà Lan O, các giấy tờ mua bán đất giữa bà S với bà O do bà O xuất trình là giả mạo. Bà S không ký tên trên các giấy tờ mua bán đất với bà Lan O.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hà A[1] trình bày: Nguồn gốc Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt là của bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng Đức Long có lập giấy tay. Năm 1990 thì bà chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Lan A có viết giấy tay với giá khoảng 01 chỉ vàng, các giấy tờ bà đã giao cho bà Lan A để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không còn giữ giấy tờ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632 ngày 21/6/2017 đối với Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt cho bà Nguyễn Thị Lan A thể hiện nguồn gốc đất do nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị Hà A[1] vào năm 1990 *(Theo đơn xin xác nhận do bà Nguyễn Thị Hà A[1] lập ngày 15/02/2017, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và Đơn xin xác nhận nguồn gốc mua đất lập ngày 27/02/2017, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).*

Ngày 27/6/2017, bà Lan O có đơn khiếu nại, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 chấp nhận

đơn khiếu nại của bà Lan O khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 603632 ngày 21/6/2017 mang tên bà Nguyễn Thị Lan A thuộc Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt.

Bà Nguyễn Thị Lan A khiếu nại. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 không chấp nhận đơn khiếu nại của bà Lan A, giữ nguyên Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 và yêu cầu bà Lan A chấp hành Thông báo số 967/TB-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CH 603632 ngày 21/6/2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A.

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt vẫn giữ nguyên Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các điều: 34, 37, 138, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều: 100, 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O với bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 21/6/2017 cho bà Nguyễn Thị Lan A đối với Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 đường Vinh Sơn (Nay là số 35 đường Đa Minh), Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận Thửa đất số 29, Tờ bản đồ 31, tại số 106 đường Vinh Sơn (Nay là số 35 đường Đa Minh), Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Lan O.

Bà Nguyễn Thị Lan O được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký thửa đất nói trên theo quy định.

Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 19/8/2020.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn đình chỉ một phần khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan O về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A với ông Lê Hồng Q[1]; quyết định về chi

phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị Lan A giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan O và buộc bà Lan O hoàn trả đất cho bà, vì đất này là của bà mua của bà Hà A[1], còn bà Lan O nói đã mua đất của bà S thì bà S khẳng định không có bán đất và cũng không có đất để bán cho bà Lan O. Bà cho bà Lan O mượn đất để sử dụng, vì là chị em ruột nên không có làm giấy tờ.

Ông Đặng Đình T không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Lan A vì đất này của bà Vũ Thị Thử bán cho bà Bùi Thị S, bà S bán lại cho bà Lan O. Các giấy tờ mua bán đất giữa bà Thử với bà S và giữa bà S với bà Lan O đều được Ủy ban nhân dân phường chứng thực đúng quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lan O đề nghị xem xét bà Lan A trình bày mua đất của bà Hà A[1] nhưng không có chứng cứ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan A có sự gian dối, trong khi bà Lan O mua đất của bà S được chính quyền chứng thực, khi mất giấy gốc thì bà Lan O với bà S cũng đã lập Giấy xác nhận việc mua bán đất đã hoàn thành và giấy này cũng được Ủy ban nhân dân phường chứng thực, bà Lan O đã chiếm hữu, sử dụng đất, nộp thuế đất cho Nhà nước từ năm 1993 đến nay và bà Lan O cho ông Nguyễn Công An thuê đất hơn 10 năm, nhưng bà Lan A không tranh chấp, không có ý kiến gì. Đề nghị bác kháng cáo của bà Lan A và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan A đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O vắng mặt nhưng có người đại diện của bà Lan O tham gia phiên tòa,

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Bùi Thị S vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2020 và Họa đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất lập ngày 19/8/2020 thể hiện các đương sự tranh chấp Thửa đất số 29 có một mặt giáp đường Y Dinh và cũng có một mặt giáp đường Đa Minh. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632, số vào sổ cấp GCN CH 01311 ngày 21/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A thể hiện là Thửa đất số 29 (gốc 1p29), Tờ bản đồ số 31 (D93-I-A-a), diện tích 293,14 m^2, tọa lạc Y Dinh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Bản án sơ thẩm ghi nhận Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 31, tại số 106 đường Vinh Sơn (nay là số 35 đường Đa Minh) là không đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phải ghi số thửa đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Bà Nguyễn Thị Lan O có đơn khiếu nại đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A; Thanh tra thành phố Đà Lạt tiến hành xác minh và ban hành Kết luận số 421/KL-TTr ngày 13/10/2017; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 chấp nhận đơn khiếu nại của bà Lan O. Bà Lan A có đơn khiếu nại; Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 26/01/2018, bác đơn khiếu nại của bà Lan A; Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632 ngày 21/6/2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A, với lý do cấp sai đối tượng; Bà Lan A khởi kiện vụ án hành chính. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 576/2019/HC-PT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lan A, hủy các quyết định, gồm: Quyết định số 3863/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt.

[4] Tại Công văn số 2129/UBND ngày 28/4/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, xác định: *"Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt theo hồ sơ địa chính, chưa có chủ sử dụng đăng ký kê khai (Sổ mục kê đất Phường 5 thiết lập năm 1996 thể hiện Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt có diện tích 569,00 m^2, không thể hiện chủ sử dụng đăng ký kê khai)…"*.

[5] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O trình bày Thửa đất số 29 (gốc 1p29) nêu trên là của bà Vũ Thị Thử (nay đã chết) chuyển nhượng cho bà Bùi Thị S theo Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/1989, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5 ngày 15/11/1989; Sau đó, bà Bùi Thị S chuyển nhượng lại cho bà theo Giấy sang nhượng đất ngày 05/12/1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5 ngày 13/3/1992.

[5.1] Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/1989 giữa người bán là Vũ Thị Thử, người mua là Bùi Thị S, được Ủy ban nhân dân Phường 5 xác nhận ngày 15/11/1989 (bút lục số 382).

Tại Kết luận giám định số 953/KL-KTHS ngày 05/10/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng đối với Giấy sang nhượng đất đề ngày 06/11/1989 (ký hiệu A), kết luận: *"Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Bùi Thị S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Bùi Thị S trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 không phải do cùng một người ký và viết ra"*.

Bà Bùi Thị S có nhiều lời khai luôn khẳng định là bà không có mua đất của bà Vũ Thị Thử và bà cũng không có đất để bán cho bà Nguyễn Thị Lan O, bà cũng không có ký tên trong Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/1989 giữa người bán là Vũ Thị Thử, người mua là Bùi Thị S, được Ủy ban nhân dân Phường 5 xác nhận ngày 15/11/1989 do bà Lan O xuất trình, mà ông Nguyễn Đức Trí và bà Nguyễn Thị Hà A^1 (là con ruột và con dâu của bà S) đã chuyển nhượng Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31 là cho bà Lan A.

Ông Nguyễn Đức Trí và bà Nguyễn Thị Hà A^1 cùng có lời khai (Biên bản ngày 05/9/2017) là ông, bà đã nhận chuyển nhượng Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31 của ông Đặng Đức Long (là con của bà Vũ Thị Thử) vào năm 1990, sau đó bà Hà A^1 chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Lan A.

Ông Đặng Đức Long khai (Biên bản ngày 06/9/2017): Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31 là của cha mẹ của ông là Đặng Quang Huề và Vũ Thị Thử khai phá trước năm 1975, sau đó tặng lại cho ông, đến năm 1990 thì ông chuyển nhượng thửa đất này lại cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Trí, bà Nguyễn Thị Hà A^1.

Ông Đặng Văn Tài khai (Biên bản ngày 05/9/2017): Ông là con bà Vũ Thị Thử, là em ruột của ông Đặng Đức Long. Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31 là của ông Đặng Đức Long chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Trí, bà Nguyễn Thị Hà A^1. Giấy mua bán từ bà Vũ Thị Thử sang nhượng cho bà Bùi Thị S là không đúng.

Bà Vũ Thị Thử thì đã chết, không có lời khai;

[5.2] Nguyên đơn trình bày Giấy sang nhượng đất ngày 05/12/1991 giữa bà Bùi Thị S với bà Nguyễn Thị Lan O, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5 ngày 13/3/1992 đã bị thất lạc. Vì vậy không có bản chính để xem xét;

[5.3] Những người có tên trong "Đơn mua bán đã hoàn thành" ngày 08/02/2010 được Ủy ban nhân dân Phường 5 chứng thực chữ ký số 32 Q01 vào ngày 01/3/2010 trình bày như sau:

- Người bán: Bà Bùi Thị S khẳng định bà không ký tên vào Giấy này;

- Khu phố Trưởng: Bà Nguyễn Thị Quý trình bày bà không nhớ là bà có xác nhận vào giấy hay không.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 5: Bà Trương Thị Hường (hiện nay là Bí thư Đảng ủy Phường 5) trình bày *"Việc kiểm tra hồ sơ cũng như việc đối chiếu với bản chính và trực tiếp làm việc với người dân là do cán bộ tham mưu trực tiếp làm, thời điểm này là ông Nguyễn Bá Tường cán bộ Tư pháp".*

- Ông Nguyễn Bá Tường (hiện nay là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 5) trình bày: *"Chỉ có bà Nguyễn Thị Lan O không có bà Bùi Thị S đến phường. Do vậy đối với nội dung xác nhận "...chữ ký của hai bên trong văn bản này là đúng" là chưa đảm bảo theo quy định... do tin tưởng đã có chữ ký của khu phố Trưởng là bà Nguyễn Thị Quý nên ông mới xác nhận vào".* Ông Nguyễn Bá Tường khẳng định là ông không xác nhận chữ ký của bà Bùi Thị S.

[5.4] Đối với các Biên lai nộp thuế đất do bà Nguyễn Thị Lan O cung cấp từ năm 1997 đến tháng 6/2021, thể hiện địa chỉ của người nộp thuế tại 106 đường Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt, nhưng không ghi rõ nộp thuế cho thửa đất nào. Tại Biên bản xác minh ngày 16/8/2022 (bút lục số 431), Công chức Tài chính Kế toán Phường 5 xác định: *"Các biên lai đóng thuế của bà Nguyễn Thị Lan O tại địa chỉ chịu thuế là 106 đường Vinh Sơn, Phường 5, thành phố Đà Lạt (đóng thuế tại thửa đất 106 Vinh Sơn nay là Đa Minh) trong sổ bộ không thể hiện số thửa đất và tờ bản đồ".*

[6] Bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A trình bày Thửa đất số 29 (gốc 1p29), Tờ bản đồ số 31 là của bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hà A^1 vào năm 1990, bà quản lý sử dụng đến năm 2007 thì cho em ruột là bà Nguyễn Thị Lan O mượn sử dụng, nhưng không có làm giấy tờ cho mượn đất. Đến năm 2017 thì bà Lan A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Lan A thể hiện: Đơn xin xác nhận do bà Nguyễn Thị Hà A^1 lập ngày 15/02/2017 và Đơn xin xác nhận nguồn gốc mua đất của bà Nguyễn Thị Lan A lập ngày 27/02/2017, đều không có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư lập ngày 12/4/2017, được Ủy ban nhân dân Phường 5 xác nhận ngày 15/5/2017, thể hiện: *"Nguồn gốc thửa đất bà Nguyễn*

Thị Hà A[1] tự khai phá trước 1990. Đến năm 1990 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Lan A và sử dụng ổn định đến nay".

[7] Như vậy, Thửa đất số 29, Tờ bản đồ số 31, Phường 5, thành phố Đà Lạt mà các bên đang tranh chấp, do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O sử dụng và nộp thuế sử dụng đất từ năm 1997 đến nay, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Nguyễn Thị Lan A không trực tiếp sử dụng đất nhưng lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sổ bộ địa chính (Sổ mục kê đất năm 1996) không thể hiện chủ sử dụng đất là ai.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O trình bày nguồn gốc đất là của bà Vũ Thị Thử chuyển nhượng cho bà Bùi Thị S, sau đó bà Bùi Thị S chuyển nhượng lại cho bà Lan O, nhưng bà Bùi Thị S luôn khẳng định là bà không có nhận chuyển nhượng đất của bà Vũ Thị Thử và cũng không có đất để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lan O, bà S không ký tên vào các văn bản chuyển nhượng đất do bà Lan O xuất trình, chữ ký đề tên Bùi Thị S đều là giả mạo. Kết quả xác minh thì Ủy ban nhân dân Phường 5 xác định bà Bùi Thị S không đến Ủy ban nhân dân phường để ký vào các văn bản chuyển nhượng đất do bà Lan O xuất trình, Ủy ban nhân dân Phường 5 không xác nhận chữ ký của bà Bùi Thị S; Kết luận giám định cũng xác định chữ ký, chữ viết ghi tên Bùi Thị S trong các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 29 do bà Lan O xuất trình cũng đều không phải do bà Bùi Thị S ký, viết ra.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A không có văn bản chứng minh đã cho em ruột là bà Nguyễn Thị Lan O mượn đất, nhưng lời khai của bà Lan A về nguồn gốc đất lại phù hợp lời khai của các ông, bà: Nguyễn Thị Hà A[1], Nguyễn Đức Trí, Đặng Đức Long, Đặng Văn Tài, Bùi Thị S rằng nguồn gốc đất là của ông Đặng Quang Huề và bà Vũ Thị Thử (là cha mẹ của ông Đặng Đức Long, Đặng Văn Tài), sau đó ông Long chuyển nhượng cho bà Hà A[1] và bà Hà A[1] chuyển nhượng lại cho bà Lan A.

Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp trên sổ bộ địa chính năm 1996 không thể hiện chủ sử dụng đất là ai, nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất là của bà Vũ Thị Thử, lời thừa nhận này của nguyên đơn và bị đơn cũng phù hợp với lời trình bày của những người con của bà Vũ Thị Thử. Tuy không có văn bản được chính quyền địa phương xác nhận, nhưng lời khai của bị đơn về nguồn gốc đất lại được các con của bà Vũ Thị Thử thừa nhận. Còn nguyên đơn bà Lan O trình bày đã nhận chuyển nhượng đất từ bà Bùi Thị S (bà S nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Thử), nhưng kết quả giám định và kết quả xác minh đều thể hiện các giấy tờ chuyển nhượng đất từ bà Thử sang bà S và từ bà S sang bà Lan O, do bà Lan O xuất trình đều là không đúng sự thật, bà S cũng khẳng định không có chuyển nhượng đất cho bà Lan O. Do đó, không có

căn cứ để xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, mà có căn cứ để xác định thửa đất đang tranh chấp là của bị đơn đã nhận chuyển nhượng, nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Lời trình bày của ông Đặng Đình T và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định trên, nên không chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[8] Chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Căn cứ các điều: 157, 161, 162, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tổng cộng là 45.620.000 đồng. Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Lan O phải chịu toàn bộ chi phí. Bà Lan O đã nộp 39.920.000 đồng và bà Lan A đã nộp 5.700.000 đồng, nên bà Lan O phải nộp 5.700.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Lan A.

[9] Án phí: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm a khoản 2 Điều 27 và Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Do Tòa án chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của ai mà không xem xét đến giá trị quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan O về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A với ông Lê Hồng Q[1], không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Các đương sự không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất tranh chấp nên Toà án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan A; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, như sau:

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632, số vào sổ cấp GCN CH 01311 ngày 21/6/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A Thửa đất số 29 (gốc 1p29), Tờ bản đồ số 31 (D93-I-A-a), diện tích 293,14 m^2, tọa lạc Y Dinh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan O về việc yêu cầu công nhận Thửa đất số 29 (gốc 1p29), Tờ bản đồ số 31 (D93-I-A-a), diện tích 293,14 m^2, tọa lạc Y Dinh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Lan O.

Xác định Thửa đất số 29 (gốc 1p29), Tờ bản đồ số 31 (D93-I-A-a), diện tích 293,14 m^2, tọa lạc Y Dinh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Lan A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 603632, số vào sổ cấp GCN CH 01311 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 21/6/2007.

2.2. Chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 45.620.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lan O phải chịu toàn bộ, khấu trừ số tiền đã nộp 39.920.000 đồng; Buộc bà Nguyễn Thị Lan O phải nộp 5.700.000 đồng *(Năm triệu bảy trăm ngàn đồng)* để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Lan A.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Lan O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí bà đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0005573 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lan O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng *(Mười tám triệu đồng)* theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0019938 ngày 03/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

- Bà Nguyễn Thị Lan A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Lan A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan O về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Lan A với ông Lê Hồng Q[1], không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (19b).

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

Phạm Văn Công