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: 307/2023/DS - PT
Ngày: 22 - 11 - 2023
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần"

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 Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn
bà Trần Thị Kim Liên

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Đoàn Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án của 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 Nguyễn Chiến, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T; địa chỉ: Số 276 Quốc lộ 9, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Quang L; địa chỉ: Số 331 đường L1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N; địa chỉ: Số 181 đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H; địa chỉ: Số 144 đường Đ1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

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

+ Uỷ ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 01 đường H1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

+ Uỷ ban nhân dân phường Y, thành phố Đ; địa chỉ: Số 18 đường H2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị T, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23-4-2020 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-01- 2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, bên nguyên đơn trình bày:

Tháng 12 năm 1976, bà Lê Thị T chuyển công tác từ Nông trường Q, huyện V, tỉnh Quảng Trị vào công tác tại thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*), tỉnh Quảng Trị. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà T đã khai hoang một thửa đất gần nhà của mình khoảng 322m^2 và sử dụng ổn định vào mục đích trồng cây hoa màu và nông nghiệp từ đó đến nay, hiện trạng thửa đất:

- Phía Đông giáp hồ N1;
- Phía Nam giáp hộ ông Lê Công A: 17m;
- Phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Đức H: 19,8m;
- Phía Bắc giáp công trình dự án WB (tuyến cống hộp): 15,6m.

Thời gian vừa qua, vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N không cho bà T tiếp tục sử dụng đất và nói diện tích đất nêu trên là của ông H, bà N. Do phát sinh tranh chấp nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà N và Tòa án nhân dân thành phố Đ đã thụ lý vụ án dân sự số 189/2019/TLST-DS ngày 23/12/2019. Nhưng sau khi xin sao hồ sơ cấp đất của ông H, bà N thì bà T mới biết được ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H đã chuyển nhượng diện tích đất bà khai hoang đang sử dụng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N, cụ thể:

Năm 1988, ông Tr và bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) giao 300m^2 đất ở. Năm 1991, Nhà nước thu hồi 47m^2 đất nên diện tích còn lại 253m^2. Ngày 10/9/2002, ông Tr và bà H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 997023 với diện tích là 253m^2, tại

thửa số 117, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 09/12/2002, ông Tr và bà H đã chuyển nhượng cho ông H và bà N nhưng lại chuyển nhượng diện tích 717m^2, trong đó 253m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 464m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm cả diện tích đất bà T khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 544240 ngày 26/6/2003 cho ông H và bà N, địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị với diện tích 818m^2, trong đó: 253m^2 đất ở và 565m^2 đất vườn, tại thửa số 117, tờ bản đồ số 17.

Việc ông Tr và bà H chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của Luật Đất đai, chuyển nhượng diện tích đất do bà T khai hoang và đang sử dụng cho người khác là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Ông Trí bà H chỉ được cấp Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 253m2 nhưng lại chuyển nhượng cho ông H 717m2 và UBND thành phố Đ lại cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông H bà N diện tích 818m2 là vi phạm quy định luật đất đai và cấp chồng lên phần đất khai hoang của bà T.

Vì vậy, bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y ngày 18/12/2002 và Ủy ban nhân dân thị xã Đ ngày 26/6/2003 là vô hiệu đối với phần diện tích đất 163m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn Đức H và Nguyễn Thị Như N ngày 26/6/2003.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Do điều kiện gia đình là hộ nông nghiệp, vào năm 1976 ông đã khai hoang lô đất sát đất bà T để làm thêm kinh tế. Năm 1988, ông Tr xin cấp đất để làm nhà ở thì được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*), tỉnh Quảng Trị cấp 300m^2 trên mảnh đất ông đang sản xuất, trồng trọt, phía Bắc là mương nước;

phía Nam sát nhà ông Thùy, bà T; phía Tây là Quốc lộ 9 và phía Đông gia đình sản xuất trồng trọt, còn sát suối là đất của bà T trồng hoa màu.

Năm 1998, ông làm 01 ngôi nhà tạm nhưng do kinh tế khó khăn nên đã chuyển nhượng lô đất được nhà nước cấp cho vợ chồng ông H, bà N với số tiền 170.000.000 đồng với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 300m^2. Sau một khoảng thời gian, ông H đến gặp vợ chồng ông xin giao lại 2 tấm đất sát nhà ở phía Đông của lô đất và ông H trả thêm 20.000.000 đồng bồi thường cây cối, hoa màu. Do sự tin tưởng, tình cảm bà con nên vợ chồng ông đồng ý ký nội dung đơn chuyển nhượng đất.

Về việc đất của bà T, năm 1976 khi ông đến khai hoang thì bà T đã canh tác 02 tấm đất nhỏ sát suối để trồng hoa màu có diện tích khoảng 250m^2 đến 300m^2, ngoài sản xuất hoa màu bà T còn trồng cây sát bờ suối để chống xói mòn. Bà Thu cho rằng ông chuyển nhượng đất của bà cho ông H là không đúng, ông và gia đình chỉ chuyển nhượng phần đất được nhà nước cấp có diện tích 253m^2, ngoài ra diện tích đất phía sau vườn ông chỉ nhận tiền hoa màu và cây cối trồng trên đất.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức H trình bày:

Diện tích đất 1331m^2 thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17 tại khu phố 4, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H khai hoang, được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) cấp tại Quyết định số 106/QĐ-UB ngày 05/9/1988 với diện tích 300m^2 đất ở. Ngày 10/9/2002, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 253m^2 đất ở, phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy thuộc hành lang an toàn cống nước nên chưa giao. Sau đó ông Tr, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông H, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2002. Trên cơ sở đó, ngày 26/6/2003 Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 cho vợ chồng ông với diện tích 818m^2, trong đó 253m^2 đất ở và 565m^2 tạm giao đất vườn, gia đình ông đã sử dụng thửa đất đó ổn định từ năm 2003 cho đến nay, hàng năm đã nộp thuế đất cho Nhà nước đầy đủ.

- Bị đơn bà Trương Thị H và bà Nguyễn Thị Như N không có ý kiến bằng văn bản.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Ủy ban nhân dân phường Y, thành phố Đ không có ý kiến bằng văn bản.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 357/HĐCN ngày 09/12/2002 được ký giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H với ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) là vô hiệu đối với phần diện tích đất 163m^2 hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N vào ngày 26/6/2003.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

[4] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 67/2022/DS-GĐT ngày 05/12/2022 của UBTP Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm; hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03-7-2023*, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng là ông Lê Văn Quý, bà Trần Thị Tam, ông Nguyễn Thành, ông Nguyễn Văn Sô đều trình bày rằng: Trước đây, khoảng năm 1976, có thấy bà T trồng một số loài cây như cây môn, cây rau muống, cây hoa màu…ở phần đất gần khe suối, còn về vị trí chính xác và diện tích như thế nào thì họ không hay biết.

[5] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Căn cứ Điều 690, Điều 691; Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 2 Điều 3; Điều 33; khoản 1, khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Tr, bà Trương Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Như N có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) vô hiệu đối với phần diện tích đất 163m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N.

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.

[6] Kháng cáo:

Ngày 10-7-2023 bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22-11-2023:

Người kháng cáo bà Lê Thị T giữ nguyên kháng cáo, trình bày tranh luận cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 357/HĐCN ngày 09/12/2002 ghi diện tích 717m^2 là không có cơ sở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có diện tích 818m^2 cũng không có căn cứ. Bà Thu đang quản lý sử dụng diện tích 357m^2, trong đó có 163m^2 tranh chấp với vợ chồng ông H, đây là thực tế. Việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông H có diện tích 818m^2 không có căn cứ vì diện tích này không xuất phát từ cơ sở nào. Bản án sơ thẩm chưa xem xét công nhận quyền sử dụng đất 163m^2 cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nên xét xử vắng mặt một số đương sự không có kháng cáo. Đối với kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 giữa bên chuyển nhượng ông

Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y ngày 18/12/2002 và Ủy ban nhân dân thị xã Đ ngày 26/6/2003 là vô hiệu một phần và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544240 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn Đức H và Nguyễn Thị Như N ngày 26/6/2003.

[2] Xem xét nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Tr và bà H:

Năm 1988, ông Tr xin cấp đất để làm nhà ở thì được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*), tỉnh Quảng Trị cấp 300m^2 (năm 1997 có 47m^2 đất bị thu hồi). Tại Biên bản xác định mốc giới hiện trạng sử dụng đất lập năm 2000 thì ghi nhận ông Tr thực tế sử dụng đất tại thửa 117, toàn bộ thửa đất này có diện tích 1331,2m^2 tờ bản đồ số 17, loại đất T (*bút lục 95*). Nhưng tại Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai Phường I ngày 26-7-2002 (*bút lục 98*) thì xác định vợ chồng ông Tr chỉ được sử dụng đất diện tích 253m^2 tại thửa 117. Năm 2002 vợ chồng ông Tr bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 253m^2 tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17 thuộc khu phố 4, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị.

Theo Sổ mục kê lập năm 2000, tại trang 111 (*bút lục 109, 110*) thì thửa 117, tờ bản đồ số 17 diện tích 1331m^2 được đánh máy đồng bộ với cả trang sổ thì tên là: vắng chủ; sau đó ghi thêm bằng bút mực là quy chủ cho Hùng 717m^2. Như vậy, thửa đất 117 tờ bản đồ số 17 diện tích 1331,2m^2 thì chưa được ông Tr kê khai toàn bộ; chỉ được giao một phần đất diện tích 300m^2 (sau này còn lại 253m^2). Do ông Tr được giao cấp đất, chứ không phải thuộc trường hợp được đương nhiên công nhận quyền sử dụng, cho nên ông Tr chỉ có quyền sử dụng trong phạm vi diện tích được giao cấp; đồng thời quá trình sử dụng đất thì ông Tr cũng chưa kê khai bổ sung ngoài diện tích 253m^2.

[3] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 (*sau đây gọi tắt là* Hợp đồng) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Tr và bà Trương Thị H, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N thì hai bên ghi phần diện đất chuyển nhượng thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 17, diện tích chuyển nhượng là 717m^2, (trong đó 253m^2 đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản trên đất là nhà ở, cây lưu niên với tổng là 95.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại phần phê duyệt, chứng thực của UBND Phường I và UBND thị xã Đ thì chỉ xác nhận diện tích chuyển nhượng 253m^2 đất ở + đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 đã được các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và chứng thực phần chuyển nhượng diện tích đất 253m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 có giá trị pháp lý đối với phần diện tích đất 253m^2, hai bên đã giao nhận đất và tiền xong, do đó không có cơ sở để cho rằng Hợp đồng bị vô hiệu.

Đối với Giấy cam kết chuyển nhượng đất ghi cùng ngày 09-12-2002 giữa vợ chồng ông Tr bà H với vợ chồng ông H bà N diện ích 790m^2 của thửa 117, tờ bản đồ số 17; thì đây mới là bản cam kết chuyển nhượng không có công chứng chứng thực, không được Chính quyền địa phương xác nhận. Do ông Tr chưa có đủ căn cứ sử dụng đất, chưa đăng ký kê khai, sau đó hai bên không có thủ tục chuyển nhượng nào nên ông H cũng chưa có đủ căn cứ sử dụng toàn bộ diện tích đất 790m^2 (trừ phần 253m^2) và toàn bộ thửa đất 117. Từ đó, xác định Giấy cam kết chuyển nhượng đất ghi ngày 09-12-2002 chưa làm phát sinh quyền sử dụng đất, nên không phải là căn cứ sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 117, ngoài phần diện tích đất 253m^2. Do các bên tham gia ký kết chưa tiến hành thực hiện cam kết, đồng thời cũng chưa có đủ điều kiện để thực hiện cam kết, nên không liên quan đến phần đất bà T tranh chấp và không cần phải xem xét có vô hiệu hay không trong vụ án này.

[4] Xem xét kết quả thẩm định, đo đạc diện tích đất tranh chấp do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện:

Khoảng tháng 7/2020, bà T đóng cọc bê tông dựng hàng rào bằng dây thép gai bao quanh phần đất mà bà T cho rằng bà đã khai hoang, kết quả đo đạc phần đất đó, có:

+ 163 m^2 nằm trong ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà N thửa 117;

+ 84m^2 thuộc đất mương thoát nước do Ủy ban nhân dân Phường quản lý;

+ 126m^2 thuộc quy hoạch mở hành lang an toàn cống nước;

+ 5m^2 thuộc phần đất nằm trong thửa 136 (*liền kề đất ông H*).

Như vậy, phần diện tích đất đang tranh chấp 163m^2 nằm trong ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà N. Tuy nhiên, phần diện tích 163m^2 này được xác định khi bà T đóng cọc dựng hàng rào và Tòa án ghi nhận từ khi thẩm định đo đạc, còn việc xác định thực tế bà T sử dụng diện tích đất bao nhiêu từ trước đến nay thì phải căn cứ trên hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất, thuộc thẩm quyền xem xét xác định của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai theo các thủ tục luật định (Điều 70 Nghị định

43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ).

[5] Xem xét các căn cứ sử dụng đất của bà Lê Thị T:

Năm 1993, bà T kê khai quyền sử dụng đất tại sổ Mục kê do Ủy ban nhân dân phường Y quản lý thuộc thửa đất số 1277, tờ bản đồ 17, diện tích 1737m^2 thuộc khu phố 4, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị. Đến năm 2000, bà T kê khai quyền sử dụng đất tại sổ Mục kê thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ 17, diện tích 515m^2. Bên cạnh đó, theo tài liệu bà T cung cấp thì vào năm 2013, Nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng xây dựng Dự án: Thoát nước, thu gom và xử lý nước thải thành phố Đ thì bà T được đền bù tài sản (*cây cối, hoa màu*) trên đất với số tiền 3.625.000đồng, toàn bộ tài sản nằm trên thửa đất số 143 do Ủy ban nhân dân Phường quản lý (tại bút lục số 34). Như vậy, ngoài hai thửa đất mà bà T kê khai sử dụng thì bà T thực tế có sử dụng một diện tích đất khác chưa ai kê khai, đăng ký.

Theo khai nhận của ông Tr thì "*năm 1976 khi ông Tr đến khai hoang thì bà T đã canh tác 2 tấm đất nhỏ sát suối để trồng hoa màu có diện tích khoảng 250m^2 đến 300m^2, ngoài sản xuất hoa màu bà T còn trồng cây sát bờ suối để chống xói mòn*".

Theo tờ bản đồ 17 thể hiện thửa đất 143 chỉ có diện tích 229m^2, có chiều ngang rất hẹp (khoảng 6m, *bút lục 108 và tờ bản đồ 17*) và chiều dài men theo dòng mương nước chảy (bờ suối); do đó có cơ sở để xác định bà T đã khai hoang sử dụng một diện tích đất khoảng 300m^2 đất bao gồm một phần thửa 143 và một phần thửa 117; việc xác định này phù hợp với hiện trạng sử dụng đất khi bà T đóng cọc làm hàng rào ranh giới thì có "*84m^2 thuộc đất mương thoát nước"* và "*126m^2 thuộc quy hoạch mở hành lang an toàn cống nước"*. Khi thửa 143 được nhà nước giải tỏa thu hồi để làm dự án mương thoát nước thì phần tài sản bà T có trên diện tích đất này đã được bồi thường là 3.625.000 đồng, phần còn lại nằm trên thửa đất 117 không bị giải tỏa. Do vẫn còn tài sản trên thửa 117 nên trong quá trình làm mương nước đã có sự tranh chấp giữa ông H và bà T, Ban quản lý dự án và Chính quyền địa phương đã phải lập Biên bản ghi nhận tranh chấp trên thửa đất 117, có cây xanh và hoa màu (*bút lục 23,28*) và mượn đường vận chuyển vật liệu làm mương nước (*bút lục 25,26*). Như vậy, trên thửa đất 117 diện tích 1331m^2 thì bà Lê Thị T có quản lý sử dụng trên thực tế một phần diện tích đất từ trước khi ông Tr sử dụng và đang tồn tại tài sản trên đất.

[6] Xem xét tính hợp pháp và có căn cứ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003:

Ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003 tại thửa đất 117 tờ bản đồ số 117 diện tích đất 818m^2 (253m^2 đất ở và 565m^2 đất vườn).

Tại Đơn xin đăng ký ngày 15-12-2002 để xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông H bà N khai nguồn gốc thửa đất 117 diện tích 790m^2 (253m^2 đất ở và 537m^2 đất vườn) là được nhận chuyển nhượng. Như vậy, sau khi có Hợp đồng số 357 ngày 09-12-2002 thì ông H bà N đã căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng này để đăng ký sang tên Chủ sử dụng đất tên mình. Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H là được nhận chuyển nhượng từ ông Tr, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 818m^2 là không có cơ sở về diện tích, không phù hợp với số liệu diện tích đất được xác định trên Hợp đồng chuyển nhượng, không phù hợp diện tích của thửa đất. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng về diện tích.

Phần diện tích tăng thêm 565m^2 không có cơ sở, nhưng trong đó lại có phần đất bà T đang sử dụng và có tài sản trên đất *[5]*; nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Lê Thị T. Do diện tích đất toàn bộ thửa 117 hiện nay là 1331m^2 (*bút lục 135 và tờ bản đồ 17*), sau khi trừ đi phần quản lý sử dụng hợp pháp 253m^2 thì còn lại 1078m^2. Do trong Giấy chứng nhận chỉ có 01 thửa đất và chưa phân định ranh giới cụ thể, nên cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để xem xét lại về phần diện tích 565m^2 ghi trong Giấy chứng nhận là "tạm giao", để Cơ quan có chức năng có thẩm quyền xem xét, đo đạc, xác định đúng diện tích, ranh giới và tình trạng sử dụng đất; lập thủ tục kê khai, đăng ký đất đai theo đúng nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất trên phần diện tích còn lại của thửa 117 (trừ phần diện tích đất 253m^2 đã xác định được Chủ sử dụng đất).

Bản án sơ thẩm nhận định "diện tích 163m^2 bà T tranh chấp không nằm trong thửa đất số 117, tờ bản đồ số 17 mà ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N được Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003; không có diện tích 163m^2 cấp chồng lên phần đất khai hoang của bà T" là không phù hợp với kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ, không đúng với diễn biến thực tế khách quan.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm không xem xét công nhận quyền sử dụng đất diện tích 163m^2 tại thửa 117 tờ bản đồ số 17 cho bà Lê Thị T. Tuy nhiên, yêu cầu này không có trong nội dung đơn khởi kiện; đồng thời bà T cũng chưa thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, nên không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

[8] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện; nhận định xác định rõ diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

357/HĐCN ngày 09/12/2002 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003.

Ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền lập hồ sơ, thủ tục theo đúng quy định pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Lê Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để xin đo đạc xác định diện tích, ranh giới thực tế sử dụng từ trước đến nay và xác nhận hiện trạng sử dụng đất, lập các thủ tục về kê khai đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm bà Lê Thị T thuộc diện người cao tuổi, người có công với cách mạng, là đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà T đã tự nguyện nộp đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị T không phải chịu,.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị

2. Áp dụng Điều 690, Điều 691, Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 33, khoản 1, khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993.

Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 20, Điều 70, Điều 75 và Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017).

Xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn như sau:

2.1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 357/HĐCN ngày 09/12/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Tr, bà Trương Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Như N được Chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Đ và Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) vô hiệu.

2.2- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X544240 ngày 26/6/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (*nay là thành phố Đ*) cấp cho hộ ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N tại thửa 117 tờ bản đồ số 17 tại Khu phố 4 phường Y, liên quan đến phần diện tích 565m^2 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất vườn tạm giao.

Ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Như N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền lập hồ sơ, thủ tục theo đúng quy định pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Lê Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để xin đo đạc xác định diện tích, ranh giới, xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng, xác định hiện trạng sử dụng đất, lập các thủ tục về kê khai đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thị T được miễn nộp.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã tự nguyện nộp đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị T không phải chịu, hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000317 ngày 27-7-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:
- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long