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: **230**/2019/DS-PT
Ngày 12/11/2019
V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận 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 **Trương Công Thi**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Ông **Trần Thanh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 11 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: 237/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019; về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1493/2019/QĐ-PT ngày 28/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Võ Tường V**;

Địa chỉ: Tổ dân phố H 5A, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Võ Tường V: Ông **Trương Đăng T**, Địa chỉ: Tổ dân phố H 5A, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Thanh H;**

Địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

3.1. Ông **Phạm Thành T1;**

Địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.2. Bà **Lê Thị T;**

Địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.3. Ông **Hoàng Ngọc H;**

Địa chỉ: Tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà **Thái Thị K;**

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.5. Bà **Nguyễn Thị H1;**

Địa chỉ: Fjaeldevaenget 60. 1 th 8210 Aarhus V Danmark. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Bà **Lê Thị Thanh H**. Có mặt.

Địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; theo văn bản ủy quyền được Đại sứ quán Việt Nam tại Vương quốc Đan Mạch chứng thực ngày 31/8/2018.

3.6. **Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.** Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. **Ông Phạm Xuân P**

Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.8. **Ông Phạm Quốc V**

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.9. **Ông Phạm Trọng H**

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.10. **Bà Phạm Thị Quỳnh N**

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thanh H – bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được xác định như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trương Võ Tường V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/11/2012, bà V nhận sang nhượng của ông Phạm Thành T1 (do ông Phạm Xuân P là người được ông T1 ủy quyền ký kết hợp đồng) thửa đất số 74, tờ bản đồ số 73, diện tích 942,4m^2 tại tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng thực; giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là

300.000.000đ nhưng giá trên thực tế là 1.450.000.000đ và bà đã giao đủ cho bên chuyển nhượng do ông Phạm Xuân P là người được ông T1 ủy quyền nhận.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà V đã tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01442 ngày 28/11/2012 mang tên Trương Võ Tường V. Sau đó, bà V đến thửa đất của mình để rào đất thì bà Lê Thị Thanh H cản trở không cho rào vì bà H cho rằng đất này là của bà H. Bà V đã nhiều lần giải thích cho bà H là đất này bà nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thành T1 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận nhưng bà H vẫn cố tình chiếm đất của bà và xây dựng nhà trên đất này. Bà V đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường C giải quyết, Ủy ban nhân dân phường C đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 73, diện tích 942,4m^2 tại tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cho bà V. Vì mục đích của bà V là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà V đồng ý thanh toán lại cho bà H giá trị cây trái và nhà cùng vật kiến trúc có trên đất cho bà H theo kết quả định giá của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Trong trường hợp Tòa án xác định việc nhận chuyển nhượng đất của bà từ ông Phạm Thành T1 là vô hiệu thì bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng này vô hiệu, không yêu cầu ông Phạm Thành T1 trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho bà trong vụ án này.

- *Bị đơn bà Lê Thị Thanh H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất mà nguyên đơn tranh chấp là do mẹ bà là Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Phạm Xuân B, bà Thái Thị K mua chung của ông Đặng T lô đất bề ngang theo mặt đường H là 15m, sâu 102m theo Văn tự sang nhượng vườn cây lập ngày 03/9/1990 có xác nhận của Hợp tác xã C; sau đó, mẹ bà và vợ chồng ông B, bà K có mua thêm đất ở phía Bắc là đất của ông Lê Đình T với bề ngang mặt đường là 05m, tổng cộng lô đất có bề ngang mặt đường là 20m; toàn bộ giấy tờ mua bán bản chính đều do ông B giữ. Năm 1994, mẹ bà và vợ chồng ông B thỏa thuận xây tường rào bao đất, làm cổng để bảo vệ đất, toàn bộ chi phí cho việc xây tường rào là do mẹ bà bỏ ra.

Ngày 13/6/1996, mẹ bà, bà và vợ chồng ông B, bà K đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Khánh Hòa lập Giấy thỏa thuận để thỏa thuận chia đôi lô đất cho từng người với diện tích và tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phần đất của vợ chồng ông B, bà K có chiều ngang 10m, chiều dài 102m, tổng diện tích 1020m^2 với tứ cạnh như sau: Đông giáp Quốc lộ 1A; Tây giáp Phòng cháy chữa cháy; Nam giáp đất Lê Thị Thanh H; Bắc giáp đất Lê Đình T.

- Phần đất của mẹ bà có chiều ngang 10m, chiều dài 102m, tổng diện tích 1020m^2 với tứ cạnh như sau: Đông giáp Quốc lộ 1A; Tây giáp Phòng cháy chữa cháy; Nam giáp nhà ông L; Bắc giáp đất ông B, bà K. Phần của mẹ bà là Nguyễn Thị H1, mẹ bà cho bà.

Sau khi nhận đất của mẹ, bà đã sử dụng đất, có lên xuống trông coi đất. Năm 2007, bà phát hiện ông B tự ý tháo cổng tường rào chung, xây bít cổng và rào thêm một lớp lưới B40 bên ngoài không cho bà đi vào đất của mình. Bà phải phá tường rào để mở lối đi vào đất của mình. Việc bà phá tường rào để mở lối đi vào đất có sự chứng kiến của trưởng Công an phường C và tổ trưởng tổ dân phố H 6B. Sau đó, bà trồng cây và xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất này. Căn nhà của bà đã đăng ký kê khai xin số nhà và được cấp số nhà 1210 Đại lộ H, tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C.

Năm 2013, có người đến đòi đất thì bà mới biết đất của mình sử dụng từ năm 1996 đã bị Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thành T1 (là con của ông Phạm Xuân B, bà Thái Thị K) và ông Phạm Thành T1 đã ủy quyền cho ông Phạm Xuân P chuyển nhượng cho bà Trương Võ Tường V. Sau khi phát hiện sự việc, bà đã nhiều lần có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân thành phố C yêu cầu giải quyết việc cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Thành T1. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố C cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông T1 là đúng quy định của pháp luật.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà, đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, bà đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay. Việc Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Thành T1 là trái pháp luật. Bà đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH252358, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00783 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 24/7/2008 cho ông Phạm Thành T1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01442 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 28/11/2012 cho bà Trương Võ Tường V. Quá trình giải quyết vụ án, bà chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00783 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 24/7/2008 cho ông Phạm Thành T1 phần đối với thửa đất 74 đã được chuyển nhượng cho bà V, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đối với thửa đất số 73 tờ bản đồ 73 mà ông Phạm Thành T1 đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc H.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà phải giao trả đất cho nguyên đơn thì bà cũng không yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Thành T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày:

Về căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Thành T1:

Ngày 13/9/2007, Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thành T1 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 73 bản đồ địa chính phường C với diện tích 1771,7m^2.

Theo các giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất kèm theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C thì nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất ông T1 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Một phần diện tích đất (1530m^2) do ông Đặng T lập văn tự sang nhượng cho ông Phạm Xuân B vào ngày 03/9/1990 và một phần diện tích nhà, đất (510m^2) do ông Lê Đình T sang nhượng cho ông Phạm Xuân B ngày 29/4/1992.

- Năm 1990, ông Phạm Xuân B dựng nhà tạm trên đất để ở. Đến ngày 21/02/1997, ông Phạm Xuân B cho con trai là ông Phạm Thành T1 toàn bộ diện tích nhà, đất nói trên. Năm 2001, ông Phạm Thành T1 xây dựng lại nhà cấp 4 để sử dụng. Ngày 27/8/2007, ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Qua kiểm tra, đối chiếu bản đồ 201 đo đạc năm 1996 thì thửa đất ông T1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 73, diện tích 1960m^2. Qua kiểm tra sổ mục kê và sổ dã ngoại (quyển số 18) phường C thì thửa đất này do ông Phạm Xuân B đứng tên.

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thành T1 không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, khi thực hiện việc thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trong quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 135 và khoản 2 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân phường C đã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư gồm những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại của thửa đất để xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích sử dụng đất hiện tại. Ý kiến của khu dân cư được lập thành văn bản theo đúng quy định và được công bố công khai từ ngày 27/12/2007 đến ngày 10/01/2008 cùng với danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân phường C tổ chức lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai phiếu lấy ý kiến khu dân cư thì gia đình bà H và các hộ gia đình, cá nhân khác không phát sinh tranh chấp.

Căn cứ kết quả thẩm tra, xác minh về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân phường C và của các cơ quan chuyên môn, ngày 24/7/2008, Ủy ban nhân dân thị xã C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 252358 cho ông Phạm Thành T1.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783 ngày 24/7/2008 cho ông Phạm Thành T1 về trình tự thủ tục là đảm bảo đúng quy định pháp luật; về tính pháp lý của hồ sơ: Đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 50, khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003, Điều 8 Quyết định số 30/2005/QĐ-UB ngày 31/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phạm Thành T1 đã làm thủ tục tách thửa đất số 37 tờ bản đồ số 73 thành thửa số 73 và thửa số 74 tờ bản đồ số 73.

Ngày 11/5/2012, ông Phạm Thành T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73 tờ bản đồ số 73 cho ông Hoàng Ngọc H, được Văn phòng công chứng T chứng thực và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1232 ngày 24/5/2012 cho ông Hoàng Ngọc H. Ngày 12/11/2012, ông Phạm Thành T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74 tờ bản đồ số 73 cho bà Trương Võ Tường V, được Văn phòng công chứng T chứng thực và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1442 ngày 28/11/2012 cho bà Trương Võ Tường V.

Về việc bà Lê Thị Thanh H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp cho ông Phạm Thành T1 và bà Trương Võ Tường V:

Căn cứ vào hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ địa chính và quá trình thẩm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đất của ông Phạm Thành T1 năm 2007, Ủy ban nhân dân phường C, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định vì giấy tờ thể hiện tại hồ sơ cấp giấy của ông T1 hợp lệ, phù hợp với hồ sơ địa chính và không có tranh chấp.

Việc bà Lê Thị Thanh H có đơn tranh chấp năm 2013, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Thành T1 trái pháp luật trên diện tích đất bà đang sử dụng tại phường C và chứng minh quyền sử dụng đất của bà H theo Giấy thỏa thuận phân chia đất ngày 13/3/1996 do vợ chồng ông Phạm Xuân B, Thái Thị K và bà Nguyễn Thị H1 cùng con gái là Lê Thị Thanh H lập được Phòng công chứng nhà nước Số 3 tỉnh Khánh Hòa chứng thực là có cơ sở để kết luận việc cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số H00783 ngày 24/7/2008 cho ông Phạm Thành T1 là trái quy định pháp luật.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01232 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 24/5/2012 cho ông Hoàng Ngọc H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01442 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 28/12/2012 cho bà Trương Võ Tường V là không hợp pháp vì 02 thửa đất trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783 ngày 24/7/2008 cấp trái pháp luật cho ông Phạm Thành T1.

Nguyên nhân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783 ngày 24/7/2008 trái pháp luật là do ông Phạm Thành T1 đã dùng Văn tự sang nhượng vườn cây lập ngày 03/9/1990 giữa bên sang nhượng là ông Đặng T, bên nhận sang nhượng là vợ chồng ông Phạm Xuân B, bà Thái Thị K (không có xác nhận của chính quyền địa phương) giả mạo để lừa cơ quan nhà nước nhằm được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất do cha mẹ ông Phạm Thành T1 là ông Phạm Xuân B, bà Thái Thị K và bà Nguyễn Thị H1 (mẹ bà Lê Thị Thanh H) mua chung, đồng thời, một phần lỗi thuộc về bà Lê Thị Thanh H do bà H sử dụng đất nhưng không tiến hành kê khai, đăng ký sử dụng đất với cơ quan Nhà nước nên Nhà nước không quản lý được việc sử dụng đất của bà H.

Theo khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783 ngày 24/7/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp cho ông Phạm Thành T1 vì ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc H và bà Trương Võ Tường V theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật sẽ bị xử lý theo quy định.

Trên cơ sở nội dung vụ án đã xác định nêu trên.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 138, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 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; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Võ Tường V, buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh H phải giao cho bà Trương Võ Tường V thửa đất số 74 tờ bản đồ 73, diện tích 942,4m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại tổ dân phố H 6B,

phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01442 ngày 28/11/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp cho bà Trương Võ Tường V cùng các tài sản có trên đất được nêu tại Mục 2.1. và Mục 2.2. Phần quyết định của bản án.

2. Bà Trương Võ Tường V phải thanh toán cho bà Lê Thị Thanh H giá trị tài sản trên có thửa đất được nêu tại Mục 1. Phần quyết định của bản án là 187.950.400đ và được quyền sở hữu các tài sản có trên thửa đất bao gồm:

2.1. Nhà và vật kiến trúc trên đất:

- Nhà 01 tầng, tường xây gạch dày 100, bổ trụ, mái tôn, trần gỗ - tôn, nền lát gạch men, cửa gỗ, tường sơn nước, hệ thống điện – nước và hệ vệ sinh hoàn chỉnh, diện tích xây dựng 52,7m^2.

- Mái che có cấu trúc: mái che, cột kèo thép, mái lợp tôn, nền gạch tàu, diện tích: 36,1m^2.

- Sân lát gạch tàu (phần nằm ngoài mái che) diện tích: 35,9m^2.

- Giếng nước ống buy xi măng.

- Tường rào xây gạch, cao 1,5m, móng xây đá chẻ, dài 102,78m.

- Tường rào lưới B40, cao 1,5m, trụ bê tông, dài 94,25m.

- Cổng rào phía ngoài và cổng rào phía trong có cấu trúc trụ gạch, cánh thép hình.

2.2. Cây trồng trên đất: 19 cây xoài, 10 cây bưởi da xanh, 10 cây dừa bung, 09 cây cau, 02 cây mận, 02 cây mãng cầu ta, 01 cây mít, 01 cây khế, 03 cây thần tài, 03 cây si, 01 cây lộc vừng, 02 cây sake, 01 cây sộp.

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị Thanh H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00783 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 24/7/2008 cho ông Phạm Thành T1 phần đối với thửa đất 74 (được tách từ thửa đất 37), tờ bản đồ 73, diện tích 942,4m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị Thanh H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01442 ngày 28/11/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp cho bà Trương Võ Tường V đối với thửa đất 74 (được tách từ thửa đất 37), tờ bản đồ 73, diện tích 942,4m^2, đất cây lâu năm, tọa lạc tại tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2019 bị đơn bà Lê Thị Thanh H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12/4/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Quyết định kháng nghị số 66/QĐKNPT-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm. số 03/2019/DS-ST ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày: Nhà đất của bà sử dụng từ năm 1996, việc sử dụng đất của bà là hợp pháp nhưng ông Phạm Thành T1 đã giả mạo hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay chính trên thửa đất có nhà cửa, tài sản và quyền sử dụng đất của bà H, bà đã khiếu kiện ra UBND phường C và UBND tp C từ tháng 01/2013 đến nay nhưng không được giải quyết. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chấp nhận yêu cầu của bà V, không chấp nhận yêu cầu của bà là vô lý, bất công. Nay bà H kháng cáo yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thành T1 và bà Trương Võ Tường V, hủy hợp đồng mua bán giữa ông T1 và bà V và công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất bà H đang sử dụng.

Ông Trương Đăng T đại diện cho bà Trương Võ Tường V trình bày: Diện tích đất 924,4 m^2 tại thửa số 74, tờ bản đồ số 73, bà V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thành T1 (ông T1 ủy quyền cho ông Phạm Xuân P) là hợp pháp, ngay tình, nay bà V đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham giam phiên tòa phúc thẩm phát biểu:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Kiểm sát viên giữ nguyên Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Xem xét Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về tố tụng:

[1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cụ thể: Ông Phạm Thành T1, bà Lê Thị T, bà Thái Thị K, ông Phạm Xuân P và bà Nguyễn Thị H1, quá trình giải quyết vụ án không lấy lời khai của họ, việc thực hiện thông Bo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Thái Thị K chưa tuân thủ đúng qui định của pháp luật qui định tại khoản 2 Điều 473 Bộ luật tố tụng dân sự, là vi phạm nghiệm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

[2]. Theo Báo cáo số 374 ngày 04/5/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường và Báo cáo số 126 ngày 06/5/2016 của Thanh tra Nhà nước thành phố C, xác định ông Phạm Thành T1 có hành vi giả mạo giấy tờ, tài liệu để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy một khoản tiền [chưa rõ 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) hay 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng)]. Nhưng không lấy được lời khai của ông T1, tuy rằng đã có quyết định thông Bo, tìm kiếm theo thủ tục tố tụng dân sự. Xét hành vi của ông Phạm Thành T1 có dấu hiệu của hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án, yêu cầu cơ quan điều tra tiến hành làm rõ có hay không hành vi phạm tội của ông Phạm Thành T1, sau khi cơ quan điều tra có kết luận thì Tòa án mới giải quyết vụ án dân sự triệt để, nhưng Tòa án sơ thẩm đã giải quyết vụ án và chấp nhận đơn khởi kiện của bà V là chưa có cơ sở, giải quyết vụ án không triệt để. Trong vụ án còn có vai trò của ông Phạm Xuân P tại phiên tòa các đương sự khai ông P mua đất của ông T1 rồi bán lại cho bà V, ông P là người trực tiếp nhận tiền từ bà V, nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ.

[3]. Theo các nhân chứng khai ông T1 giả chữ ký của họ trong giấy mua bán nhưng được các ông Hoàng Hữu Hùng cán bộ địa chính, Phạm Ngọc Phương Chủ tịch UBND phường C, ông Lê Trần Thái và ông Ngô Văn Quang cán bộ văn phòng đăng ký đất đai thị xã C ký xác nhận thủ tục, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của những người này để làm rõ hành vi giả mạo giấy tờ, chữ ký của ông T1 cũng như trách nhiệm của những người nói trên.

-Về nội dung:

[1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Do quan hệ quen biết với nhau ngày 03/9/1990 bà Nguyễn Thị H1 (mẹ của bị đơn Lê Thị Thanh H) và vợ chồng ông Phạm Xuân B, bà Thái Thị K cùng mua chung thửa đất của ông Đặng T, thửa đất có kích thước 15m x 102m vị trí tại đường H, tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Việc chuyển nhượng có Hợp tác xã C xác nhận. Sau đó bà H1 với vợ chồng ông B, bà K cùng mua chung thêm thửa đất liền kề lô đất đã mua của ông Lê Đình T có kích thước 5m x 102m để nhập thành một thửa có chiều rộng 20m chiều dài 102m. Năm 1994 hai bên thống nhất làm tường rào bao quanh và cổng để bảo vệ thửa đất. Đến năm 1996 bà H1 và vợ chồng ông Thái, bà K thống nhất chia đôi thửa đất. Phần đất của ông B, bà K có chiều rộng 10m, chiều dài 102m, diện tích 1020m^2. Tứ cận đông giáp Quốc lộ 1A, tây giáp Cơ quan Phòng cháy chữa cháy, nam giáp đất bà H1 (giao cho Lê Thị Thanh H là con), bắc giáp đất ông Lê Đình T. Phần đất của bà Nguyễn Thị H1 có kích thước và diện tích bằng phần đất của ông B, bà K vị trí đông giáp Quốc lộ 1A, tây giáp Cơ quan Phòng cháy chữa cháy, bắc giáp đất ông B, bà K. Văn bản Giấy thỏa

thuận chia đất được Văn phòng công chứng số 3, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 13/6/1996. Bà H1 tặng cho bà Lê Thị Thanh H từ năm 1996.

Năm 2007 bà Lê Thị Thanh H đến trồng cây và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất nói trên. Sau khi làm nhà bà H1 đã đăng ký xin số nhà và được cấp số nhà 1210 đại lộ H, tổ dân phố H 6B, phường C, thành phố C. Như vậy, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1020m^2 nêu trên là của bà Lê Thị Thanh H.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thành T1 (do ông P đại diện) với bà Trương Võ Tường V, bà V ngay tình, bảo vệ cho việc nhận chuyển nhượng của bà V. Tuy nhiên chưa làm rõ được bà V đã nhận và sử dụng bất động sản hay chưa, ông P, ông T1 đã giao tài sản cho bà V hay chưa, theo lời khai của ông Trương Đăng T người đại diện thep ủy quyền của bà V tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà V đến đòi tài sản thì đã xảy ra tranh chấp, có nghĩa là không giao nhận được tài sản là bất động sản kể từ khi ký kết hợp đồng. Mặc khác, căn cứ về nguồn gốc tài sản, xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Thành T1 xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà V là có sự lừa dối, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 để cho rằng bà V là người thứ ba ngay tình là áp dụng không đúng pháp luật.

[2]. Về định giá tài sản: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định là loại đất trồng cây lâu năm, nhưng theo Biên bản định giá tài sản, xác định là "Loại đất trồng cây lâu năm nhưng người dân chuyển nhượng mục đích là nhà ở" nên có giá 50% đất ở, việc định giá như trên là không có căn cứ pháp luật, không thể căn cứ vào giá theo Biên bản định giá nói trên để buộc thực hiện các loại nghĩa vụ, đặt biệt là tính án phí trong trường hợp sửa Bản án sơ thẩm.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiệm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, áp dụng pháp luật không đúng nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa và kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H, hủy toàn bộ Bản án dân sự

sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0000878 ngày 10/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi