

**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: **139/2019/DS-PT**

Ngày: 20-8-2019

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt*

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Vinh- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/TBTL-TA ngày 08 tháng 4 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt*”. Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đối với Bản án sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **882/2019/QĐ-PT** ngày 22 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Lương Thị T1; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

+ Ông Phạm Văn N; địa chỉ: Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Ngọc A; địa chỉ: Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị M. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Bích L và bà Ngô Thị Yến M1; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: 1. Ông Nguyễn S –Luật sư Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Có mặt. 2. Ông Lê Văn A, Quảng Nam. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Văn C – PGĐ Văn phòng đăng ký đất đai. Vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình M – Phó trưởng phòng TNMT. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T – Chủ tịch. Vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Lương Thị T1; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- Bà Lương Thị T2; Địa chỉ: thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà T1 ủy quyền cho bà T2.

- Ông Lương Văn T; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà Ngô Thị Bích L; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà Ngô Thị Yến M1; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Ông Lương Văn H; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Yến M1

- Bà Phan Thị H; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Bích L.

- Bà Trần Thị V; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Văn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày:

Năm 1969, bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Lương Quang V, sinh năm 1939 (*chết*) có mua phần đất khô của bà Nguyễn Thị L1 (*chết*), cùng cháu đích tôn là ông Ngô Xuân H1, sinh năm 1930 (*chết*), em là ông Ngô Văn T1, sinh năm 1949 (*chết*) và cháu dâu là bà Phạm Thị M, sinh năm 1940. Phần đất trên tọa lạc tại xứ nhà D,

thuộc bộ làng C, xã mới K (nay là Tổ dân cư số 8, thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam), số hiệu 147 với diện tích 2 sào 2 thước 0 tấc, phần đất giáp ranh: Đông giáp Ngô H, Tây giáp Trần Thị T, Nam giáp Phạm S, Bắc giáp Ngô Xuân H1 với giá thỏa thuận 30.000 đồng theo “Giấy bán tuyệt đoạn đất khô” và “Giấy nhận trích lục đất” lập cùng ngày 20-5-1969 được Ủy ban nhân dân hành chính lâm thời xã K chứng nhận. Tại thời điểm ký thỏa thuận mua bán vợ chồng bà T đã giao đủ số tiền như đã thỏa thuận. Một thời gian sau chồng bà T chết và được gia đình an táng trên phần đất này. Năm 1970, bà T cùng các con là Lương Thị T2, sinh năm 1965 và Lương Thị T1, sinh năm 1968 có cất ngôi nhà phía trước mộ chồng bà T để sinh sống, làm ăn và thuận tiện cho việc hương khói. Năm 1980, anh ruột bà T là Nguyễn Văn P (chết) về thăm quê hương, thấy gia đình bà T quá khó khăn nên đã tạo điều kiện giúp đỡ và đưa mẹ con bà T vào miền Nam làm ăn sinh sống cho đến nay. Tại thời điểm gia đình bà T vào miền Nam làm ăn sinh sống, bà T giao lại phần đất này và ngôi mộ chồng cho cha chồng là cụ Lương D (chết) trông coi, sử dụng và hương khói. Năm 1991, cụ Lương D chết và cũng được an táng bên cạnh ngôi mộ chồng bà T trên phần đất này. Khi cụ Lương D qua đời, bà T giao phần đất này cho anh chồng là ông Lương Văn T, sinh năm 1930, hiện nay sống tại tổ dân cư số 8, thôn H, xã T, huyện N trông coi, sử dụng trồng hoa màu và hương khói 2 ngôi mộ. Khi Nhà nước có chủ trương thông báo kê khai đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Trắc tuổi già, thiếu hiểu biết nên không nắm được thông báo, quy định của chính quyền địa phương về việc kê khai đất đai sử dụng trước năm 1993 và do điều kiện gia đình bà T sinh sống, làm ăn ở xa nên không nắm bắt được thông tin kê khai phần đất này để Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà Phạm Thị M hộ liên kê đã kê khai luôn phần đất mà gia đình bà đã bán cho vợ chồng bà T từ trước đến nay để Nhà nước cấp luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M đứng tên sử dụng.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị M trả lại phần đất cho bà T đã mua với diện tích 02 sào 02 thước và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Phạm Thị M ngày 04-01-1996 đối với diện tích 2.124m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị M trả lại phần đất đã bán trước đó cho bà T theo diện tích đo đạc, thẩm định thực tế của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam là 755,1m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Phạm Thị M ngày 04-01-1996 đối với diện tích 2.124m² thuộc thửa đất số 366 tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE134351 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Trần Thị V ngày 27-9-2016 đối với diện tích đất 382,5m² thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yến M1 với bà Trần Thị V được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 30-5-2016 bị vô hiệu.

Tại bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị M đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yến M1 trình bày:

Bà Phạm Thị M thừa nhận trước đây ông Ngô Văn T1 là em bên chồng bà M có bán cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 02 sào 02 thước tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, bà M có ký trong giấy bán để làm chứng. Khi gia đình bà T chuyển vào miền Nam sinh sống thì diện tích đất này được Hợp tác xã nông nghiệp T quản lý vào năm 1979 và chia diện tích đất này cho bà M quản lý, sử dụng, bà M đã kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Đến năm 1982, ông Lương D xin bà M làm trên phần đất để dâm khoai lấy ngọn giống thì bà đồng ý. Sau khi ông D chết, thì ông Lương T (con ông D) xin được tiếp tục dâm khoai và được bà đồng ý. Đến năm 1996, bà M kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng, bà M có chuyển nhượng cho bà Trần Thị V một phần diện tích là 382,5m², trên diện tích đất này bà V đang trồng keo. Việc chuyển nhượng cho bà V được Nhà nước cho phép, nên việc khởi kiện của bà T bà M không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam là ông Trần Văn C qua các lần hòa giải, tại phiên tòa trình bày:

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 134351 ngày 27-9-2016 cho bà Trần Thị V của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam là đúng quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 790/UBND-TNMT ngày 17-7-2017 của Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Thực hiện kê khai đăng ký đất đai theo Nghị định 64/CP địa bàn xã T, hộ bà Phạm Thị M có đứng tên chủ sử dụng đất tại thửa 366, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.124m², loại đất thổ cư. Trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân xã T, ngày 04-01-1996, hộ bà M được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện N có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T2 có đơn đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tại các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:

Diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị M là đúng theo quy định của pháp luật, trên đất hiện nay bà V đã trồng cây lâu năm và đã được Nhà nước

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Trần Ngọc Ánh tại phiên tòa có quan điểm: Về nguồn gốc đất các bên đương sự đều thống nhất có việc mua bán đất giữa vợ chồng bà T và gia đình bà M theo giấy bán đoạn đất khô năm 1969. Khi chồng bà T chết chôn trên đất đã mua, năm 1979 bà T làm nhà trên đất này để mẹ con bà T ở. Năm 1980 mẹ con bà T vào miền Nam làm ăn giao đất lại cho cụ Lương D quản lý, sử dụng, năm 1991 cụ Lương D chết chôn trên phần đất này, sau đó anh chồng của bà T là ông Lương T tiếp tục quản lý sử dụng. Khi bà T làm ăn xa ở miền Nam vẫn nhờ người thân quản lý đất, trên đất tồn tại 2 ngôi mộ của chồng, cha chồng bà T. Theo quy định tại tiểu mục 2.1 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà T và gia đình bà M đã hoàn thành, đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà M trả lại diện tích 755,1m² đất tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Bà M tự ý kê khai đăng ký thừa đất của bà T gộp chung với đất bà M thành thửa số 366 tờ bản đồ số 8, diện tích 2.124m² và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 688550 ngày 04-01-1996 đứng tên hộ bà Phạm Thị M. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M của Ủy ban nhân dân huyện N là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T.

Diện tích đất bà M chuyển nhượng cho bà V theo Hợp đồng số 26 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 30-5-2016, theo nguyên tắc pháp lý bà M không có quyền chuyển nhượng đất cho bà V vì bà M không phải là chủ sử dụng đất này, vì vậy giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 134351 ngày 27-9-2016 cho bà V là không đúng và trái với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, buộc bà Phạm Thị M trả lại phần đất cho bà T mà bà M đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 755,1m² và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Phạm Thị M ngày 04-01-1996 diện tích 2.124m², thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 134351 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Trần Thị V ngày 27-9-2016 đối với diện tích đất 382,5m², thuộc thửa đất số 596, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yến M1 cho bà Trần Thị V được Ủy ban nhân dân xã T, huyện N chứng thực ngày 30-5-2016 là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Sơn tại

phiên tòa có quan điểm: Tại biên bản xác minh ngày 01-8-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thì diện tích đất tranh chấp so với thửa đất số 147 trích lục Đại Nam Trung Kỳ Chánh Phủ thì không thể xác định được. Theo hồ sơ 299/TTg thì thửa đất này do Hợp tác xã Nông nghiệp T kê khai đăng ký. Hiện nay có một số người trước đây làm trong Hợp tác xã Nông nghiệp T xác nhận có giao diện tích đất này cho bà M, bà M sử dụng đất từ trước ngày 18-12-1980, có kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và Nghị định 64/CP. Hợp tác xã Nông nghiệp T giải thể hồ sơ không bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã T. Nếu cho rằng bà M kê khai gian dối thì không đúng vì phải qua Hội đồng xét cấp đất của xã, bà M không thể tự làm được.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam có ý kiến bằng văn bản khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là đúng quy định của pháp luật. Nếu khi bà T vào miền Nam sinh sống, giao diện tích đất này cho ông D, ông Trác quản lý sử dụng sao không tiến hành kê khai, đăng ký, nếu không kê khai sao không thông báo cho bà T về kê khai vì việc kê khai đăng ký này là công khai, những hộ lân cận đất này đều biết và kê khai đăng ký. Ủy ban nhân dân xã T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N có văn bản trả lời cho Tòa án nếu diện tích đất nào không có ai đăng ký thì Hợp tác xã Nông nghiệp T đứng ra kê khai đăng ký.

Theo quy định tại tiểu mục 2.4 mục 2 điểm b Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì chủ cũ hoặc người thừa kế có quyền đòi lại đất nếu đủ 3 điều kiện trong đó có điều kiện đất không bị Nhà nước quản lý qua các thời kỳ. Qua hồ sơ vụ án thể hiện đất này đã được Nhà nước quản lý nên nguyên đơn không đủ điều kiện để đòi lại. Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật đất đai 1993, khoản 2 Điều 10 Luật đất đai 2003 và khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2013 thì Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 158, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Điều 36 Luật đất đai 1993; Điều 99 Luật đất đai 2013; tiết 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Phạm Thị M ngày 04-01-1996 đối với phần diện tích đất 755,1m², thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Buộc bà Phạm Thị M có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 755,1m² nằm trong tổng diện tích 2.124m² (*đo thực tế là 1.983,3m²*) thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 04-01-1996. Có vị trí tứ cận:

Đông giáp thửa đất màu số 465;

Tây giáp đường bê tông;

Nam giáp đường đất;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 366;

(*Vị trí, diện tích có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 134351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Trần Thị V ngày 27-9-2016 đối với diện tích đất 382,5m² của thửa đất số 596, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 382,5m² của thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam được Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam chứng thực ngày 30-5-2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yên M1 và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị V là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yên M1 và bà Trần Thị V có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/11/2018, Bị đơn Phạm Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị V kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà M và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là không đúng.

Tại phiên tòa, luật sư Nguyễn S- người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Lê Văn A- người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư Trần Ngọc A- người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật; kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Luật sư, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người khởi kiện giữ nguyên đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Thị M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà M và tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là không đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị M đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Ngô Thị Bích L và bà Ngô Thị Yên M1 thừa nhận có đứng tên trong giấy bán đoạn tuyệt đất khô ngày 20-5-1969 nhưng không thừa nhận trước đây bà Phạm Thị M có chuyển nhượng diện tích 02 sào 02 thước cho bà Nguyễn Thị T mà là vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng của ông Ngô Xuân T1 (*Ngô Văn T1*) thuộc thửa đất 147 tại Bản trích lục địa bộ Đại Nam Trung Kỳ Chánh phủ và nay thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.124m² (tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 688550 ngày 04-01-1996 đã cấp cho hộ bà Phạm Thị M) là vị trí hiện nay bà T đang tranh chấp, sau đó bà T đi kinh tế mới nên diện tích đất này đã được Hợp tác xã trung dụng, năm 1979 Hợp tác xã chia lại cho bà Phạm Thị M quản lý, sử dụng ổn định đến năm 1996 thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng, bà M và các con có chuyển nhượng cho bà Trần Thị V một phần diện tích đất cây lâu năm. Việc kê khai, đăng ký, quản lý sử dụng, chuyển nhượng đất của bà M là đúng quy định của pháp luật nên bà L, bà M1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Diện tích đất tranh chấp 755,1m² thuộc thửa đất 366, tờ bản đồ số 08 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị M, các bên đương sự thừa nhận vị trí diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng năm 1969 mà bà M cùng đứng tên trong giấy bán tuyệt đoạn đất khô ngày 20-5-1969.

[3]. Tại biên bản hòa giải ngày 05-8-2016 của Ủy ban nhân dân xã T, có sự tham gia của ông Nguyễn L (*người làm chứng*), ông Võ Việt T (*thôn trưởng*) trình bày: *“Tôi từ trước đến nay sống ở gần đất khiếu nại. Theo tôi đây là một vấn đề sai sót của địa chính nên dẫn đến sai sót đến ngày hôm nay, đất của người này lại cấp cho người khác. Trước đây mảnh đất này của cha chị T... trước đây có nhà trên đất”*; ý kiến của đại diện các ban ngành, đoàn thể Ủy ban nhân dân xã T cũng thể hiện *“...nguyên thủy thì trước đây cha cô T có mua đất của ông Nguyễn L2 và cô M cũng*

có ký trong giấy bán nên cô M cũng thừa biết đây là đất của cha mẹ chị T... cô M nên cân nhắc vì diện tích đất này từ trước đến nay do bác của cô T canh tác... trên đất có mồ mả nên trả lại cho chị T...”; tại biên bản hòa giải ngày 10-5-2017 bà Ngô Thị Bích L trình bày “Tôi đồng ý trước đó vợ chồng bà T có mua đất của mẹ tôi, sau đó vào miền Nam làm ăn.... Nếu bà T đưa cho mẹ tôi 10 triệu để có tiền chữa bệnh thì chúng tôi sẽ thống nhất cắt cho bà T một phần đất để có đất về làm nhà”; tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-7-2017 thể hiện: “trên diện tích đất tranh chấp có mộ xây của ông Lương Văn H (chồng bà Nguyễn Thị T) và mộ của ông Lương Văn D (cha chồng bà T), diện tích đo đạc khuôn viên mộ thực tế là 199m²... phần phía dưới khuôn viên 02 ngôi mộ hiện ông Lương Văn T đang trông mè có diện tích là 275m²”). Như vậy, có căn cứ để xác định vị trí đất vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng trước đây của bà M là tại vị trí đất hiện nay đang tranh chấp, theo xác nhận trước đây có nhà cũ của bà T, hiện nay trên đất có 02 ngôi mộ của gia đình bà T, ông Lương Văn T canh tác trồng hoa màu trên diện tích 275m² từ trước đến nay, nhưng gia đình bà M không có ý kiến gì.

Tại điểm 2.1 tiết 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

“2.1. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01-7-1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15-10-1993 mới phát sinh tranh chấp, thì việc giải quyết tranh chấp này như sau:

...

b) Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

b.1) Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

b.2) Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó...”

Đối chiếu với quy định trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 sào 02 thước 0 tấc đất thuộc thửa 147 (theo Trích lục địa bộ năm 1941) tại “Giấy bán tuyệt đoan đất khô” ngày 20-5-1969 giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Xuân H1, ông Ngô Văn T1 và bà Phạm Thị M cho vợ chồng ông Lương Quang V và bà Nguyễn Thị T, thì bên mua đã thanh toán tiền xong cho bên bán và đã nhận đất làm nhà ở, an táng mộ người thân trên đất, khi vào miền Nam sinh sống bà T có giao lại cho ông Lương Văn D và ông Lương Văn T sử dụng trông hoa màu và trông coi 2 ngôi mộ. Do đó, việc chuyển nhượng đất này được công nhận. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng, mặc dù bà T không kê khai, đăng ký nhưng gia đình bà vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà M trả lại diện tích đất

755,1m², thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là có căn cứ.

[4]. Việc bà M cho rằng diện tích đất tranh chấp này được Hợp tác xã nông nghiệp T giao cho bà. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn có xuất trình bản sao đơn xin xác nhận nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của bà Phạm Thị M ghi ngày 08-10-2018 trình bày nội dung được Hợp tác xã giao đất hiện nay đang ở đang quản lý, đã đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, Nghị định 64/CP và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định liên tục từ trước ngày 18-12-1980, đơn được các ông Đinh M, Nguyễn T, Ngô Đ và Phan Văn C ký xác nhận. Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa, tiến hành triệu tập các ông Đinh N, Nguyễn T, Ngô Đ, ông Phan Văn C là những người ký xác nhận vào đơn để lấy lời khai và đến tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng, nhưng những người này không đến; những nội dung về việc giao đất, đăng ký, kê khai sử dụng đất của bà M đã được Tòa án tiến hành xác minh nhưng không có cơ sở để xác định bà M được Hợp tác xã nông nghiệp T giao diện tích đất của bà T sau khi gia đình bà T chuyển vào miền Nam sinh sống. Hơn nữa, bà Phạm Thị M và các con cũng thừa nhận từ trước đến nay thực tế gia đình bà M cũng không sử dụng diện tích đất tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã T cũng không xác định được việc Hợp tác xã nông nghiệp T có giao cho bà M diện tích đất (*hiện có tranh chấp*) này cho bà M hay không, vì sau khi giải thể Hợp tác xã không bàn giao lại hồ sơ quản lý đất nông nghiệp cho Ủy ban nhân dân xã T; những người trong Ban quản trị Hợp tác xã thì có người còn sống nhưng do thời gian đã quá lâu không xác định được có việc giao đất hay không, có người đã chết. Riêng ông Nguyễn T là thành viên Ban quản trị Hợp tác xã được Tòa án xác minh thì ông Nguyễn T khai không nhớ có giao đất cho bà M hay không vì thời gian quá lâu, nhưng ngày 27-10-2018 thì ông Nguyễn T lại viết “*Giấy xác nhận*” về việc trước đây Hợp tác xã có giao đất cho bà M, nhưng ngày 5/6/2019 ông Nguyễn T đã đã có giấy rút lại nội dung xác nhận này(có chứng thực của UBND xã T do luật sư Trần Ngọc Ánh xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm). Hơn nữa, bà M cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh việc Hợp tác xã giao đất cho bà M. Từ các phân tích chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận lời khai này của bị đơn bà M và người làm chứng ông Nguyễn T.

[5]. Việc hội đồng xét đăng ký quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP của xã T khi xét đăng ký quyền sử dụng đất cho nhân dân đã có thiếu sót trong việc rà soát về nguồn gốc đất và chủ sử dụng đất hợp pháp, dẫn đến chấp nhận cho bà Phạm Thị M kê khai đăng ký diện tích đất của Nguyễn Thị T trong khi đó trên đất có 02 ngôi mộ của gia đình bà T và ông Lương T là anh chồng bà T đang trực tiếp canh tác trồng hoa màu trên diện tích đất này là không đúng.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M đối với diện tích đất 2.124m² (*đo thực tế theo thẩm định tại chỗ là 1.983,3m²*) thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam bao gồm cả phần đất của bà Nguyễn Thị T, nhưng không xem xét đến nguồn gốc đất, quá trình thực tế sử dụng đất của bà T, ông Lương Văn D và ông Lương Văn T, 02 ngôi mộ của gia đình bà T trên diện tích đất này là không đúng quy định tại

Điều 36 Luật đất đai năm 1993, nên cần chấp nhận yêu cầu của bà T, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho hộ bà Phạm Thị M đối với phần diện tích đất 755,1m², thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, để điều chỉnh lại cho đúng với diện tích đất thực tế bà M đang sử dụng.

Như vậy, đối với phần diện tích đất tranh chấp thì nguyên đơn không đưa đất gia nhập vào Hợp tác xã, không có căn cứ việc Hợp tác xã lấy và chia đất cho bị đơn, thực tế bị đơn không sử dụng đất diện tích đất tranh chấp này, trên đất đó có mồ mả của chồng của nguyên đơn, sau khi nguyên đơn chuyển vào miền Nam sinh sống thì anh chồng và cha chồng của nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất và trông coi mồ mả trên đất; khi cha chồng của nguyên đơn chết thì tiếp tục được an táng trên diện tích đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất là có căn cứ đúng pháp luật.

[5]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-5-2016 giữa bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L và bà Ngô Thị Yến M1 cho bà Trần Thị V một phần diện tích 382,5m² đất tại thửa số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam nằm trong diện tích đất bà T yêu cầu bà M trả lại: Xét thấy việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V ngày 30-5-2016 là không đúng quy định của pháp luật, vì bà M không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này như đã phân tích ở trên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE134351 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Trần Thị V ngày 27-9-2016 đối với diện tích đất 382,5m² tại thửa đất số 596, tờ bản đồ số 8 thuộc thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yến M1 cho bà Trần Thị V được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 30-5-2016 bị vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận. Hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được giải thích về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các bên ký kết hợp đồng này đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp sơ thẩm, những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Trần Thị V không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên chưa xác định được thiệt hại phát sinh và phạm vi yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể như thế nào. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi đương sự có yêu cầu, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các bên là phù hợp với quy định.

Theo kết quả xem xét thẩm định chỗ và định giá tài sản, trên phần diện tích đất tranh chấp có 113 cây keo lá tràm của bà V nhưng hiện nay bà V đã khai thác chặt hết số cây này. Ngoài ra, trên diện tích đất này còn có 04 cây keo lá tràm của bà M trồng nhưng hiện nay bà Phạm Thị M cũng đã chặt hết số cây này, nên không xem xét giải quyết.

Về án phí phúc thẩm dân sự: Tuy kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Phạm Thị M, Trần Thị V là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị M và bà Trần Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 158, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Điều 36 Luật đất đai 1993; Điều 99 Luật đất đai 2013; tiết 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Phạm Thị M ngày 04-01-1996 đối với phần diện tích đất 755,1m², thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Buộc bà Phạm Thị M có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 755,1m² nằm trong tổng diện tích 2.124m² (đo thực tế là 1.983,3m²) thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 688550 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 04-01-1996. Có vị trí tứ cận:

Đông giáp thửa đất màu số 465;

Tây giáp đường bê tông;

Nam giáp đường đất;

Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 366;

(Vị trí, diện tích có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 134351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Trần Thị V ngày 27-9-2016 đối với diện tích đất 382,5m² của thửa đất số 596, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 382,5m² của thửa đất số 366, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam được Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam chứng thực ngày 30-5-2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yên M1 và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị V là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bà Phạm Thị M, bà Ngô Thị Bích L, bà Ngô Thị Yến M1 và bà Trần Thị V có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị M và bà Trần Thị V được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường