

Bản án số: 211/2021/DSPT

Ngày: 23-11-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**.
Ông **Lê Tự**.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đoàn Minh Lộc**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23-11-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2020/TLPT-DS ngày 07-12-2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/QĐ-PT ngày 03-11-2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần M**; địa chỉ cư trú: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đức H; địa chỉ cư trú: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị H; địa chỉ cư trú: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H (Giấy ủy quyền ngày 09-11-2021):

Ông **Phạm Ngọc H1**; địa chỉ cư trú: tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND tỉnh, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Ngọc A** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện (Giấy ủy quyền số ngày 29-6-2018), vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H2; địa chỉ cư trú: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Cảnh H3; địa chỉ cư trú: tỉnh B Định, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ cư trú: thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Năm 1998, ông Trần M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Cảnh H3 diện tích đất khoảng 1.800 m². Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ). Khi chuyển nhượng, hai bên viết giấy tay, có xác nhận của Tổ trưởng Tổ dân phố 1 và người làm chứng là ông Nguyễn Cảnh H2 và ông Thái B. Nguồn gốc thửa đất là do ông Nguyễn Cảnh H3 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn A từ năm 1995, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, ông Trần M quản lý, sử dụng đất ổn định, trên đất có một số cây điều. Năm 2016, ông M liên hệ UBND huyện K để làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì mới biết UBND tỉnh Gia Lai đã giao một phần diện tích đất của ông cho ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H và được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ theo quyết định giao đất của UBND tỉnh Gia Lai.

Vì vậy, ông Trần M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H phải trả đất cho ông; đồng thời, hủy Quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001 của UBND tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho ông Nguyễn Đức H xây dựng nhà ở và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 062882, số vào sổ cấp GCN: CH0 1201 ngày 06-01-2016 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Đức H; hủy Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001 của UBND tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho bà Lê Thị H xây dựng nhà ở và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 047603, số vào sổ cấp GCN: (H) 00388 ngày 11-10-2007 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Lê Thị H.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đức H trình bày:

Năm 1998, ông làm đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở. Năm 2001, ông được UBND tỉnh Gia Lai giao đất để xây nhà ở theo quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001. Sau khi được giao đất, ông đã nộp tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính đầy đủ và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: CB 062882, số vào sổ cấp GCN: CH0 1201 ngày 06-01-2016. Tại thời điểm này, trên đất được giao có ngôi nhà tạm và nền xi măng, ông đã đền bù giá trị tài sản trên đất cho ông Lê Văn Toàn và bà Trần Thị Mai, với số tiền là 2.000.000 đồng. Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên tháng 7-2004, ông đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Lê Thị H2, hai bên đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền và đất đầy đủ, nhưng chưa sang tên được Giấy CNQSDĐ. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

2. Bà Lê Thị H trình bày:

Từ năm 1999, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho cán bộ, công chức chưa có nhà ở trên địa bàn huyện. Năm 2001, bà nộp đơn xin giao đất và được UBND tỉnh Gia Lai giao đất theo Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001. Sau khi được giao đất, bà đã nộp tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính đầy đủ và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AE 047603, số vào sổ cấp GCN: (H) 00388 ngày 11-10-2007.

Khi bà nhận đất, trên đất có 03 cây điều, bà không biết của ai nên chưa đền bù hoa màu và tài sản trên đất theo quyết định giao đất. Sau khi nhận đất, bà đã rào lại và sử dụng đất, không có tranh chấp. Đến năm 2016, gia đình bà tiến hành san gạt cây để xây nhà thì xảy ra tranh chấp với ông Trần M. Bà đồng ý đền bù hoa màu trên đất là 03 cây điều theo giá quy định của Nhà nước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:

Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất không có giấy tờ hợp pháp*”. Theo quy định của pháp luật về đất đai, thì đất hoang hóa, đất chưa có người sử dụng do UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý. Giấy tờ ông Trần M chỉ chứng minh được là nhận chuyển nhượng công khai hoang, không chứng minh được nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp, nên không có tính pháp lý; mặt khác, ông M không kê khai, đăng ký việc sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H được UBND tỉnh Gia Lai giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, ông H và bà H được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ đúng quy định của pháp luật. Tại Điều 5 và Điều 26 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ lâm thời Cộng hòa miền nam Việt Nam và nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ của ông Trần M.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai trình bày:

UBND tỉnh Gia Lai thống nhất với quan điểm của UBND huyện K. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Lê Thị H2 trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H thửa đất có diện tích 150 m² tại tổ 1, thị trấn K, huyện K với giá 22.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy viết tay (không lập hợp đồng công chứng, chưa đăng ký quyền sử dụng đất), nhưng hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tiền và bàn giao đất. Hiện nay, bà là người quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người làm chứng:

Ông Nguyễn Cảnh H3 trình bày: Năm 1998, ông chuyển nhượng cho ông Trần M một thửa đất theo Giấy sang nhượng công khai phá đất trồng hoa màu ngày 12-10-1998. Khi chuyển nhượng, trên đất có cây điều và cây mít. Nguồn gốc thửa đất là do năm 1995, ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn A, có xác nhận của UBND thị trấn K, thời điểm ông nhận sang nhượng đất, trên đất đang canh tác cây mít. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 30-6-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai:

Áp dụng Điều 256, khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 159, 163, 164, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần M.

- Buộc ông Nguyễn Đức H phải trả cho ông Trần M 50.408.000 đồng (năm mươi triệu bốn trăm lẻ tám nghìn) tiền công khai phá đất.

- Buộc bà Lê Thị H phải trả cho ông Trần M 46.600.000 đồng (bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) tiền công khai phá đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 13-7-2020, ông Trần M Kháng cáo bản án.

- Ngày 07-8-2020, ông Nguyễn Đức H kháng cáo bản án (nhận bản án sơ thẩm ngày 04-8-2020).

- Ngày 18-9-2020, bà Lê Thị H kháng cáo bản án.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QDDKNPT-VKS-DS ngày 13-7-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Tòa án nhân

dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Do không đồng với quyết định của bản án sơ thẩm, nên các đương sự kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai kháng nghị bản án.

- Đối với kháng cáo của bà Lê Thị H: Ngày 18-9-2020, bà Lê Thị H kháng cáo bản án, nhưng theo dấu bưu chính nơi gửi là ngày 20-8-2020. Như vậy, đơn kháng cáo của bà H là quá thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó tại Quyết định số 04/2020/QĐ-PT ngày 30-10-2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà H, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

- Đối với kháng cáo của ông Trần M, ông Nguyễn Đức H và quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai là trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn (ông Trần M) giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H phải trả đất cho ông; đồng thời, hủy Quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001 của UBND tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho ông Nguyễn Đức H xây dựng nhà ở và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 062882, số vào sổ cấp GCN: CH0 1201 ngày 06-01-2016 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Đức H; hủy Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001 của UBND tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho bà Lê Thị H xây dựng nhà ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 047603, số vào sổ cấp GCN: (H) 00388 ngày 11-10-2007 do UBND huyện K cấp cho hộ bà Lê Thị H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Lê Thị H) đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13-7-2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Do các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Trần M khởi kiện buộc bị đơn là ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H phải trả đất cho ông và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị H. Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quy định tại Điều 26 và Điều 34 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Bị đơn là ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Gia Lai, UBND huyện K vắng mặt, nhưng các đương sự có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà Lê Thị H2 vắng mặt, không có lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Cảnh H3 và ông Nguyễn Văn A không phải là người được thi hành án hoặc là người phải thi hành án khi Tòa án giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông Trần M, nên Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Cảnh H3 và ông Nguyễn Văn A là người làm chứng. Sự việc ông Nguyễn Cảnh H3, ông Nguyễn Văn A mua và bán đất cho nguyên đơn (ông Trần M) đã được nguyên đơn trình bày rõ khi tham gia tố tụng, các đương sự không có tranh chấp về nguồn gốc thửa đất mà ông Trần M đã mua của ông Nguyễn Cảnh H3. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xác định “Người làm chứng là ông Nguyễn Cảnh H3, ông Nguyễn Văn A vắng mặt tại phiên tòa không ảnh hưởng đến việc xét xử” là có căn cứ.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Các thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp là một phần của thửa đất do ông Nguyễn Văn A khai hoang, trồng mì có chiều rộng 50 m, chiều dài ra sau 80 m, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Pong; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn A; phía Bắc giáp rừng; phía Nam giáp đường.

Năm 1995, ông Nguyễn Văn A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cảnh H3, hai bên lập “Giấy sang nhượng đất canh tác”, được UBND thị trấn K xác nhận ngày 30-10-1995. Ngày 12-10-1998, ông Nguyễn Cảnh H3 sang nhượng lại công khai phá đất trồng hoa màu cho ông Trần M thửa đất có kích thước rộng mặt trước 20 m, mặt sau 16 m, dài 100 m, có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Cúc; phía Bắc giáp rừng; phía Nam giáp đường; phía Tây giáp đất ông H2. Hai bên chỉ lập Giấy sang nhượng công khai phá đất trồng hoa màu, có ông Nguyễn Cảnh H2, ông Thái B chứng kiến và được Ban lãnh đạo Tổ 1 xác nhận ngày 12-10-1998, giá trị sang nhượng là 2.000.000 đồng.

Cùng năm 1998, ông Nguyễn Đức H làm đơn xin giao đất để xây nhà và được UBND tỉnh Gia Lai giao đất theo Quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001;

đến năm 2000, bà Lê Thị H làm đơn xin giao đất để xây nhà và được UBND tỉnh Gia Lai giao đất theo Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001. Ông H và bà H đều được giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; vị trí đất mà ông H và bà H được giao thuộc một phần thửa đất mà ông Trần M đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cảnh H3.

[2.2.2]. Quá trình quản lý, sử dụng và chuyển nhượng đất:

Nguyên đơn, ông Trần M cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Cảnh H3, ông đã quản lý, sử dụng, canh tác trồng điều trên thửa đất này từ năm 1998 cho đến nay. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ông Trần M không thường xuyên canh tác và không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương và không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Tại Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993 quy định: *“Cá nhân, tổ chức không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”*.

Căn cứ quy định nêu trên, mặc dù ông Nguyễn văn A có công khai hoang đất để canh tác trồng mì, nhưng sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Cảnh H3 và ông H3 lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần M thửa đất này, khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, giữa ông Nguyễn Cảnh H3 và ông Trần M cũng chỉ lập giấy viết tay “Sang nhượng công khai phá đất trồng hoa màu”, không phải hợp đồng hoặc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch này giữa ông H3 và ông M cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Trần M không thường xuyên canh tác, không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước và chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, nên ông M chưa có các quyền của người sử dụng đất. Do đó, kháng cáo của ông Trần M yêu cầu buộc ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị H phải trả lại đất là không có cơ sở.

[2.2.3]. Về quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Năm 1998, ông Nguyễn Đức H làm đơn xin giao đất để xây nhà và được UBND tỉnh Gia Lai giao đất theo Quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001; năm 2000, bà Lê Thị H làm đơn xin giao đất để xây nhà và được UBND tỉnh Gia Lai giao đất theo Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ ngày 22-02-2001. Ông H và bà H đều được giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; vị trí đất được giao thuộc một phần thửa đất mà ông Trần M đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cảnh H3.

Tuy nhiên, khi giao đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị H, UBND tỉnh Gia Lai chưa xác định rõ nguồn gốc đất, không tiến hành xác minh ai là người đang sử dụng đất? để ra quyết định thu hồi đất, bồi thường công khai phá hoa màu cho người đang sử dụng đất (nếu có), sau đó mới giao đất cho người khác là không đúng quy định tại Điều 21, Điều 27 của Luật Đất đai năm 1993, nhưng ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H là người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; đồng thời, họ đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và được UBND

huyện K cấp Giấy CNQSDĐ trên cơ sở quyết định giao đất của UBND tỉnh Gia Lai. Như vậy, kháng cáo của ông Trần M đề nghị hủy quyết định giao đất và hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Đức H, bà Lê Thị H là không có cơ sở.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:

- Đối với yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng:

Bà Đoàn Thị Lý T (là vợ ông Nguyễn Đức H) và ông Phạm Ngọc H (là chồng bà Lê Thị H). Tuy nhiên, ông H và bà H đều được UBND tỉnh Gia Lai giao đất khi họ còn độc thân, nên theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 43 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, thì các quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà H là tài sản riêng của ông H, bà H và đây thuộc loại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, các giao dịch liên quan đến tài sản trên phải tuân thủ quy định về hình thức văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Điều 106 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản”*; khoản 2 Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *“Tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng”* và Điều 46 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *“Việc nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng; tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó”*.

Thông tin về người sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 062882 ngày 6-01-2016 do UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Đức H và thông tin tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 047603 ngày 11-10-2007 do UBND huyện K cấp cho bà Lê Thị H đều thể hiện chủ sử dụng đất là một mình ông H và một mình bà H. Hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu nào thể hiện ông H và bà H đã xác lập văn bản thỏa thuận để nhập tài sản riêng nêu trên của họ thành tài sản chung của vợ và của chồng họ. Mặc dù, ông H, bà H có lời khai cho rằng họ đã nhập tài sản đó thành tài sản chung của vợ chồng, nhưng lời khai này không phù hợp với các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, do đó Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không đưa bà Đoàn Thị Lý T (là vợ ông H) và ông Phạm Ngọc H (là chồng bà H) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án.

- Đối với việc giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện:

Mặc dù, thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp là một phần của thửa đất do ông Nguyễn Văn A khai hoang, trồng mì. Sau đó, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cảnh H3 và năm 1998, ông H3 sang nhượng lại công khai phá đất trồng hoa màu cho ông Trần M, nên ông M được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất, công khai phá và giữ gìn, cải tạo đất. Tại Điều 2 của Quyết định số 94/QĐ-UB/GĐ và Quyết định số 101/QĐ-UB/GĐ, cùng ngày 22-02-2001 của UBND tỉnh Gia Lai về việc giao đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị H đều quy định người

được giao đất phải đền bù hoa màu và tài sản (nếu có). Như vậy, việc ông H và bà H đều chưa bồi thường cho người sử dụng đất khi nhận đất được giao là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 166 của Luật Đất đai; do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất, công khai phá đất (ông H phải trả 50.408.000 đồng, bà H phải trả 46.600.000 đồng) là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trần M và ông Nguyễn Đức H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được thực hiện theo bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần M và kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Đức H.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QDDKNPT-VKS-DS ngày 13-7-2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Căn cứ Điều 246, 255 khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 205, 206, 235 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần M.

- Buộc ông Nguyễn Đức H phải trả cho ông Trần M 50.408.000 đồng (năm mươi triệu bốn trăm lẻ tám nghìn) tiền công khai phá đất.

- Buộc bà Lê Thị H phải trả cho ông Trần M 46.600.000 đồng (bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) tiền công khai phá đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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.

- Ông Trần M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008130 ngày 14-7-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, nay được chuyển thành án phí; ông M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Đức H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008145 ngày 20-8-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, nay được chuyển thành án phí; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường