

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 271/2020/DS-PT

Ngày 29 tháng 12 năm 2020

*Về việc “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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các thẩm phán: Ông Ngô Anh Dũng;

Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Thu Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 340/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 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 12/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9149/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1941; có mặt.

Địa chỉ: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Đức T

- Luật sư Văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1963; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện Yên Đ, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Việt A, địa chỉ: Tổ 19, phường Ngọc T, quận L, thành phố H; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S; địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn Hát L, huyện M, tỉnh S.

Người đại diện: Ông Phạm Duy H - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn V; địa chỉ: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S; có mặt.

3.3. Bà Trần Thị A và ông Trần Quốc B; cùng địa chỉ: Tiểu khu 6, thị trấn Hát L, huyện M, tỉnh S; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị K; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường Him L, thành phố Đ, tỉnh Đ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà K: Anh Phạm Văn T; địa chỉ: Tiểu khu Nà S, xã C, huyện M, tỉnh S; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Bản Hồng N, xã Chiềng K, huyện Sông M, tỉnh S; vắng mặt.

3.6. Anh Trần Văn S và chị Phạm Thị H; địa chỉ: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 10/5/1995 và ngày 02/11/1995, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tòng Văn P và bà Hoàng Thị M, trú tại: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S diện tích đất khoảng 2.100m² với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đ. Trong thời gian này, bà và gia đình ông O đang có tranh chấp đất đai và ở địa phương có nhiều người dị nghị không hay nên bà không trực tiếp đứng ra thực hiện các thủ tục sang tên đổi chủ thửa đất mà có thỏa thuận miệng nhờ bà Trịnh Thị T có hộ khẩu tại tiểu khu 20, thị trấn Hát L, huyện M đứng tên 1.500m² đất nông nghiệp. Sau đó bà đã thực hiện việc đăng ký, kê khai và được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận mang tên Trịnh Thị T đứng tên 1.500m² đất nông nghiệp.
- Giấy chứng nhận mang tên Lê Văn E là chồng bà đứng tên 500m² đất nông nghiệp.

Còn 100m² đất nông nghiệp nằm giữa đất của ông E và bà T, bà dự định khi xong vụ kiện với ông O sẽ đứng tên kê khai sử dụng.

Năm 1998, khi nhà nước kiểm tra, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã nhập 100m² đất còn lại vào giấy chứng nhận đang nhờ bà T đứng tên từ năm 1995 mà không cần sự đồng ý của bà T. Đồng thời bà và ông E tự đi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà T và ông E ngày 14/8/1994. Ông E đã ký tên vào hai đơn đăng ký quyền sử dụng đất, sau đó bà trực tiếp đi làm thủ tục với địa chính, Ủy ban nhân dân huyện M và Sở Địa chính. Theo chính sách chung tại thời điểm đó, người nào chưa có đất thổ cư sẽ được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư là 200m², vì vậy sổ đỏ của bà T được công nhận 200m² đất thổ cư và 100m² đất vườn, tổng cộng là 1.600m². Ông E cũng được công nhận 200m² đất thổ cư và 300m² đất nông

ngiệp. Cùng thời điểm năm 1998, bà hoán đổi vị trí thửa đất của ông E sang thửa đất của bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998.

Năm 1999, bà phải đi cải tạo đến năm 2004 ra trại. Năm 2005, bà vào tỉnh Phú Yên sinh sống; đến năm 2006, bà về S chơi thì bà T và vợ chồng ông N (là em trai của bà T) đến gặp bà xin chỉ địa giới thửa đất để cho ông N thuê mượn đồ vật liệu xây dựng và bà đã chỉ cho bà T mốc giới thửa đất.

Năm 2009, bà từ miền Nam về C thì thấy có người lạ đến ở trên thửa đất mà bà nhờ bà T đứng tên; bà được biết bà T đã bán thửa đất mà bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1998. Đến tháng 10/2014 thì bà biết việc ngày 10/6/2005, bà T đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã C xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Theo bà việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nêu trên là không phù hợp với những lý do sau:

- Nguồn gốc tại hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhận chuyển nhượng, còn nguồn gốc ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Thị T cấp ngày 29/3/2006 được xác định là nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất.

- Tại thời điểm năm 1995 thì chỉ có hộ xã viên có hộ khẩu tại Bản P, xã C, huyện M mới được cấp đất của Hợp tác xã nhưng bà T tại thời điểm đó có hộ khẩu tại tiểu khu 2, thị trấn Nông trường Tô Hiệu nên việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T như nêu trên là không đúng.

- Về nguồn gốc đất: Ông P, bà M là xã viên Hợp tác xã Bản P, xã C nên mới được chia cho thửa đất hiện nay bà T đứng tên. Bà T không có giấy tờ mua bán, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 1995 của ông P, bà M và cho đến nay bà M (ông P đã chết) vẫn xác định chỉ chuyển nhượng đất cho bà.

- Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế bà sử dụng diện tích đất nêu trên của bà có nhiều người tại địa phương làm chứng nhưng bà T không chứng minh được những vấn đề trên.

Như vậy, mặc dù bà T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất đây là đất của bà nhận chuyển nhượng của ông P, bà M; bà chỉ nhờ bà T đứng tên trên giấy chứng nhận còn bà mới là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước và là chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667639, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00198 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 199/QĐ-UB ngày 29/3/2006.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 551377, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00816 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998.

- Công nhận quyền sử dụng 2.100m² đất có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Tòng Văn P, bà Hoàng Thị M ngày 02/11/1995 để bà hoàn thành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà B đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất của bà T.

Theo người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Bùi Việt A trình bày:

Tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị B và bà Trịnh Thị T chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện M theo quy định tại các Điều 202, 203 Luật Đất đai; Điều 88 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. Hơn nữa, trước khi khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân tỉnh S thì ngày 22/8/2015 và ngày 09/10/2015, bà B đã có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân huyện M yêu cầu Tòa án giải quyết 03 vấn đề đúng như 03 vấn đề mà bà B đang yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh S giải quyết; các đương sự trong vụ án này cũng không khác với các đương sự trong vụ án mà Tòa án nhân dân huyện M đã giải quyết. Ngày 21/3/2016, Tòa án nhân dân huyện M đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính với lý do đã hết thời hiệu khởi kiện và người khởi kiện không có quyền khởi kiện và quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân huyện M đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh S căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án với lý do sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Ông không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, với các lý do sau:

Thứ nhất, bà Nguyễn Thị B không liên quan đến thửa đất mà bà T đang đứng tên.

Thứ hai, thửa đất này là do cụ Trịnh Văn V (bố của bà T) nhờ bà B đứng ra đàm phán mua bán.

Thứ ba, năm 1995, thửa đất này đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T. Đến năm 1998, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bà T và bà B có biết nhưng không có khiếu nại gì.

Ngoài ra, thửa đất này được gia đình bà T và ông N (là em của bà T) sử dụng từ trước thời điểm bà B đi trại cải tạo. Đến năm 2004, thì bà T cho ông N mượn đất để sử dụng, có bà B ký xác nhận với tư cách là người làm chứng; nếu bà B là chủ sử dụng đất thì tại sao bà B không làm thủ tục sang tên đối với thửa đất nêu trên.

Đối với việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006: Nguyên nhân là do bà B lúc đó đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nhưng khi bà T và ông N đến xin lại giấy chứng nhận thì bà B cho

rằng đang mang đi cấm và yêu cầu bà T phải đưa tiền để bà B đi lấy về; do đó, bà T đã thực hiện các thủ tục để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà B.

* Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Theo Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh S trình bày: Căn cứ vào quá trình sử dụng đất của bà Trịnh Thị T và ông Lê Văn E, ngày 12/8/1995, bà T và ông E được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 124/QĐ-UB; trong đó, bà T được cấp 1.500m² đất nông nghiệp, ông E được cấp 500m² đất nông nghiệp. Tại thời điểm này thì ông E và bà B chưa kết hôn, đến năm 1997 ông E và bà B mới kết hôn. Thời điểm bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai có ý kiến hay khiếu kiện, khiếu nại gì nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo Quyết định số 124/QĐ-UB ngày 12/8/1995 là đúng quy định.

Thực hiện Chỉ thị 10/1998/CT-TTg của Chính phủ, ngày 21/12/1998, bà T và ông E được Ủy ban nhân dân huyện M cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 628/QĐ-UB, trong đó hộ bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 551377 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00816 mang tên Trịnh Thị T với tổng diện tích 1.600m² đất gồm 200m² đất thổ cư và 1.400m² đất nông nghiệp; hộ ông E được cấp 500m² đất gồm 200m² đất thổ cư và 300m² đất nông nghiệp. Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông E không ai có ý kiến hay khiếu kiện, khiếu nại gì nên việc cấp đổi giấy chứng nhận cho bà T vào năm 1998 theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998 là đúng quy định.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667639, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00198 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 199/QĐ-UB ngày 29/3/2006: Do việc cấp đất cho bà T vào năm 1995 và năm 1998 là đúng quy định, không có khiếu nại hay khiếu kiện gì nên đã có hiệu lực pháp luật. Khi bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, thì Ủy ban nhân dân huyện M căn cứ vào hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận để giải quyết và cấp lại giấy chứng nhận cho bà T theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào năm 1998 và cấp lại vào năm 2006 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định nên yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng cho bà B đối với diện tích đất đã cấp cho bà T là không có căn cứ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2018, bà Trần Thị A trình bày:

Năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Xuân N (là em trai của bà T) và bà Tạ Thị H, hiện đang trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn Hát L, huyện M, tỉnh S diện tích 100m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 362(2) và

420m² đất lâu năm, thuộc thửa đất số 363, địa chỉ thửa đất tại: Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T nên ông bà N, H đã làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp từ bà T sang cho vợ chồng bà và bà đã thanh toán đủ tiền cho ông bà N H nhưng không nhớ số tiền là bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị L có chồng là Mai Văn K và ông Nguyễn Văn C có vợ là Phạm Thị K. Do việc chuyển nhượng đã lâu nên bà không nhớ chính xác diện tích và giá tiền chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng bà đã thực hiện các thủ tục sang tên và bàn giao đất cho những người nhận chuyển nhượng nên không còn liên quan đến diện tích đất nêu trên. Hiện nay, bà không còn lưu giữ tài liệu, giấy tờ gì có liên quan đến diện tích đất này và đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng vì diện tích đất này sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã chuyển nhượng lại cho người khác và đã hoàn thiện các thủ tục sang tên đổi chủ cho người nhận chuyển nhượng.

Anh Nguyễn Văn V trình bày:

Tháng 02/2009, bố anh là ông Nguyễn Văn M đã liên hệ với cán bộ địa chính xã C lúc đó là ông Cao Trường S và biết việc bà Trần Thị A là người mới mua đất của bà Trịnh Thị T đang có nhu cầu bán đất; bố anh đã nhờ ông S liên hệ với bà V để trao đổi việc mua bán đất. Ngày 04/3/2009, tại nhà bà V ở tiểu khu 6, thị trấn Hát L, bố anh và bà V đã thống nhất phương thức mua bán, chuyển nhượng đất như sau: Bà V chuyển nhượng cho anh 680m² đất, trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn và 03 gian nhà gỗ lợp ngói với giá 430.000.000đ; cùng ngày 04/3/2009, bố anh đã giao cho bà V 50.000.000đ tiền đặt cọc. Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho bà V khi bà V hoàn tất các thủ tục sang tên đổi chủ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Đến ngày 21/4/2009, tại nhà bà V bố anh đã trả cho bà V 380.000.000đ còn lại, bà V đã ký nhận đủ tiền và giao cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 058370 mang tên Nguyễn Văn V do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 09/4/2009. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa gia đình anh và bà V được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên anh có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã sử dụng đất ổn định nên anh không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Tháng 4/2009, bà đã nhờ ông Cao Trường S (cán bộ địa chính xã C) liên hệ với bà V để trao đổi việc mua bán đất. Ngày 06/4/2009, tại nhà bà V, bà và bà V đã thống nhất phương thức mua bán, chuyển nhượng đất như sau: Bà V chuyển nhượng cho bà 280m² đất, gồm 100m² đất thổ cư và 180m² đất vườn với giá 225.000.000đ. Cùng ngày 06/4/2009, bà đã giao cho bà V 50.000.000đ tiền đặt cọc; số tiền còn lại sẽ thanh toán cho bà V khi bà V hoàn tất các thủ tục sang

tên đổi chủ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Ngày 30/4/2010, ông S đã giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 689798 mang tên Nguyễn Thị L do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 26/4/2010 và bà đã giao cho bà V 175.000.000đ còn lại. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã cho chị Nguyễn Thị U thuê nhà tới ngày 10/8/2018 thì lấy lại để ở. Bà cho rằng, việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà và bà V được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Tại bản tự khai ngày 05/6/2018, ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị K trình bày:

Tháng 10/2009, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị A và ông Trần Quốc B 240m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 363(4), tại Bản P, xã C, huyện M, tỉnh S. Việc mua bán, chuyển nhượng có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã và chính quyền địa phương. Đến ngày 26/4/2010, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 689797 mang tên Nguyễn Văn C và Phạm Thị K. Ông bà cho rằng việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông bà và bà V được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và ủy quyền cho anh Phạm Văn Y là con rể tham gia tố tụng giải quyết việc tranh chấp đất đai.

Đối với anh Trần Văn S và chị Phạm Thị H: Mặc dù đã được thông báo về việc đưa vào tham gia tố tụng, đồng thời được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh S không có ý kiến và cũng không giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ có liên quan đến tranh chấp đất đai nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh S nhận được Đơn đề nghị đề ngày 08/7/2019 của bà Nguyễn Thị B cho rằng bà có sự nhầm lẫn trong việc xác định tổng diện tích đất đang tranh chấp. Theo đó, khi mới khởi kiện bà cho rằng bà T đã bán cả 500m² đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn E do Ủy ban nhân dân huyện M cấp từ năm 1995 và cấp đổi vào năm 1998 nên đã tranh chấp cả đối với thửa đất này. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu thì thửa đất này không liên quan đến việc bán đất của bà T nên bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất này và xác định chỉ tranh chấp đối với 1.600m² đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh S đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trịnh Thị T phải trả lại 500m² đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn E do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667639, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00198 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 199/QĐ-UB ngày 29/3/2006; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 551377, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00816 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2.100m² đất có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Tòng Văn P và bà Hoàng Thị M ngày 02/11/1995 để bà hoàn thiện các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B và ông Vũ Đức T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Việt A là người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị T đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 30/11/2016, bà Nguyễn Thị B có đơn khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, trong đó có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh S theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/7/2019, bà B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 500m² đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn E nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà B đối với diện tích 500m² và xác định bà B chỉ tranh chấp đối

với 1.600m² đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 và cấp lại vào năm 2006 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị B cung cấp Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/1995 giữa bên chuyển nhượng là ông Tòng Văn P, bà Hoàng Thị M và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B. Bà B cho rằng năm 1995, bà B thỏa thuận miệng nhờ bà Trịnh Thị T có hộ khẩu tại tiểu khu 20 thị trấn Hát L đứng tên 1.500m² đất nông nghiệp. Năm 1998, Nhà nước kiểm tra để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B nhập 100m² đất còn lại vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ bà T đứng tên năm 1995. Theo chính sách chung thời điểm đó thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T được công nhận 200m² đất thổ cư và 100m² đất vườn, tổng cộng là 1.600m²; bà B cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998. Như vậy, ngoài lời khai của bà B về việc nhờ bà T đứng tên trên GCNQSDĐ, thì bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà B nhờ bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tế, thời điểm năm 1995, bà Nguyễn Thị B có hộ khẩu tại tiểu khu 2, thị trấn Nông trường Tô Hiệu. Sau khi giải thể thị trấn nông trường Tô Hiệu, hộ khẩu bà B được chuyển sang tiểu khu 20, thị trấn Hát L vào năm 2002; ngày 03/5/2013 bà B chuyển khẩu đến Bản P, xã C, xã M. Tại thời điểm năm 1995, thị trấn Hát L không có tiểu khu 20; tiểu khu 20 được thành lập năm 2000. Năm 1999, thị trấn nông trường Tô Hiệu chuyển giao địa bàn tiểu khu 2 cho thị trấn Hát L tiếp quản; sau khi tiếp quản, thị trấn Hát L đã đổi tên tiểu khu 2 thành tiểu khu 20, thị trấn Hát L hoàn thiện thủ tục chuyển đổi vào năm 2000. Như vậy, Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà M với bà B ngày 10/5/1995, trong đó có nội dung: Chuyển nhượng cho cô Nguyễn Thị B, hộ khẩu thường trú: Tiểu khu 20, thị trấn Hát L, huyện M có địa chỉ người nhận chuyển nhượng không đúng với thực tế của hộ khẩu cư trú và tên địa danh tại thời điểm đó.

Mặt khác: Hai giấy Biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/5/1995 và 02/11/1995, chỉ là văn bản viết tay xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; văn bản không có xác nhận của chính quyền địa phương; đều không nêu cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng: Theo Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/1995 thì thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt đường Quốc lộ là 36m, chiều dài là 45m. Tuy nhiên, chiều dài mặt đường của thửa đất mà bà T được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/8/1995 là 44m. Theo giấy Biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/11/1995 thì thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 là 40m, chiều dài là 40m nhưng thời điểm chuyển nhượng ghi trong văn bản lại sau thời điểm bà

T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là ngày 12/8/1995. Như vậy, có cơ sở xác định hai văn bản chuyển nhượng nêu trên không phải được lập tại thời điểm được ghi trong văn bản mà lập sau năm 2000 (thời điểm thành lập tiểu khu 20, thị trấn Hát L) và không phải là căn cứ để xác định bà B có quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp.

[2.2] Đối với thông báo nộp thuế nhà đất ngày 14/4/2011, ngày 25/01/2013 và biên lai thu thuế nhà đất nộp ngày 20/9/2010, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các thông báo và biên lai thu thuế nhà đất do bà B cung cấp nêu trên hoàn toàn không liên quan đến thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ.

[2.3] Ngày 12/8/1995, bà T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.500m² đất nông nghiệp; năm 1998, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.600m² (trong đó đất thổ cư 200m² và 1.400m² đất nông nghiệp); năm 2006, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.040m² (trong đó có 200m² đất thổ cư và 840m² đất nông nghiệp). Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đều thừa nhận là bà B có biết, nhưng do bà đang có kiện tranh chấp đất đai với ông O nên bà phải nhờ bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T không thừa nhận việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà B; bà B không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc nhờ bà T đứng tên. Hơn nữa, trong suốt khoảng thời gian từ năm 1995 đến khi bà B có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai vào năm 2013, kể cả khi đã biết việc bà T đã chuyển nhượng đất cho người khác vào năm 2009, bà B đều không có ý kiến hay khiếu kiện, khiếu nại gì và cũng không yêu cầu bà T phải trả lại diện tích đất mà bà B cho rằng đã nhờ bà T đứng tên. Nên không có căn cứ xác định bà B đã nhờ bà T đứng tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T là người sử dụng đất hợp pháp nên có quyền chuyển nhượng; việc chuyển nhượng đất giữa bà T và anh Việt mặc dù chưa đúng quy định nhưng giữa hai bên không có tranh chấp, nên không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bà B là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh V.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T năm 1998, cấp lại vào năm 2006 và bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những người nhận chuyển nhượng đất của bà T liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp; bác yêu cầu công nhận bà B có quyền sử dụng đối với 1.600m² đất là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2.100m² đất có nguồn gốc do bà B nhận chuyển nhượng của ông Tòng Văn P và bà Hoàng Thị M ngày 02/11/1995 là chưa chính xác về diện tích; do đó, cần sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng cáo; không bị 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trịnh Thị T phải trả lại 500m² đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn E do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667639, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00198 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 199/QĐ-UB ngày 29/3/2006; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 551377, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00816 mang tên Trịnh Thị T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp theo Quyết định số 268/QĐ-UB ngày 21/12/1998; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất của bà T và yêu cầu công nhận quyền sử dụng 1.600m² đất có nguồn gốc do bà B nhận chuyển nhượng của ông Tòng Văn P và bà Hoàng Thị M ngày 02/11/1995 để bà B hoàn thiện các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh S;
- VKSND tỉnh S;
- Cục THADS tỉnh S;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thúy Bình