

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô May và bà Thái Thị Chín: Bà Ngô Thị Thanh Xuân; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 15/02/2023). Bà Ngô Thị Thanh Xuân có mặt.

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

+ Bà Ngô Thị Thanh Xuân; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa; Có mặt.

+ Bà Ngô Thị Thanh Thùy; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa; Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm; địa chỉ: Tổ dân phố Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Ngô May, Thái Thị Chín, Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Ty trình bày:*

Năm 1999 ông Ty có nhận sang nhượng của ông Ngô May và bà Thái Thị Chín 01 thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa với số vàng là 02 chỉ vàng 96%. Hai bên có lập giấy viết tay tiêu đề "Giấy sang nhượng đất mì" đề ngày 08/02/1999, có chữ ký của ông Ty và ông Ngô May, ông Ty đã giao đủ số vàng cho ông May, bà Chín và ông May, bà Chín đã giao đất cho ông Ty sử dụng ổn định, đã trồng xoài, xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất từ năm 1999 đến nay. Ông Ty đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông May và bà Chín đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này để làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông May, bà Chín viện nhiều lý do không chịu hợp tác nên ông đã nộp đơn đến UBND xã Suối Tân nhờ giải quyết nhưng không có kết quả, vì vợ chồng ông May cho rằng chỉ sang nhượng đất cho ông với thời hạn theo Nghị định 64. Sau đó ông Ty khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất nêu trên. Sau đó Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã ra bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông, tuy nhiên phía ông May đã kháng cáo bản án này và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã hủy Bản án của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, vì cho rằng cần hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cam Lâm cấp đổi lần 1 (số BH 475673, sổ vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012) và cấp đổi lần 2 (số CN 367299, sổ vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00105/QSĐĐ/ST-DK do UBND huyện Diên Khánh đã cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín ngày 18/7/1998 đối với thửa đất trên.

Nay ông Ty yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa và công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất nêu trên.

2. Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô May và bà Thái Thị Chín là bà Ngô Thị Thanh Xuân trình bày:

Ông May và bà Chín không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Ty đối với thửa đất nêu trên và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Ông May thừa nhận vào ngày 08/02/1999 giữa ông và ông Lê Văn Ty có lập giấy sang nhượng đất mì đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa, với giá 02 chỉ vàng 96% và ông Ty đã giao đủ vàng, ông đã giao đất cho ông Ty sử dụng từ năm 1999 đến nay. Tuy nhiên trong giấy sang nhượng đất mì có ghi sang nhượng theo Nghị định 64, tức là sau 20 năm ông Ty phải trả đất lại cho ông. Thửa đất này vợ chồng ông May, bà Chín đã được UBND huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín ngày 18/7/1998; cấp đổi lần 1 số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 và cấp đổi lần 2 số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thanh Xuân và bà Ngô Thị Thanh Thùy trình bày:*

Thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Ngô May, bà Thái Thị Chín là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Xuân và bà Thùy cho rằng hoàn toàn không biết việc ông Ngô May ký hợp đồng sang nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn Ty vào ngày 08/02/1999. Trong khi thửa đất này gia đình các bà được UBND huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/1998 cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, mà trong hộ thời điểm đó có tên bà Xuân và bà Thùy trong hộ khẩu, nhưng các bà không biết và không đồng ý sang nhượng đất này cho ông Lê Văn Ty. Vì vậy bà Xuân và bà Thùy yêu cầu ông Ty trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà. Ngoài ra bà Xuân và bà Thùy yêu cầu tòa án xem xét quyền lợi của mẹ ruột ông Ngô May là bà Trần Thị Phình thời điểm đó bà còn sống, cùng chung sống và chung hộ khẩu với hộ ông Ngô May.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm vắng mặt không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Với nội dung vụ án như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 117, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 12 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,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ty

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ty và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m² tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, về án phí và thông báo về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 18/5/2023, bị đơn - ông Ngô May, bà Thái Thị Chín và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn, Người liên quan không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên và cho rằng: ông Ngô May chỉ sang nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn và chỉ có một mình ông Ngô May tự ý sang nhượng, bà Thái Thị Chín không biết và không ký giấy sang nhượng cho ông Ty, đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nhưng chưa có ý kiến của chị Xuân, chị Thùy là không đúng pháp luật. Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của Bị đơn và Người liên quan về phía Bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo Bị đơn, Người liên quan; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Ngô May, bà Thái Thị Chín và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì: ông Ngô May chỉ sang nhượng có thời hạn, chỉ có một mình ông Ngô May tự ý sang nhượng, bà Thái Thị Chín không biết và không ký giấy sang nhượng cho ông Ty, đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nhưng chưa có ý kiến của chị Xuân, chị Thùy là không đúng pháp luật thì thấy:

[1]. Nguồn gốc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm được Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00105/QSĐĐ/ST-DK ngày 18/7/1998, cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín. Sau đó, được Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

Ngày 08/02/1999 ông Ngô May lập Giấy sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn Ty. Ông Ngô May đã nhận đủ 02 chỉ vàng 96% và ông Ty đã nhận

đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày cùng kết quả thẩm định của Tòa án cho thấy ông Lê Văn Ty đã rào khu đất, trồng cây, canh tác ổn định từ khi Ông nhận chuyển nhượng đến nay, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lê Văn Ty đã yêu cầu ông Ngô May, bà Thái Thị Chín thực hiện việc sang tên thửa đất cho ông Ty, nhưng ông May không thực hiện với lý do chỉ sang nhượng có thời hạn. Bà Thái Thị Chín cho rằng chỉ có một mình ông Ngô May tự ý sang nhượng, Bà không biết và không ký giấy sang nhượng cho ông Ty nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy cho rằng đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của họ là không đúng pháp luật. Các nội dung mà Bị đơn và Người liên quan nêu trên là không có căn cứ vì:

[1.1]. Ông Ngô May chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ty từ năm 1999, bà Chín và ông May là vợ chồng cùng chung sống tại một địa chỉ và thửa đất đang tranh chấp là đất cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64/CP nhưng kể từ khi ông Ngô May chuyển nhượng cho đến khi ông Lê Văn Ty khởi kiện, bà Thái Thị Chín đều không có ý kiến phản đối. Tại Biên bản làm việc ngày 14/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Suối Tân mặc dù bà Chín không ký Biên bản nhưng phản ý kiến của bà đã thừa nhận vợ chồng bà đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn Ty theo thời hạn được cấp theo Nghị định 64/CP, phản ý kiến này cũng được Bà thừa nhận tại bút ký phiên tòa của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm lập ngày 21/01/2021.

[1.2]. Tại thời điểm ông Ngô May chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Ty, chị Ngô Thị Thanh Xuân và chị Ngô Thị Thanh Thùy còn nhỏ nên ông Ngô May là người đại diện hộ gia đình thực hiện các giao dịch dân sự mà không có ý kiến của chị Xuân, chị Thùy là phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch dân sự.

[1.3]. Bản án sơ thẩm nhận định: *“Nhu vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty không có công chứng, chứng thực nhưng ông Lê Văn Ty đã trả đủ tiền sang nhượng đất. Sau khi nhận đất ông Lê Văn Ty đã sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Vì vậy theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty có hiệu lực pháp luật”*. Nhận định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty có hiệu lực pháp luật nên Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 của hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín là đúng với quy định tại Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn - ông Ngô May, bà Thái Thị Chín và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào khác làm thay đổi Quyết định của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô May, bà Thái Thị Chín, chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[3]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô May, bà Thái Thị Chín, chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án nhưng ông Ngô May và bà Thái Thị Chín là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của: ông Ngô May, bà Thái Thị Chín, chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS –ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Áp dụng: các Điều 117, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ty

1.1 Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ty và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m² tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

- Áp dụng: điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô May và bà Thái Thị Chín;

Chị Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí số 0010220, số 0010221 cùng ngày 09/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí sơ thẩm; Chi phí tố tụng; Quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo Quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Bản án 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**



Nguyễn Văn Tiến

Số: 1/40/TB-CTHADS

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 5 năm 2024

THÔNG BÁO
Về việc từ chối yêu cầu thi hành án

Kính gửi: Ông Lê Văn Ty.

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 31 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2018 và năm 2022);

Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Bản án số 280/2023/DSPT ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án số 10/2023/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Đơn yêu cầu thi hành án đề ngày 14 tháng 5 năm 2024 của ông Lê Văn Ty, địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi xem xét nội dung yêu cầu và các tài liệu gửi kèm, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa nhận thấy:

Nội dung yêu cầu thi hành án của Ông về việc: “Ông được quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m² tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa”, Bản án không xác định rõ người phải thi hành án và tại thời điểm yêu cầu thi hành án Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản (thông tin cung theo đơn).

Đối chiếu với điểm a khoản 5 Điều 31 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2018 và năm 2022); khoản 5 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự, yêu cầu thi hành án của Ông thuộc trường hợp Cơ quan thi hành án dân sự từ chối.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa từ chối yêu cầu thi hành án của Ông và thông báo để Ông được biết.!

Nơi nhận:

- Như trên;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Thái Hồ



LIÊN THU TẠM ỨNG AN PHÍ, LỆ PHÍ TÒA ÁN

Liên 2: Lưu hồ sơ kế toán

Số: AA/2020/0001825

Ngày 21 tháng 01 năm 2021.

- Họ, tên người nộp tiền: Kê Văn Ty
- Địa chỉ: Phường Vĩnh Phú, xã Thích Tâm, huyện Cần Lầu
- Nội dung thu: Thu cấp án phí

theo Yêu cầu thu số: 29 ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Tòa án phân đôn huyện Cần Lầu

- Số tiền thu: 2.333.000 (Viết bằng chữ): Hai triệu ba trăm ba mươi ba ngàn chẵn

Người nộp tiền
(Ký, họ tên)

Kê Văn Ty

Người thu tiền
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Thu Thủy

Bản án số: 10/2023/DS-ST

Ngày: 18-5-2023

V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

ÁN CÓ KHÁNG CÁO

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các hội thẩm nhân dân: Ông Mai Gia Cát

Ông Võ Ngọc Ánh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thúy Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:* Ông Bùi Hồng Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 18/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2022/TLST-DS ngày 22/11/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 05/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST-DS ngày 25/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 05/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn Ty – sinh năm 1950

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền; Ông Lê Văn Học – Sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền ngày 25/4/2023); Ông Lê Văn Học có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đình Thơ – Văn Phòng luật sư Nguyễn Đình Thơ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Luật sư Nguyễn Đình Thơ có mặt.

ÁN CÓ KHÁNG CÁO

Đi đơn: Ông Ngô May và bà Thái Thị Chín

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô May và bà Thái Thị Chín: Bà Ngô Thị Thanh Xuân; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 15/02/2023). Bà Ngô Thị Thanh Xuân có mặt.

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

ÁN CÓ KHÁNG CÁO

Bà Ngô Thị Thanh Xuân; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa; Có mặt.

+ Bà Ngô Thị Thanh Thùy; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa; Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm; địa chỉ: Tổ dân phố Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn Ty trình bày:

Năm 1999 ông Ty có nhận sang nhượng của ông Ngô May và bà Thái Thị Chín 01 thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa với số vàng là 02 chỉ vàng 96%. Hai bên có lập giấy viết tay tiêu đề "Giấy sang nhượng-đất mì" đề ngày 08/02/1999, có chữ ký của ông Ty và ông Ngô May, ông Ty đã giao đủ số vàng cho ông May, bà Chín và ông May, bà Chín đã giao đất cho ông Ty sử dụng ổn định, đã trồng xoài, xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất từ năm 1999 đến nay. Ông Ty đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông May và bà Chín đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này để làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông May, bà Chín viện nhiều lý do không chịu hợp tác nên ông đã nộp đơn đến UBND xã Suối Tân nhờ giải quyết nhưng không có kết quả, vì vợ chồng ông May cho rằng chỉ sang nhượng đất cho ông với thời hạn theo Nghị định 64. Sau đó ông Ty khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất nêu trên. Sau đó Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã ra bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông, tuy nhiên phía ông May đã kháng cáo bản án này và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã hủy Bản án của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, vì cho rằng cần hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cam Lâm cấp đổi lần 1 (số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012) và cấp đổi lần 2 (số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00105/QSDD/ST-DK do UBND huyện Diên Khánh đã cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín ngày 18/7/1998 đối với thửa đất trên.

Nay ông Ty yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa và công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất nêu trên.

2. Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích

2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô May và bà Thái Thị Chín là bà Ngô Thị Thanh Xuân trình bày:* Ông May và bà Chín không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Ty đối với thửa đất nêu trên và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa.

Ông May thừa nhận vào ngày 08/02/1999 giữa ông và ông Lê Văn Ty có lập giấy sang nhượng đất mì đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa, với giá 02 chỉ vàng 96% và ông Ty đã giao đủ vàng, ông đã giao đất cho ông Ty sử dụng từ năm 1999 đến nay. Tuy nhiên trong giấy sang nhượng đất mì có ghi sang nhượng theo Nghị định 64, tức là sau 20 năm ông Ty phải trả đất lại cho ông. Thửa đất này vợ chồng ông May, bà Chín đã được UBND huyện Diên Khánh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín ngày 18/7/1998; cấp đổi lần 1 số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 và cấp đổi lần 2 số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.800m² (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thanh Xuân và bà Ngô Thị Thanh Thùy trình bày:*

Thông nhất theo ý kiến trình bày của ông Ngô May, bà Thái Thị Chín là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Xuân và bà Thùy cho rằng hoàn toàn không biết việc ông Ngô May ký hợp đồng sang nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn Ty vào ngày 08/02/1999. Trong khi thửa đất này gia đình các bà được UBND huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/1998 cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, mà trong hộ thời điểm đó có tên bà Xuân và bà Thùy trong hộ khẩu, nhưng các bà không biết và không đồng ý sang nhượng đất này cho ông Lê Văn Ty. Vì vậy bà Xuân và bà Thùy yêu cầu ông Ty trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà. Ngoài ra bà Xuân và bà Thùy yêu cầu tòa án xem xét quyền lợi của mẹ ruột ông Ngô May là bà Trần Thị Phính thời điểm đó bà còn sống, cùng chung sống và chung hộ khẩu với hộ ông Ngô May.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân huyện Cam Lâm vắng mặt không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự quy định trong quá trình giải quyết vụ án; đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm nhưng đã được tổng đạt các văn bản tố tụng. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm.

[1.2]. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Theo quy định tại Điều 34, Điều 41 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[2] *Về nội dung vụ án:* Qua xem xét đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm được Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00105/QSĐĐ/ST-DK ngày 18/7/1998, cấp lần đầu cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín. Sau đó, được Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 (cấp đổi lần 2) cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

[2.2] Ngày 08/02/1999 ông Ngô May lập Giấy sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn Ty; Ông Ngô May đã nhận đủ 02 chỉ vàng 96% và ông Ty đã nhận

đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày cùng kết quả thẩm định của Tòa án cho thấy ông Lê Văn Ty đã rào khu đất, trồng cây, canh tác ổn định từ khi ông nhận chuyển nhượng đến nay, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

[2.3] Sau khi nhận chuyển nhượng ông Lê Văn Ty đã yêu cầu ông Ngô May, bà Thái Thị Chín thực hiện việc sang tên thửa đất cho ông Ty, nhưng ông May không thực hiện với lý do chỉ sang nhượng có thời hạn. Bà Thái Thị Chín cho rằng chỉ có một mình ông Ngô May tự ý sang nhượng, bà không biết và không ký giấy sang nhượng cho ông Ty nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị Thanh Xuân, Ngô Thị Thanh Thùy cho rằng đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của họ là không đúng pháp luật.

[2.4] Hội đồng xét xử thấy rằng năm 1999, bà Chín và ông May là vợ chồng cùng chung sống tại một địa chỉ và thửa đất đang tranh chấp là đất cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64/CP nhưng kể từ khi ông Ngô May chuyển nhượng cho đến khi ông Lê Văn Ty khởi kiện, bà Thái Thị Chín đều không có ý kiến phản đối. Tại Biên bản làm việc ngày 14/4/2013 của Ủy ban nhân dân xã Suối Tân mặc dù bà Chín không ký biên bản nhưng phần ý kiến của bà đã thừa nhận vợ chồng bà đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn Ty theo thời hạn được cấp theo Nghị định 64/CP, phần ý kiến này cũng được bà thừa nhận tại bút ký phiên tòa của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm lập ngày 21/01/2021.

[2.5] Tại thời điểm ông Ngô May chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn Ty, bà Ngô Thị Thanh Xuân và bà Ngô Thị Thanh Thùy còn nhỏ nên ông Ngô May là người đại diện hộ gia đình thực hiện các giao dịch dân sự mà không có ý kiến của bà Thanh, bà Thúy là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6] Như vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty không có công chứng, chứng thực, nhưng ông Lê Văn Ty đã trả đủ tiền sang nhượng đất; Sau khi nhận đất ông Lê Văn Ty đã sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính; Vì vậy theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty có hiệu lực pháp luật.

[2.7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp đổi cho hộ ông Ngô May và bà Thái Thị Chín, đối với thửa đất thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa:

Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô May và ông Lê Văn Ty có hiệu lực pháp luật nên việc ông Lê Văn Ty yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín là có căn cứ chấp nhận. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 475673, số vào sổ cấp GCN CH04328 ngày 22/8/2012 (cấp đổi lần đầu) đã được thay thế cấp đổi lần 2 nên chỉ cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào

sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 của hộ ông Ngô May, bà Thái Thị.Chín là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá là 5.100.000 đồng; Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô May, bà Thái Thị Chín phải chịu chi phí đo vẽ định giá và phải thanh toán lại cho ông Lê Văn Ty số tiền 5.100.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô May, bà Thái Thị Chín là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông May, bà Chín.

Trả lại cho ông Lê Văn Ty 2.333.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0001825 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 117, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ty

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ty và ông Ngô May đã ký ngày 08/02/1999 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m²) tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được quyền sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 43, diện tích 3110,8m² tọa lạc tại thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa. Ông Lê Văn Ty được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 367299, số vào sổ cấp GCN CH10109, ngày 01/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp cho hộ ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô May, bà Thái Thị Chín.

Trả lại cho ông Lê Văn Ty 2.333.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0001825 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

3. Chi phí tố tụng: Ông Ngô May, bà Thái Thị Chín phải chịu toàn bộ chi phí do vẽ định giá nên phải thanh toán lại cho ông Lê Văn Tỵ số tiền 5.100.000 đồng (Năm triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành về khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ, v.v.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Nguyễn Công Đường



TL. CHÁNH ÁN
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ VĂN PHÒNG



Lê Thị Thu Hà

11/11/11



11/11/11

11/11/11

SUỐI TÂN

MẢNH TRÍCH ĐO CHÍNH LÝ SỐ: 117-2021

HỆ TỌA ĐỘ VN-2000; ĐO ĐẠC CHÍNH LÝ THỬA ĐẤT SỐ 226, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 43(344590-4)

TỈNH KHÁNH HÒA - HUYỆN CAM LÂM

590 700

800

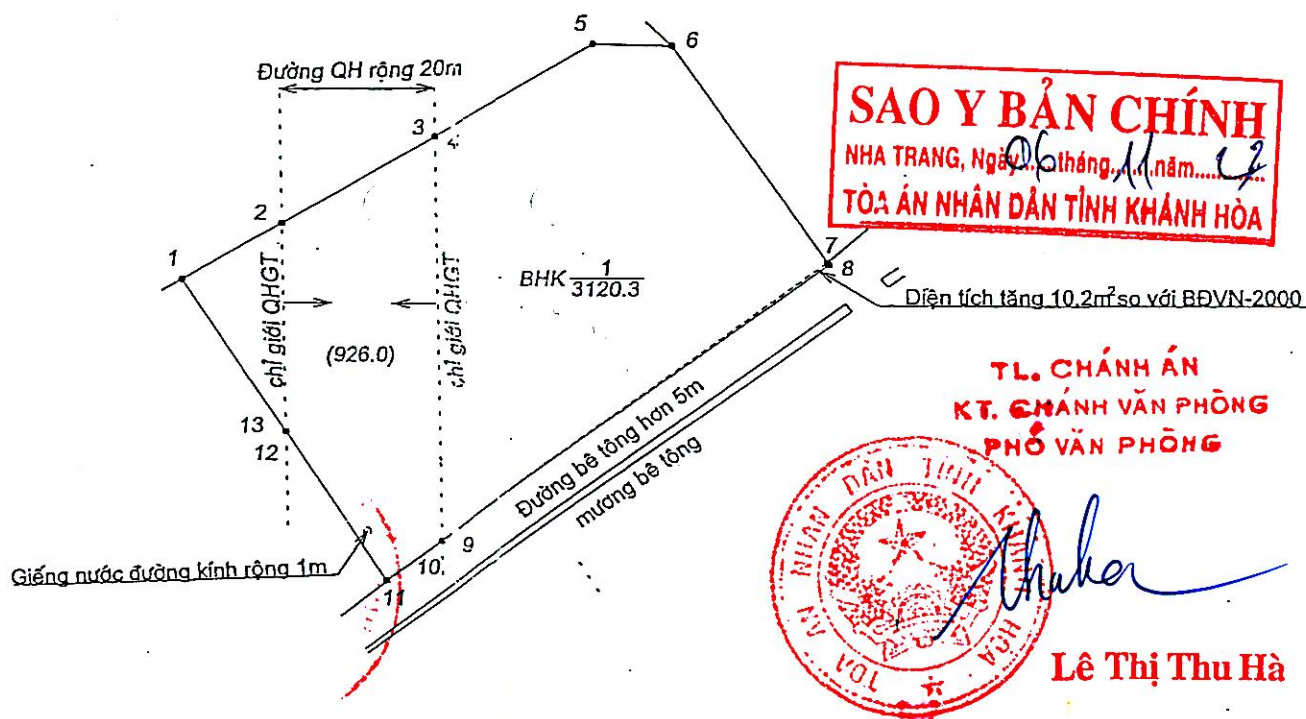
900

591 000

Công trình : Đo đạc hiện trạng phục vụ tòa án giải quyết tranh chấp
 Nguyên đơn : Ông Lê Văn Tý
 Bị đơn : Ông Ngô May và bà Thái Thị Chín.
 Địa điểm : Thôn Vĩnh Phú, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa
 Tổng diện tích đo vẽ : 3120.3m²

Thông tin quy hoạch:

- + Theo quyết định số 2417/QĐ-UBND ngày 24/07/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.
- + Theo quyết định số 2890/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Cam Lâm.
 Thửa đất tạm số 1 có: 179.2m² thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn (ONT).
 2015.1m² thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm (CLN).
 926.0m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).
- + Theo quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 05/05/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa V/v Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, giai đoạn đến năm 2020.
 Thửa đất tạm số 1 có: 179.2m² thuộc quy hoạch đất ở dự trù phát triển.
 2015.1m² thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan.
 926.0m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT)



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VÀ KHOẢNG CÁCH (HỆ TỌA ĐỘ VN- 2000)

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	Chiều dài (m)
1	1342735.53	590806.46	
2	1342742.93	590819.31	14.83
3	1342754.39	590839.24	22.99
4	1342754.41	590839.27	0.04
5	1342766.52	590860.31	24.27
6	1342766.24	590870.47	10.17
7	1342737.52	590890.22	34.86
8	1342737.22	590890.41	0.35
9	1342700.38	590839.44	62.89
10	1342700.37	590839.42	0.02
11	1342695.07	590832.08	9.06
12	1342715.08	590819.40	23.69
13	1342715.09	590819.40	0.01
1	1342735.53	590806.46	24.19

Ghi chú:

Mảnh trích đo được thực hiện tại thửa đất số 226, tờ bản số 43 thuộc bộ BĐ.ĐC xã Suối Tân. Trích đo theo công văn số 806/2021/GV-TA ngày 07/06/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm. V/v tham gia đo đạc ranh giới hiện trạng. Ranh giới được đo đạc theo sự chỉ dẫn của các đương sự và giám sát của hội đồng định giá. Thửa đất chưa có tính pháp lý về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bản vẽ không có giá trị để cấp đổi GCN. Mục đích tạm thời được xác định theo hiện trạng sử dụng để phục vụ xét xử vụ án của TAND huyện Cam Lâm. (Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 10109 do UBND huyện Cam Lâm cấp ngày 01/08/2018).

- Ranh giới theo hiện trạng
- - - - - Ranh giới BĐVN 2000
- Ranh giới QH.DGT

BẢNG KÊ CÁC THỬA ĐẤT CHÍNH LÝ

(Đơn vị tính : m²)

Stt	BĐVN 2000						Mảnh trích đo chính lý								
	Tờ số	Thửa số	Diện tích	Diện tích QH.DGT	Diện tích còn lại	Loại đất	Tờ số	Thửa tạm	Thửa chính thức	Diện tích	Diện tích QH.DGT	Diện tích còn lại	Loại đất		Ghi chú
													ONT	BHK	
1	43	226	3110.8	926.8	218.4	BHK	43	1		3120.3	926.0	2194.3	0.0	3120.3	
2															
3															
4	Tổng		3110.8	926.8	218.4					3120.3	926.0	2194.3	0.0	3120.3	

590 700

800

900

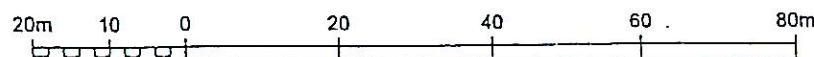
591 000

Ngày 01 tháng 11 năm 2021
 Người đo vẽ

Ngày 11 tháng 11 năm 2021
 Người kiểm tra

TỈ LỆ 1:1000

1 cm trên bản đồ bằng 10 m trên thực địa



Duyệt ngày 11 tháng 11 năm 2021
 Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa Chi nhánh huyện Cam Lâm

Giám đốc



Nguyễn Tấn Đạt

Mảnh trích đo chính lý thửa đất số 117-2021 kèm theo Bản án số: 10/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa Chủ tọa phiên tòa



Nguyễn Công Đường

Nguyễn Bảo Tôn

Hà Quốc Hoàng

1977
1978
1979

1980
1981
1982

