

Bản án số: 137/2024/DS - PT

Ngày: 26/4/2024

V/v: “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Minh Tuấn**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường**

Ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Phong**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 270/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 607/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Hồ Thị B, sinh năm 1962, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị B: ông Phạm Thanh P. Địa chỉ: hẻm D M, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Tiến T - Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; có mặt. Địa chỉ: C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968 và ông Trần Đình T1, sinh năm 1959. Địa chỉ: hẻm D M, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (bà S có mặt, ông Thanh vắng m).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư La Văn T2 - Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thanh T3, sinh năm 1981; bà Phạm Thị Thanh D, sinh năm 1984; ông Phạm Thanh P, sinh năm 1986; ông Phạm Thanh B1, sinh năm 1989; ông Phạm Thành A, sinh năm 1989; bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: hẻm D M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1930; địa chỉ: L, tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, bà D, ông B1, ông A, bà L, bà H là: bà Hồ Thị B. Địa chỉ: hẻm D M, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Đại diện theo ủy quyền: bà Vũ Thị Thanh V - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. Địa chỉ: B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Vy H1, sinh năm 1999, vắng mặt; ông Trần Đình T4, sinh năm 1997, có mặt; ông Trần Đình Bảo T5, sinh năm 1994, vắng mặt. Cùng địa chỉ: hẻm D M, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

5. Ông Nguyễn P1 và bà Đoàn Thị N, đều vắng mặt. Địa chỉ: hẻm D M, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

6. Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1977 và bà Lê Thị P2, sinh năm 1979, đều vắng mặt. Địa chỉ: hẻm D M, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án bà Hồ Thị B trình bày:

Bà B với ông Phạm Thành T6 (sinh năm 1957; chết năm 2014) là vợ chồng, bà B với bà Nguyễn Thị S có mối quan hệ là chị em họ, bà B với ông Phạm Thành T6 có 06 người con chung, gồm có: (1) Phạm Thị Thanh T3; (2) Phạm Thị Thanh D; (3) Phạm Thanh P; (4) Phạm Thanh B1; (5) Phạm Thành A; (6) Phạm Thị Thanh L. Mẹ của ông Phạm Thành T6 là bà Nguyễn Thị H, bố của ông Phạm Thành T6 là ông Phạm Thanh T7 (sinh năm 1930; chết năm 2011).

Năm 1996, ông Trương K (là người quen của vợ chồng bà) cho vợ chồng bà B 01 lô đất có diện tích hơn 300m² tại Buôn M, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Hẻm D, tổ dân phố B, phường E, thành phố B). Vợ chồng bà đã canh tác ổn định (trồng cà phê, cây ăn trái) và khai phá thêm được phần diện tích đất từ các bụi cây dọc 2 bên, nâng tổng diện tích đất của gia đình bà là khoảng hơn 600m².

Năm 2002, vợ chồng bà B xây dựng căn nhà cấp 4 để ở, đến năm 2015 xây dựng thêm căn nhà cấp 4 nối liền với căn nhà cũ, cùng các công trình phụ và xây tường rào bằng gạch cao 2,5m bao quanh thửa đất.

Thửa đất của gia đình bà có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp. Gia đình bà gồm 08 thành viên đã sinh sống và được cấp Sổ hộ khẩu thường trú hơn 20 năm

nay trên thửa đất. Đồng thời, gia đình bà nộp thuế, đóng góp đầy đủ các khoản phí cho nhà nước và địa phương.

Do thửa đất của gia đình bà B có cạnh phía Nam tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 nên bà S đã nói với gia đình bà B để bà S đứng ra kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cả phần đất của gia đình bà B cho thuận tiện, sau đó sẽ tách thửa cho gia đình bà B sau.

Ngày 02/03/2018, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 đối với thửa số 31, tờ bản đồ số 116, diện tích 1.094,5m², mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 794,5m², địa chỉ: phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Gia đình bà B đã nhiều lần yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 thực hiện thủ tục tách thửa, đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà B theo đúng vị trí, diện tích, hiện trạng thửa đất của gia đình như đã thỏa thuận, nhưng bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 cố tình gây khó khăn, cho rằng toàn bộ quyền sử dụng đất là của gia đình bà S, ông T1.

Mặt khác, việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 ngày 02/03/2018 cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 đối với thửa số 31, tờ bản đồ số 116, diện tích 1.094,5m², trong đó có diện tích đất khoảng 600m² của gia đình bà là không đúng đối tượng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Vì vậy, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình bà B với hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà B đối với diện tích đất là 585,7m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, trong đó đất ở 150m², đất trồng cây hàng năm khác 435,7m², địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 3,80m + 9,13m;
- + Phía Nam giáp nhà ông Trịnh Văn H2, cạnh dài 1,38m + 6,06m + 2,41m
- + Phía Đông giáp đường bê tông, cạnh dài 11,67m + 15,12m + 27,53m
- + Phía Tây giáp đường hẻm (cũ), cạnh dài 12,75m + 0,18m + 40,89m

(Theo Trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 19 tháng 12 năm 2022).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 ngày 02/03/2018 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 794,5m², địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1: Bà S, ông T1 cho rằng năm 2003, vợ chồng bà S, ông T1 cho gia đình bà B mượn

khoảng 400m² đất để làm nhà là hoàn toàn không có căn cứ. Năm 2002, gia đình bà B đã đóng thuế sử dụng đất (Biên lai số 008559 ngày 16/12/2002) và đã xây dựng căn nhà cấp 4 để ở cho cả gia đình (vợ chồng và 06 người con). Đến năm 2015, gia đình tiếp tục xây dựng thêm căn nhà cấp 4 nối liền với căn nhà cũ, cùng các công trình phụ và xây tường rào bằng gạch cao 2,5m bao quanh thửa đất. Khi gia đình đã 02 lần xây dựng nhà kiên cố với diện tích lớn (không phải nhà tạm), cùng các công trình phụ và tường rào bao bọc riêng biệt thì bà S, ông T1 không có ý kiến gì, trong khi đó căn nhà của bà S, ông T1 chỉ có hơn 20m².

Việc gia đình bà S, ông T1 cung cấp các biên lai thu thuế đã nộp là bình thường vì bà S, ông T1 cũng có căn nhà và ở trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, việc nộp thuế cũng không thể hiện diện tích đất là bao nhiêu.

Mặt khác, tại Giấy sang nhượng đất ngày 06/10/2011 cũng thể hiện rõ nội dung: Vợ chồng bà S, ông T1 sang nhượng cho ông Trịnh Văn H2, bà Lê Thị P2 01 lô đất với diện tích là 70m², chiều rộng 7m, chiều dài 10m tọa lạc tại hẻm M, trong đó phía Nam giáp đất bà S, phía Bắc giáp đất ông T6.

Do bà S, ông T1 có tờ “*Giấy xin xác nhận nhà ở và đất thổ cư*” được UBND phường xác nhận ngày 20/02/1996 nên hai bên gia đình đã bàn bạc thống nhất với nhau để bà S đứng ra kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cả phần đất của gia đình bà cho thuận tiện, sau đó sẽ tách thửa cho gia đình bà B. Khi đó, hai gia đình chưa có mâu thuẫn, vẫn giúp đỡ lẫn nhau. Để làm tin thì ngày 03/11/2007 bà Nguyễn Thị S viết “Đơn xin ủy quyền”, trong đó có nội dung xác nhận gia đình chúng tôi đã ở trên đất từ năm 1996 và “nay điều kiện pháp luật cho làm sổ đỏ quyền sử dụng đất – Giấy gốc thì gia đình tôi giữ. Theo sơ đồ phường chứng nhận chung với nhà tôi. Đề được xác nhận cho anh T6 làm sổ sở hữu mảnh đất trên. Tôi xin làm đơn này cộng với những hộ ở chung quanh xác nhận. Tôi xin ban chính quyền các cấp tạo điều kiện giúp đỡ cho gia đình anh tôi...”.

Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án người đại diện uỷ quyền của ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Tháng 06/1993, ông Trần Đình T1, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T8 một lô đất diện tích hơn 1.000m² tại hẻm của đường M, xã E, thị xã B (nay là phường E, Tp.). Việc mua bán, sang nhượng 2 bên có viết giấy sang nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 bà S xây nhà, sử dụng ổn định và nộp thuế sử dụng đất liên tục từ năm 1994 đến nay không ai tranh chấp.

Ngày 20-02-1996, ông T1 bà S làm đơn xin xác nhận, được Ban tự quản khối và UBND phường E xác nhận có nội dung: “*Hiện nay gia đình chúng tôi đang sử dụng đất thổ cư tổng diện tích là 813m², địa giới tứ cận: Cạnh Bắc 09 mét giáp đường đi, cạnh N 12 mét giáp đường đi; Cạnh Đông 97 mét giáp đường đi, cạnh Tây 97 mét giáp đường đi*”. Như vậy, lô đất của ông T1, bà S 4 hướng đều giáp với đường đi.

Năm 2003, ông Phạm Thành T6 và vợ là bà Hồ Thị B đến gặp ông T1, bà S xin mượn đất làm nhà ở nhờ. Do bố của bà Hồ Thị B với mẹ của bà Nguyễn Thị S

là 2 anh em ruột. Bà B vai chị con cậu, bà S vai em con cô, nên ông T1 bà S đồng ý cho vợ chồng ông T6 bà B mượn khoảng 400m² và làm nhà ở tạm để sinh sống.

Trước khi đến mượn đất của ông T1 bà S làm nhà ở, ông T6 bà B sinh sống tại huyện K, sau đó chuyển về khu vực trường Cao đẳng S1, nhưng do nhà ở đây không có lối đi ra đi vào, phải đi nhờ trên đất hàng xóm vô cùng khó khăn trong quá trình sinh hoạt. Vì là bà con họ hàng với nhau, nên ông T1 bà S đồng ý cho ông T6 bà B mượn đất làm nhà ở nhờ.

Năm 2018, khi ông T1 bà S lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất toàn bộ thửa đất của mình là 1.094m² (so với diện tích mà UBND phường E xác nhận năm 1996 có tăng lên hơn 200m là do chỉ giới 2 con đường phía Đông và phía Tây lô đất biến động về chỉ giới giao thông), Cán bộ địa chính phường Ea Tam lúc đó là ông Lê Anh P3 đã làm việc với bà Hồ Thị B, bà B xác nhận lô đất bà đang sử dụng là mượn của ông T1 bà S. Bà Hồ Thị B đồng ý trả lại để họ đăng ký chủ quyền. Việc xác nhận và đồng ý trả lại đất mượn, được bà B ký xác nhận vào đơn. Đơn này hiện lưu ở bộ phận Địa chính phường Ea Tam hoặc lưu trong hồ sơ cấp giấy CNQSD đất.

Ngày 02-3-2018 ông T1 bà S được U cấp giấy CNQSD đất số CM 357729 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, diện tích 1.094,5m², trong đó có 300m² đất ở.

Ngày 06-10-2011, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Văn H2 và bà Lê Thị P2 diện tích 70m² (7m x 10m) là một phần trong lô đất nói trên để làm nhà ở. Tại thời điểm này, phía Bắc lô đất chuyển nhượng do ông T6 bà B đang mượn sử dụng, nên để có giáp ranh cụ thể ghi: Đông giáp đường đi, Tây giáp đường đi, Bắc giáp đất ông T6, Nam giáp đất bà S, ghi như vậy, không có nghĩa là phía Bắc lô đất chuyển nhượng cho ông H2 là của bà B.

Từ diễn biến việc mua đất, sử dụng đất và cho ông T6 bà B mượn ở nhờ, ông T1, bà S xác định: Bà Hồ Thị B khai lô đất mà bà đang sử dụng có diện tích 450m² là do vợ chồng bà được ông Trương Ký t cho là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận đơn phản tố buộc bà Hồ Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 phần diện tích đất 585,7m² nằm trong thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại phường E, thành phố B; có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Trịnh Văn H2, phía Bắc giáp đường đi.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Về nguồn gốc đất: Căn cứ phiếu lấy ý kiến của khu dân cư được UBND phường E xác nhận ngày 02/01/2018, thể hiện: Trước năm 1975, hộ ông Huỳnh Văn T8 tự khai phá lô đất và làm nhà ở (làm nhà ở trước năm 1975). Đến năm 1996 ông T8 sang nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở cho bà Nguyễn Thị S và bà S sử dụng ổn định cho đến nay. Diện tích hiện nay tăng 281.5m² so với giấy xác nhận nhà ở và đất thổ cư được UBND phường E năm 1996 là do trước đây đo đạc chưa chính xác.

Căn cứ pháp lý, diễn biến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 thể hiện xác nhận của UBND phường E về thời điểm sử dụng đất vào mục đích đất ở trước năm 1975, quy hoạch đất ở, không tranh chấp.

Căn cứ khoản 1 Điều 20 nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, quy định:

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất...”

Tháng 02/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập phiếu chuyên thông tin nghĩa vụ tài chính, ngày 02/02/2018 Chi cục thuế thành phố B ban hành thông báo thuế.

Ngày 02/3/2018, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 360/QĐ-UBND về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1.

Ngày 02/3/2018, hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 357729 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116 tại phường E, Tp ..

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Quá trình giải quyết vụ án ông Trịnh Văn H2, bà Lê Thị P2 trình bày:

Năm 2011, ông H2, bà Phước nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 diện tích đất 72m², thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông T6; phía Nam giáp đường đi; phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đường đi. Ông H2, bà Phước không tranh chấp với ai nên đề nghị từ chối tham gia tố tụng.

3. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn P1, bà Đoàn Thị N trình bày:

Khoảng năm 2006 – 2007, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông P1, bà N một phần diện tích đất. Đến năm 2018, ông P1, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 cấp cho ông Nguyễn P1, bà Đoàn Thị N với diện tích 195,6m², thửa đất số 277, tờ bản đồ số 116, thửa đất tọa lạc tại hẻm D M, phường E, Tp .. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P1, bà N đã làm nhà ở ổn định không tranh chấp với ai. Do đó, ông P1, bà N xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tại các phiên tòa.

4. *Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh T3; bà Phạm Thị Thanh D; ông Phạm Thanh B1; ông Phạm Thành A; bà Phạm Thị Thanh L, bà Nguyễn Thị H là bà Hồ Thị B trình bày:* Nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. *Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Vy H1, ông Trần Đình Bá T9, ông Trần Đình T4 trình bày:* Nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Những người làm chứng trình bày:

1. *Ông Y Siu B2 trình bày:*

Ông Y Siu l buôn trưởng Buôn M, phường E, Tp ., tỉnh Đắk Lắk vào các năm 1995, 1996. Từ năm 1997 đến 1998 thì do ông Nguyễn Ngọc T10 làm buôn trưởng. Năm 1999, ông T10 thôi làm. Từ năm 2000, ông tiếp tục làm buôn trưởng cho đến tháng 3/2022 thì nghỉ.

Khu vực hẻm D M, phường E thuộc Buôn M. Trước đây, Buôn M là khối 2 của phường E Trong thời gian làm buôn trưởng thì gia đình bà Hồ Thị B, ông Phạm Thành T6 đã sinh sống tại hẻm D M từ lâu. Tuy nhiên, vào thời gian cụ thể thì ông không xác định được.

Ông T6 và bà B thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tại địa phương từ năm 2000 cho đến nay. Bản thân ông trực tiếp thu các khoản thuế đất và đóng góp xây dựng cho địa phương của ông T6, bà B. Giữa bà B, ông T6 với gia đình bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận gì thì ông không nắm được. Nguồn gốc đất các bên có được từ đâu ông không nắm rõ.

Vào năm 2007, bà Nguyễn Thị S có đến nhờ ông xác nhận vào “Giấy ủy quyền” có nội dung xác định việc cho ông Phạm Thành T6 300m² đất, gia đình ông T6 đã sinh sống, xây dựng nhà ở, đóng thuế theo quy định, ... mục đích để gia đình ông T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này. Do nội dung đúng với thực tế giấy tờ và thực tế sử dụng đất của các bên nên ông đã ký xác nhận vào giấy ủy quyền do bà S mang đến.

Việc thu nộp các khoản đóng góp trong các năm 1996 đến 1999 thì ông không nắm rõ.

2. *Ông Nguyễn H3 trình bày:*

Năm 1985, ông có quen biết với ông N1 (không nhớ rõ họ, tên cụ thể) là chủ nhiệm của Hợp tác xã xã E Lúc này, thấy Hợp tác xã có nhiều đất trống nên ông có xin 1 phần đất. Sau đó, ông cho em vợ của ông là Huỳnh Văn T8 làm nhà ở, được

Hợp tác xã đồng ý và cho ông diện tích khoảng 300m². Toàn bộ khu đất này lúc đó đều là đất trống nên ông không mô tả được tứ cận, chỉ biết phần đất này là nằm sát cạnh con đường nhựa của Tổng kho xăng dầu để chữa cháy. Khi được đồng ý cho đất thì Hợp tác xã chỉ cho miệng, không có giấy tờ. Ông đã dựng nhà ván, lợp ngói để nuôi bò. Năm 1987, ông cho em vợ là Huỳnh Văn T8 ở. Sau đó, ông T8 bán lại cho ông Hồ Viết T11 (vào năm 1993). Ông được biết ông T11 mua lại của T8 để cho cháu của ông là bà S, ông T1. Phần đất này không bao gồm phần diện tích đất hiện nay bà Hồ Thị B đang quản lý, sử dụng.

3. Ông Trương K trình bày:

Vào năm 1993, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 25 địa chỉ: Số D M, Tp . của ông Hồ Viết T11. Phía cuối thửa đất của gia đình ông lúc đó có 01 rai đất trống, không ai canh tác. Phần đất trống này có hiện trạng diện tích như bà Hồ Thị B sử dụng. Lúc đó ông sử dụng để trồng cà phê. Đến năm 1996 thì cho vợ chồng bà Hồ Thị B ở. Gia đình bà B ở từ đó đến nay. Việc cho này không có giấy tờ gì do gia đình ông sử dụng cũng không có giấy tờ gì.

Năm 2007, ông có ký vào giấy “Đơn xin uỷ quyền” của bà Nguyễn Thị S, việc ký vào đơn này chỉ là ký giáp ranh và tạo điều kiện để gia đình bà Nguyễn Thị S và Hồ Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn nội dung theo đơn là không đúng.

4. Ông Hồ Viết T11 trình bày.

Ông T11 và ông Trần Đình T1 có quan hệ là họ hàng, ông T1 gọi ông T11 là chú, bà Hồ Thị B là em ruột của ông T11.

Năm 1983, ông T11 khai phá 01 phần diện tích đất (có vị trí đối diện với các phần diện tích đất mà hiện nay bà Hồ Thị B và bà Nguyễn Thị S quản lý sử dụng). Năm 1984 thì ông T11 trồng cà phê trên đất này.

Khoảng năm 1983 cùng thời điểm ông T11 khai mở thửa đất thì Tổng kho xăng dầu có tiến hành làm con đường nhựa để xe xăng dầu nhập xuất xăng dầu. Con đường này từ đường M chạy ôm theo phần đất của ông Trương K. Sau khi làm con đường này đã tạo thành 01 rẻo đất theo như sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà S mô tả.

Đối với rẻo đất này, phần đầu trên đường M của ông C là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 116. Sau này ông C chuyển nhượng lại cho bà P1, bà P1 chuyển nhượng lại cho ông T11. Mục đích ông T11 nhận chuyển nhượng lại chủ yếu là để cho cháu ông T11 là ông Trần Đình T1 làm. Lúc này phần đất này chưa trồng trọt hay làm gì khác được. Do ông T1 không làm được nên nhờ ông T11 chuyển nhượng cho người khác để nhận chuyển nhượng thửa đất khác đã được trồng cà phê. Do vậy, ông T11 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trương K nhưng các mốc thời gian ông T11 không nhớ rõ được.

Phần đất tiếp theo sau thửa đất của ông Trương K: Đối với phần đất hiện do gia đình bà Hồ Thị B sử dụng thì khi ông Trương K về sử dụng phần đất phía trên thì ông Trương K có trồng một số cây cà phê, sau đó do tình cảm hàng xóm và chia sẻ khó khăn nên ông Trương K có cho gia đình bà Hồ Thị B phần diện tích đất này, gia đình bà B quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Đối với phần đất mà gia đình bà S, ông T1 sử dụng là tiếp giáp phần đất bà B (Phần đuôi của rẻo đất) thì ban đầu do ông Nguyễn H3 làm nhà và cho người em rể của ông H3 ở. Sau khi ở được vài năm thì em rể của ông H3 bán cho ông T11 và ông T11 cho cháu ông là Trần Đình T1 (Lúc này ông T1 chưa lấy vợ). Thời điểm ông T1 tiếp nhận phần đất này thì gia đình bà B đã sử dụng phần đất của mình từ trước.

Sự việc diễn ra đã lâu, có những mốc thời gian ông không nhớ được mà chỉ nhớ việc diễn ra trước sau mà thôi.

Nay bà Hồ Thị B khởi kiện thì ông T11 xác nhận mảnh đất đó là của gia đình B sử dụng, không phải do gia đình bà S, ông T1 cho ở nhờ hay cho đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 20; khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 1993; Khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B.

[1.1] Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 585,7m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, trong đó đất ở 150m², đất trồng cây hàng năm khác 435,7m², địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của hộ gia đình bà Hồ Thị B.

Thửa đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 3,80m + 9,13m;

+ Phía Nam giáp nhà ông Trịnh Văn H2, cạnh dài 1,38m + 6,06m + 2,41m;

+ Phía Đông giáp đường bê tông, cạnh dài 11,67m + 15,12m + 27,53m;

+ Phía Tây giáp đường hẻm (cũ), cạnh dài 12,75m + 0,18m + 40,89m;

(Theo Trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 08/8/2023).

Kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho hộ bà Hồ Thị B.

[1.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 ngày 02/03/2018 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 794,5m², địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[1.3] Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 381884, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn P1 và bà Đoàn Thị N vào ngày 23/4/2018 với diện tích 195,6m², thửa đất số 277, tờ bản đồ số 116, thửa đất tọa lạc tại hẻm D M, phường E, Tp ..

[1.4] Bà Hồ Thị B, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[1.5] Buộc bà Hồ Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 tổng số tiền 10.499.000 đồng (trong đó 6.723.000 đồng tiền chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lãi suất 3.776.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1 về việc: buộc bà Hồ Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 phần diện tích đất 585,7m² nằm trong thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại phường E, thành phố B; có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông Trịnh Văn H2, phía Bắc giáp đường đi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà S, ông T1 trình bày: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, chưa điều tra đầy đủ, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S thống nhất đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư T: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà B thống nhất và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật người kháng cáo không cung cấp chứng cứ nào mới; Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm về nội dung; đối với phần án phí dân sự sơ thẩm đề nghị Hội đồng xem xét án phí không có giá ngạch để giảm án phí cho bị đơn bà Nguyễn Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1, thấy:

[1.1] Tại “Đơn xin ủy quyền ghi ngày 03/11/2007” của bà Nguyễn Thị S có nội dung xác nhận gia đình bà B đã ở trên đất từ năm 1996 “*nay điều kiện pháp luật cho làm sổ đỏ quyền sử dụng đất – Giấy gốc thì gia đình tôi giữ. Theo sơ đồ phường chứng nhận chung với nhà tôi. Để được xác nhận cho anh T6 làm sổ sổ hữu mảnh đất trên. Tôi xin làm đơn này cộng với những hộ ở chung quanh xác nhận. Tôi xin ban chính quyền các cấp tạo điều kiện giúp đỡ cho gia đình anh tôi...*” đơn được ông Y Siu B2 là Buôn trưởng tại thời điểm xác nhận cũng như các hộ ông Hồ Viết T11, ông Trương K, bà Nguyễn Thị S ký giáp ranh tứ cận. Tại “Giấy sang nhượng đất ghi ngày 06/10/2011” cũng thể hiện rõ nội dung: Vợ chồng bà S, ông T1 sang nhượng cho ông Trịnh Văn H2, bà Lê Thị P2 01 lô đất với diện tích là 70m², chiều rộng 7m, chiều dài 10m tọa lạc tại hẻm đường M, trong đó phía Nam giáp đất bà S, và ghi rõ phía Bắc là giáp đất ông T6 (bà B). Vì vậy, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất 585,7m² mà hiện nay bà B đã làm nhà ở và quản lý, sử dụng có nguồn gốc: Năm 1996, ông Trương K thấy hoàn cảnh gia đình bà B khó khăn nên đã cho gia đình bà B thửa đất này có diện tích hơn 300m² để ở và ông T6, bà B đã khai phá thêm được phần diện tích đất từ các bụi cây dọc 2 bên, nâng tổng diện tích đất của gia đình bà B lên 600m² (theo đo đạc thực tế 585,7m²), gia đình bà B đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay; Quá trình sinh sống trên đất từ năm 1996 đến năm 2002, gia đình bà B sử dụng, canh tác; năm 2002, gia đình bà B tiến hành xây dựng nhà ở, đến năm 2015 thì coi nói thêm với tổng diện tích hai căn nhà là 147,7m², cũng trong năm 2015 vợ chồng bà B đã xây dựng tường rào bằng gạch cao 2,5m bao quanh thửa đất. Khi bà B xây dựng nhà và tường rào khuôn viên đất gia đình bà S, ông T1 biết và không có ý kiến gì cũng như không bị chính quyền địa phương ngăn cấm hay xử phạt vi phạm hành chính. Vì vậy, có đủ cơ sở để công nhận diện tích 585,7m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà Hồ Thị B. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thì giữa diện tích đất nhà bà B, bà S đang quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng, có hàng rào móng xây đá hộc, tường xây gạch cao bình quân 2,5m giữa hai thửa đất. Gia đình nhà bà B đã sử dụng ổn định, làm nhà trên đất với diện tích 148,7m². Do đó, cần công nhận diện tích đất ở cho gia đình bà B là 150m² và đất trồng cây hàng năm khác là 435,7m².

[1.2] Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 ngày 02/03/2018 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, trong đó đất ở 300m², đất trồng cây hàng năm khác 794,5m², địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thì thấy: Diện tích 585,7m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116, địa chỉ thửa đất tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Hồ Thị B nên yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 357729 ngày 02/03/2018 do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S, ông Trần Đình T1, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 116 là có căn cứ cần được chấp nhận.

[1.3] Về án phí dân sự sơ thẩm, vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn phải chịu án phí theo giá ngạch đối với phần tranh chấp là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Tòa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B là có căn cứ và đúng pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 135, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị S đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003363 ngày 06/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị S và ông Trần Đình T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn