TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 141/2025/DS-PT
Ngày: 11/4/2025
"V/v tranh chấp buộc chấm dứt hành vi xâm phạm cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cho thuê đất, 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Vân Hương;
Bà Võ Thị Ngọc Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Tú Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp buộc chấm dứt hành vi xâm phạm, cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cho thuê đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 788/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố N, Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trương Quang H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Trương Nguyễn Phương T1, sinh năm 2000; địa chỉ: Khu phố D, phường H, thị xã Đ, tỉnh , Phú Yên; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần N, sinh năm 1951; vắng mặt.

2. Bà Hà Thị D, sinh năm 1949; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

3. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1978; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

6. Ông Trương Quang H2, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

7. Bà Trương Thị Minh H3, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn X, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1968; vắng mặt.

9. Bà Ngô Thị Q1, sinh năm 1978; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Q1*:* Ông Lê Văn T3, sinh năm 1968; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

10. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Quang H.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai các đương sự, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Lê T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/01/2010, ông Lê T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần N, bà Hà Thị D diện tích 8.379m² đất thuộc thửa đất số 1208, tờ bản đồ số 2 và ngày 05/6/2010 ông Lê T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 khoảng 4.000m² thuộc thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 2; cả 02 thửa đất đều có địa chỉ: Dốc Ông N, thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên (viết tắt là Thửa 1208, Thửa 1207). Trên các thửa đất này ông Lê T trồng cây keo, đến năm 2020 tiếp tục trồng cây bạch đàn được khoảng 5 - 6 tháng tuổi thì bị ông Trương Quang H chặt phá bỏ khoảng 1.000 cây bạch đàn, thiệt hại khoảng 15.000.000 đồng và ông Trương Quang H còn kê khai để được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) bao trùm lên cả Thửa 1207 và Thửa 1208 của ông Lê Trất .

Do đó, ông Lê T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc: Ông Trương Quang H chấm dứt hành vi xâm phạm, cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê T đối với Thửa 1207 và Thửa 1208; yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị 15.000.000 đồng và hủy GCNQSDĐ số CS 090557 ngày 30/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp cho hộ ông Trương Quang H; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2010 giữa ông Trần N, bà Hà Thị D với ông Lê T tại Thửa 1208, diện tích 8.379m² và công nhận ông Lê T được quyền sử dụng đối với khoảng 4.000m² đất tại Thửa 1207 và toàn bộ cây bạch đàn gắn liền với đất.

- Bị đơn ông Trương Quang H có yêu cầu phản tố trình bày:

Năm 1991, gia đình ông khai hoang thửa đất ở Dốc ông N1, thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Năm 1996 - 1997 ông trồng bạch đàn theo chương trình PAM của Nhà nước. Năm 2000, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã T cấp GCNQSDĐ, diện tích 13.490m² tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 227-D, (viết tắt là Thửa 11). Năm 2020, ông được cấp đổi bằng GCNQSDĐ số CS 090557 đối với thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 2010, diện tích 13.150,4m²; chủ hộ ông Trương Quang H đứng tên, loại đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 01/10/2050 (viết tắt là Thửa 1462); trên đất ông đã trồng cây tràm và cây ớt, năm 2004 - 2005 vẫn trồng và chăm sóc cây bạch đàn. Năm 2005 ông bị bệnh điều trị tại Bệnh viện S, cha là ông Trương Quang X thấy ông Trần N, bà Hà Thị D không có đất sản xuất nên cho trồng sắn mì. Năm 2008, ông Trần N và bà Hà Thị D tự nhận là đất của mình rồi bán cho ông Lê Trất . Đất của ông đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2000; việc ông Trần N, bà Hà Thị D tự ý bán cho ông Lê T và việc năm 2011 UBND thành phố T có quyết định cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê đất là không đúng pháp luật. Ông Lê T tự ý khai thác cây bạch đàn, cây keo và tự ý sử dụng đất của ông để trồng cây keo là vi phạm nên ông đã chặt phá. Ngày 03/3/2022, hộ gia đình ông đã

ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất được cấp GCNQSDĐ số CS 090557 ngày 30/9/2020 cho vợ chồng ông Lê Văn T3, bà Ngô Thị Q1; địa chỉ: Khu phố L, Phường I, thành phố T, Phú Yên nhưng 02 bên đã huỷ hợp đồng.

Vì vậy, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố hủy Quyết định số 8759/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 của UBND thành phố T (viết tắt là Quyết định 8759) cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê Thửa 1208.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh H3 trình bày:

Bà là con của ông Trương Quang H, đất đã có GCNQSDĐ nên năm 2022 gia đình đã bán cho vợ chồng ông Lê Văn T3. Nguồn gốc đất ông Trần N thừa nhận do ông nội tôi là Trương Quang X đã cho ông Trần N trồng mì, việc ông Trần N bán cho ông Lê T là không đúng; khi biết ông Trần N bán đất cho ông Lê T và biết ông Lê T trồng cây thì cha của bà lên ngăn cản. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc huỷ GCNQSDĐ của gia đình, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3, bà Ngô Thị Q1 trình bày:

Ngày 03/3/2022 ông bà mua của gia đình ông Trương Quang H quyền sử dụng khoảng 4.000m² thuộc Thửa 1207, có UBND xã H xác nhận, ông bà đã trả đủ tiền mua đất. Khi nộp hồ sơ lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để làm thủ tục sang tên thì mới biết đất có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết nên 02 bên đã hủy hợp đồng mua bán. Ông bà không có ý kiến gì liên quan đến tranh chấp giữa ông Lê T và ông Trương Quang H và xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H trình bày:

Thửa 1462 được cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Trương Quang H bao gồm diện tích của T4 1208 do ông Trần N thuê của Nhà nước và Thửa 1207 do UBND xã H quản lý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P trình bày:

Ngày 25/11/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (viết tắt là CNVPĐĐ) tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động cấp đổi GCNQSDĐ của hộ ông Trương Quang H tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 227-D, diện tích 13.490m². Sau khi kiểm tra hồ sơ, CNVPĐĐ chuyển đến UBND xã H để làm rõ nguyên nhân chênh lệch giảm 339,6m² so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ được cấp năm 2000. Ngày 24/3/2020,

UBND xã H thẩm định hồ sơ xác định ranh giới thửa đất không thay đổi; lý do diện tích giảm 339,6m² là do sai số trong quá trình đo đạc trước đây. Ngày 31/3/2020, UBND xã H tiến hành các thủ tục niêm yết công khai và đất không có tranh chấp, khiếu nại. CNVPĐĐ thấy đủ điều kiện cấp đổi nên Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P ký cấp GCNQSDĐ số CS 090557 ngày 30/9/2020 cho hộ ông Trương Quang H. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 và 9 Điều 26, các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 31, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các Điều 105, 106, 107, 115, 199, 129, 166, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 98, 99, 100, 106, 203, 206 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trất .

1. Buộc ông Trương Quang H chấm dứt hành vi cản trở ông Lê T sử dụng thửa đất số 1207, 1208, tờ bản đồ số 02, tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G713715 do UBND thị xã T cấp ngày 25/10/2000 cho hộ ông Trương Quang H, thửa đất số 11, tờ bản đồ 227-D, diện tích 13.490m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 090557 ngày 25/10/2020 do Sở T cấp đổi cho ông H, thửa đất số 1462, tờ bản đồ 02, diện tích 13.150,4m^2 (do cấp đổi từ thửa đất số 11).

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê T và ông Dương Văn Đ, Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1207, tờ bản đồ địa chính số 2 được lập ngày 05/6/2010. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê T với ông Trần N, bà Hà Thị D đối với thửa đất 1208, tờ bản đồ địa chính số 2 được lập ngày 09/01/2010 và công nhận cho ông Lê T được quyền sử dụng thửa đất 1207, 1208, tờ bản đồ địa chính số 02 tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên *(Kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất).*

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc ông Trương Quang H bồi thường thiệt hại khoảng 1.000 cây bạch đàn khoảng 5 - 6 tháng tuổi với giá trị 15 triệu đồng cho ông Lê Trất .

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quang H về hủy Quyết định 8759/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 cho thuê đất lâm nghiệp giữa Ủy ban nhân dân thành phố T với ông Trần N, bà Hà Thị D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền cho các đương sự liên hệ với cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện công nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 02/8/2024, bị đơn ông Trương Quang H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 23/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị số 55/QĐ-VKS-DS đề nghị huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Năm 1991, gia đình ông Trương Quang H khai hoang thửa đất ở Dốc Ông N, thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Năm 1996 - 1997 trồng bạch đàn theo chương trình PAM của Nhà nước; năm 2000 được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ, diện tích 13.49m² tại Thửa 11 và năm 2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp đổi bằng GCNQSDĐ số CS 090557 thành Thửa 1462, diện tích 13.150,4m², loại đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 01/10/2050; trên đất gia đình đã trồng cây tràm, cây ớt, năm 2004 - 2005 vẫn trồng và chăm sóc cây bạch đàn. Năm 2005 ông Trương Quang H bị bệnh điều trị tại Bệnh viện S nên ông Trương Quang X (bố ông H) cho ông Trần N, bà Hà Thị D mượn để trồng sắn mì. Năm 2008, ông Trần N, bà Hà Thị D tự nhận đất của mình rồi bán cho ông Lê T trong khi đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông Trương Quang H vào năm 2000. Như vậy, việc ông Trần N, bà Hà Thị D bán đất của ông Trương Quang H cho ông Lê T và việc năm 2011 UBND thành phố T có quyết định cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê đất là không đúng pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trương Quang H và huỷ bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt, có đơn trình bày quan điểm giải quyết vụ án, có nội dung tóm tắt: Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng, đề nghị bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của ông Trương Quang H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 55/QĐ-VKS-DS, ngày 23/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và có quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của bị đơn ông Trương Quang H là trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc

thẩm.

+ Về nội dung:

Đối với Thửa 1208, diện tích 8.379m² trong sổ mục kê do hộ ông Trần N kê khai, sử dụng. Tại Quyết định số 8759 của UBND thành phố T cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê sử dụng, thời hạn thuê đến tháng 12/2060, Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T ký hợp đồng thuê đất, thực hiện các thủ tục cho thuê đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện các bên lập hợp đồng và thực hiện các thủ tục thuê đất theo đúng Quyết định 8759; ông Trần N thừa nhận chưa khi nào nộp thuế thuê đất cho UBND huyện T.

Đối với Thửa 1207, diện tích 4.772m² là đất do UBND xã H quản lý, không phải là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 và ông ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 cũng không có GCNQSDĐ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 106, Điều 114 Luật Đất đai năm 2003 thì ông Trần N, bà Hà Thị D và ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 không có quyền mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất trên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 09/01/2010 giữa ông Lê T với ông Trần N, bà Hà Thị D đối với Thửa 1208; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2010 giữa ông Lê T với ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 đối với Thửa 1207 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T, công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên hợp pháp, tuyên ông Lê T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, thuê đất và cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước.

Đối với phần diện tích đất ông Trương Quang H sử dụng được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số G 713715 ngày 25/10/2000 đối với Thửa 11, diện tích 13.490m² và ngày 30/9/2020 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp đổi bằng GCNQSDĐ số CS 090557 thành Thửa 1462, diện tích 13.150,4m². Tại Biên bản xác minh ngày 13/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T cung cấp tờ bản đồ địa chính số 227-D không thể hiện Thửa 11 và UBND thành phố T không cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ số G 713715. Theo hiện trạng do Công ty TNHH Đ1 đo đạc năm 2023 thì Thửa 1462 được cấp đổi cho ông Trương Quang H bao gồm cả diện tích 9099,7m² đất của Thửa 1208 và 2391,5m² đất của Thửa 1207. Do đó, UBND thị xã T (nay là thành phố T) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp GCNQSDĐ cho ông Trương Quang H là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không chính xác dẫn đến quyết định trong bản án không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và lợi ích của Nhà nước. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án

dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của bị đơn ông Trương Quang H là trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng trong đó có người đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người khác đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 mà vắng mặt không rõ lý do. Trên cơ sở ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không gây trở ngại cho việc xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Ngày 22/4/2022 nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi xâm phạm, cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn; yêu cầu bồi thường thiệt hại do huỷ hoại tài sản và hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp cho bị đơn; công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất; ngày 24/6/2022 bị đơn có đơn phản tố yêu cầu huỷ quyết định cho thuê đất của UBND thành phố T. Đây là các tranh chấp dân sự về đất đai và hủy quyết định cá biệt thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân. Do đó, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung; xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và kháng cáo của bị đơn ông Trương Quang H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 09/01/2010 giữa ông Lê T với ông

Trần N, bà Hà Thị D đối với Thửa 1208; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2010 giữa ông Lê T với ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 đối với T4 1207. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, có đủ cơ sở xác định:

Đối với Thửa 1208 là đất thuộc quyền quản lý của UBND xã H, ngày 08/12/2011 UBND thành phố T có Quyết định 8759 cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê đất, diện tích đất cho thuê 8.379,0m², mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất, thời hạn thuê đất là 50 năm (đến tháng 12/2060), hình thức cho thuê đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định 8759 thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T không thực hiện các công việc: Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất; thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không thực hiện phối hợp với UBND xã H và các cơ quan có liên quan xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho đối tượng được thuê đất, không chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thông báo cho UBND xã H, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thuộc Sở T để chỉnh lý hồ sơ địa chính. Ông Trần N, bà Hà Thị D không thực hiện các công việc: Ký hợp đồng thuê đất với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T; không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người thuê đất theo quy định tại Điều 2 của Quyết định 8759. Như vậy, mặc dù UBND thành phố T đã có Quyết định 8759 cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê sử dụng Thửa 1208 nhưng việc cho thuê đất chưa được các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên việc ông Trần N và bà Hà Thị D sử dụng Thửa 1208 là chưa hợp pháp.

Đối với Thửa 1207 là đất do UBND xã H quản lý, ông Dương Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, giao đất để quản lý, sử dụng và không có GCNQSDĐ nên không phải là chủ sử dụng hợp pháp của Thửa 1207.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 106, Điều 114 Luật Đất đai năm 2003 thì ông Trần N, bà Hà Thị D và ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 không có quyền mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất trên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 09/01/2010 giữa ông Lê T với ông Trần N, bà Hà Thị D đối với Thửa 1208; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2010 giữa ông Lê T với ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 đối với Thửa 1207 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; công nhận ông Lê T được quyền sử dụng Thửa 1207 và Thửa 1208 là không có cơ sở.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T về việc huỷ GCNQSDĐ số CS 090557, ngày 30/9/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp cho ông Trương Quang H:

Xét thấy GCNQSDĐ số CS 090557, ngày 30/9/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp cho ông Trương Quang H tại Thửa 1462, diện tích 13.150,4m^2 đất là được thực hiện trên cơ sở cấp đổi GCNQSDĐ số G713715, ngày 25/10/2000 do UBND thị xã T cấp cho hộ ông Trương Quang H tại Thửa 11. Trong số diện tích đất ông Trương Quang H được công nhận quyền sử dụng đất tại các GCNQSDĐ nêu trên là bao gồm cả 9.099,7m^2 đất thuộc Thửa 1208 và 2.391,5m^2 đất thuộc Thửa 1207, là đất do UBND xã H quản lý, không phải là đất gia đình ông Trương Quang H được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao quản lý, sử dụng. Do đó, bản án sơ thẩm huỷ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trương Quang H nêu trên là có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc buộc ông Trương Quang H chấm dứt hành vi cản trở ông Lê T sử dụng Thửa 1207 và Thửa 1208:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê T với ông Trần N, bà Hà Thị D đối với Thửa 1208 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê T với ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 đối với T4 1207 là không hợp pháp nhưng trên thực tế các thửa đất này đang do ông Lê T trực tiếp sử dụng, trồng cây cối trên đất. Mặt khác, Thửa 1207 và Thửa 1208 là đất thuộc quyền quản lý của UBND xã H; không phải là đất ông Trương Quang H được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho quản lý, sử dụng nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc buộc ông Trương Quang H chấm dứt hành vi cản trở ông Lê T sử dụng Thửa 1207 và Thửa 1208, đồng thời kiến nghị UBND xã H thực hiện quyền quản lý toàn bộ diện tích đất tại các Thửa 1207 và Thửa 1208 theo đúng quy định của pháp luật là phù hợp.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc buộc ông Trương Quang H bồi thường do chặt phá cây:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Quang H thừa nhận có chặt một số cây bạch đàn của ông Lê Trất . Tuy nhiên, do ông Lê T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định cây, số lượng cây bị chặt và giá trị thiệt hại nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc buộc ông Trương Quang H bồi thường 15.000.000 đồng do chặt phá cây là đúng.

[2.5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quang H về việc huỷ Quyết định 8759:

Xét thấy Thửa 1208 là đất do UBND xã H quản lý, không phải là đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho ông Trương Quang H quản lý, sử dụng. Việc UBND thành phố T ban hành Quyết định 8759 cho ông Trần N, bà Hà Thị D thuê đất không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Quang H. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quang H về việc huỷ Quyết định 8759/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 về việc cho thuê đất lâm nghiệp giữa UBND thành phố T với ông Trần N, bà Hà Thị D là đúng pháp luật.

[2.6] Về trách nhiệm thanh toán chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T được chấp nhận một phần nên bản án sơ thẩm buộc ông Lê T và bị đơn ông Trương Quang H mỗi người phải chịu ½ = 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là có cơ sở theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.7] Bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn ông Lê T được nhận số tiền 10.000.000 đồng do bị đơn ông Trương Quang H thanh toán chi phí tố tụng nhưng không tuyên nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 55/QĐ-VKS-DS, ngày 23/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, một phần kháng cáo của bị đơn ông Trương Quang H và chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Trương Quang H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực 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 năm 2015; 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. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 55/QĐ-VKS-DS, ngày 23/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và một phần kháng cáo của bị đơn ông Trương Quang H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên như sau:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê T và ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất 1207, tờ bản đồ địa chính số 2, tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên, được lập ngày 05/6/2010.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê T với ông Trần N, bà Hà Thị D đối với thửa đất 1208, tờ bản đồ địa chính số 2, tại thôn S, xã

H, thành phố T, tỉnh Phú Yên, được lập ngày 09/01/2010.

- Công nhận ông Lê T được quyền sử dụng thửa đất số 1207 và thửa đất số 1208, tờ bản đồ địa chính số 02, tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Buộc ông Trương Quang H bồi thường thiệt hại khoảng 1.000 cây bạch đàn khoảng 5 - 6 tháng tuổi với giá trị 15.000.000 đồng cho ông Lê Trất .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G713715 do UBND thị xã T cấp ngày 25/10/2000 cho hộ ông Trương Quang H đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 227-D, diện tích 13.490m^2 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 090557 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp đổi ngày 25/10/2020 cho ông Trương Quang H đối với thửa đất số 1462, tờ bản đồ 02, diện tích 13.150,4m^2 (do cấp đổi từ thửa đất số 11) tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Buộc ông Trương Quang H chấm dứt hành vi cản trở ông Lê T sử dụng thửa đất số 1207 và thửa đất số 1208, tờ bản đồ số 02, tại thôn S, xã H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Quang H về việc: Hủy Quyết định 8759/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 về việc cho thuê đất lâm nghiệp giữa Ủy ban nhân dân thành phố T với ông Trần N, bà Hà Thị D.

4. Về trách nhiệm chịu chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Lê T và bị đơn ông Trương Quang H mỗi người phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Xác nhận ông Lê T đã nộp đủ số tiền 10.000.000 đồng chi phí tố tụng do được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Lê T đã nộp 20.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trương Quang H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng chi phí tố tụng cho nguyên đơn ông Lê T nhận.

- Nguyên đơn ông Lê T được nhận số tiền 10.000.000 đồng do bị đơn ông Trương Q2 thanh toán chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Bị đơn ông Trương Quang H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Trương Quang H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004549 ngày 22/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự hợp nhất năm 2024 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 quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự hợp nhất năm 2024; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự hợp nhất năm 2024.

Nơi nhận:
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, HCTP, HSVA.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tiến Dũng