TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2023/DS-PT.
Ngày: 06/3/2023.
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dần, bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hữu C; Địa chỉ: Tổ liên gia H, khối N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H; Địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị L; Địa chỉ: Tổ B, đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình B; Địa chỉ: Đường H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H – chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố B; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Cao Thị Lệ H; Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

3. Bà Vũ Thị N; Địa chỉ: Tổ liên gia H, khối N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H; Địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thì nội dung vụ án như sau:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H trình bày:***

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, địa chỉ thửa đất đường T, tổ liên gia H, khối N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị M (Địa chỉ: Tổ M, khối T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) do bà M được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp năm 1982, theo Quyết định số 299/SDĐ, diện tích đất là 300 m^2.

Quá trình chuyển nhượng: Năm 2001, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông C toàn bộ diện tích đất trên. Ngày 26/04/2007, vợ chồng ông C chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích là 75,6 m^2 cho ông Nguyễn Đăng M, hợp đồng chuyển nhượng hai bên viết giấy tay ghi ngày 26/04/2007. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng đất, ông M ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng T – con trai ông M được quyền sử dụng, quản lý thửa đất này, bao gồm cả quyền chuyển nhượng, tặng cho… Do đó, khi ông M rao bán thửa đất này thì vợ chồng ông C có nhu cầu mua lại nên đã liên hệ và thực hiện thủ tục mua lại thửa đất này với ông T. Ông M và ông T đã nhận tiền bán thửa đất trên từ vợ chồng ông C. Nhưng sau đó vợ chồng ông C phát hiện ông M đồng thời bán thửa đất này cho một người khác tên là O.

Như vậy, rõ ràng ông M đã vi phạm pháp luật khi một thửa đất mà bán cho 02 người. Do đó, vợ chồng ông C đã khởi kiện đề nghị Tòa án xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông M. Trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên, Tòa án đã tiến hành hòa giải và công nhận nội dung thỏa thuận của các đương sự theo hướng: Ông C và ông M lập lại hợp đồng chuyển nhượng mới, thay thế cho giấy viết tay sang nhượng đất lập ngày 26/04/2007. Ngày 02/05/2007, vợ chồng ông C và ông M đã lập lại giấy viết tay mua bán đất có chữ ký xác nhận của ông C, ông M và người làm chứng là ông Nguyễn Đăng T (con trai ông M) với nội dung: Vợ chồng ông C bán cho ông Nguyễn Đăng M 01 phần của thửa đất tại đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 75,6 m^2 (chiều dài 13,5m x chiều rộng 5,6m). Thửa đất

có tứ cận: Phía Bắc giáp đất nhà ông V; Phía Nam giáp đất nhà ông C (phần còn lại lô đất của ông C); Phía Đông giáp đất nhà ông T; Phía Tây giáp đất nhà ông T (hoặc ông C). Hai bên thỏa thuận, sau khi vợ chồng ông C bán đất cho ông M thì phần diện tích đất còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C và vợ chồng ông C là người được nhận toàn bộ số tiền đền bù của nhà nước khi thu hồi đất, ông M phải có trách nhiệm mang giấy tờ gốc để vợ chồng ông C được nhận đền bù. Đồng thời, vợ chồng ông C cho ông M mượn 01m đất (giáp nhà ông T) để làm đường đi vào lô đất mà vợ chồng ông C đã bán cho ông M.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/05/2007 thay thế cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/04/2007. Mọi giấy tờ chuyển nhượng trước ngày 02/05/2007 đều không còn giá trị sử dụng.

Đến năm 2011, vợ chồng ông C được biết ông M đã bán lại phần diện tích đất trên cho bà Hoàng Thị L. Do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L nhờ ông M đứng tên để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong phần hồ sơ kê khai, bản vẽ xác định ranh giới mốc sử dụng đất, bà L đã nâng khống phần diện tích từ 75,6m^2 lên tới 88,0m^2 (diện tích trong lộ giới 6,3m^2). Sau đó UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 ngày 17/06/2016 đối với thửa đất số: 42, tờ bản đồ số: 78, diện tích: 81,6m^2. Và ngay sau đó ông M đã làm thủ tục để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Cho tới gần đây, vợ chồng ông C mới được biết bà L đã chủ động giả mạo toàn bộ chữ ký, chữ viết của ông C trong toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông C và ông M cũng như toàn bộ hồ sơ kê khai nhà đất nộp cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để nâng khống diện tích đất từ 75,6m^2 lên 88,0m^2 (tăng thêm 12,4m^2).

Mặt khác, vào đầu năm 2018, khi bà L cho bà Cao Thị Lệ H thuê đất để mở quán cà phê thì không hiểu vì lý do gì mà bà L lại cho thuê luôn cả phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C là 114m^2 (phần diện tích nằm trong lộ giới, nhưng Nhà nước chưa thu hồi, chưa bồi thường). Vợ chồng ông C cũng đã liên hệ với bà L để làm rõ sự việc cũng như yêu cầu bà L trả lại phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng gia đình ông C. Tuy nhiên, bà L một mực cho rằng phần diện tích đất trên nằm trong lộ giới quy hoạch đường T và nằm phía trước thửa đất mà bà L nhận chuyển nhượng từ ông M nên toàn bộ đều thuộc quyền sử dụng của bà L.

Như vậy, bà L không chỉ có hành vi giả mạo chữ ký, giấy tờ để hợp thức hóa việc chiếm 12,4m^2 đất của vợ chồng ông C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn lấn chiếm luôn phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C là 114m^2, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C.

Vì các lẽ trên, ông Trần Hữu C đề nghị Tòa án xét xử, tuyên:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 do UBND thành phố B cấp ngày 17/06/2016 cho ông Nguyễn Đăng M, thuộc thửa đất số: 42, tờ

bản đồ số: 78, diện tích: 81,6m^2, địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Buộc bà Hoàng Thị L phải trả lại cho ông Trần Hữu C phần diện tích đất còn lại của ông C là 12,4m^2 và 114m^2 thuộc lộ giới quy hoạch đường T.

Ngày 23/3/2022 ông Trần Hữu C bổ sung, thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị L phải trả 13,4m^2 và 120,5m^2 đất nằm trong lộ giới quy hoạch đường T.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình B trình bày:**

Vào ngày 07/8/2011 bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đăng M, trước đây trú tại: Thôn H, xã H, huyện K, Đắk Lắk (hiện nay trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh) 01 thửa đất tại tổ 2, khối 5, phường T, thành phố B với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đất ông T; Phía tây giáp đất ông C; Phía nam giáp đường T; Phía bắc giáp ông T.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu C, bà Vũ Thị N. Quá trình nhận chuyển nhượng đất giữa bà L và ông M, có lập giấy sang nhượng đất viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L sử dụng ổn định và không tranh chấp với bất kỳ ai. Vì lý do tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên bị quy hoạch, nên từ năm 2011 đến năm 2016 nhà nước không cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Đến năm 2016 khi nhà nước thay đổi quy hoạch, cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng thời gian này ông M liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/6/2016 ông M được 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 CB 539561, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, diện tích sau khi đo đạc lại còn 87,9 m^2 (trong đó: diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 81,6m^2; Diện tích đất chỉ giới giao thông là 6,3m^2).

Đến ngày 22/6/2016 ông M, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng H, tỉnh Đắk Lắk ký công chứng cùng ngày. Ngày 6/7/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đính chính sang tên cho bà L theo hồ sơ số 24136.062016.CN.CVP.

Sau đó bà L làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối với diện tích 81,6m^2. Ngày 28/9/2016 Ủy ban nhân dân thành phố B có quyết định số 8133/QĐ – UBND cho phép bà L chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối với phần diện tích đất này. Đồng thời Chi Cục thuế thành phố B cũng cho phép bà L được ghi nợ nghĩa vụ tài chính đối với khoản tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp. Hiện nay bà L đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính này.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở, đến ngày 21/9/2017 bà L được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đôi với thửa đất nói trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 071272.

Ngoài thửa đất số 42 nói trên bà L còn có hai thửa đất khác liền kề là: Thửa đất 46, diện tích 61m^2 và thửa đất 43, diện tích 116,7m^2 cùng chung mục đích sử dụng là đất ở.

Đến năm 2018 bà L xin cấp phép xây dựng đối với ba thửa đất nói trên có tổng diện tích 259,3m^2, gồm: Thửa 42, diện tích 81,6m^2, thửa đất 46 diện tích 61m^2 và thửa đất số 43, diện tích 116m^2; Ngày 23/3/2018 bà L được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy phép xây dựng đối với toàn bộ diện tích đất 259,3m^2 nói trên. Hiện nay bà L đã xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ phần diện tích đất này, trong đó có phần diện tích đất 81,6m^2.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu bà L trả lại cho ông diện tích đất 12,4m^2, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78 và 114m^2 đất thuộc lộ giới quy hoạch đường T; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông M vào ngày 17/6/2016, ý kiến của bà L như sau:

- Bà L không đồng ý trả lại phần đất diện tích 12,4m^2 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78 cho ông C vì: Toàn bộ diện tích 87,9m^2 (trong đó: 81,6m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 6,3m^2 đất chỉ giới giao thông) có nguồn gốc bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông M, bà B. Phần diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng là toàn bộ diện tích 87,9m^2 nói trên. Hơn nữa bà L không nhận chuyển nhượng đất của ông C, không biết và không liên quan đến ông C.

- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới quy hoạch đường T là 114m^2, có vị trí nằm trước thửa đất số 42, nên theo quy định của pháp luật phần đất này bà L được quyền sử dụng do nằm trước mặt thửa đất số 42. Khi nào nhà nước lấy để làm đường bà L sẽ có trách nhiệm trả cho nhà nước. Bà L không đồng ý trả lại phần đất này cho ông C.

- Bà L không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M vì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đã được sang tên cho bà L, bà L là người nhận chuyển nhượng ngay tình hợp pháp, nên cần được pháp luật bảo vệ.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:***

Ngày 31/3/2016, hộ ông Nguyễn Đăng M lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, thửa đất tọa lạc tại phường T, thành phố B. Hồ sơ gồm: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân phường T xác nhận ngày 22/3/2016; biên bản xác minh hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân phường T xác nhận ngày 22/3/2016; biên bản xác minh hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất

được Uỷ ban nhân dân phường T xác nhận ngày 22/3/2016; giấy cho sử dụng đất số 299/SDĐ ngày 30/10/1982 của Ban chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Hoàng Thị M; giấy sang nhượng viết tay ngày 10/5/2001 giữa bà Hoàng Thị M chuyển nhượng cho Trần Hữu C; hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 26/4/2007 giữa ông Trần Hữu C với ông Nguyễn Đăng M không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất; danh sách công khai được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 04/02/2016.

Căn cứ hồ sơ nêu trên ngày 17/6/2016 hộ ông Nguyễn Đăng M được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 đối với thửa đất trên.

Ngày 24/6/2016 ông Nguyễn Đăng M chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị L và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 06/7/2016 sang tên bà Hoàng Thị L.

Ngày 12/9/2016 bà Hoàng Thị L lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất nêu trên và được Uỷ ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng quyền sử dụng đất CL 071272 ngày 27/9/2017.

Việc Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được thực hiện đúng quy định trình tự thủ tục quy định pháp luật đất đai.

Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày:*** Tôi đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn như trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Lệ H trình bày:***

Trước khi tôi thuê đất của bà L qua tìm hiểu tôi được biết bà Hoàng Thị L có 03 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị L đang sử dụng ổn định không tranh chấp và luôn cho thuê để kinh doanh, do vậy tôi đã liên hệ với bà L để thuê các thửa đất để kinh doanh mở quán cà phê. Trước khi tôi ký hợp đồng thuê các thửa đất của bà L, ngày 23/3/2018 bà L được Uỷ ban nhân dân thành phố cấp phép xây dựng đối với 03 thửa đất có tổng diện tích 259,3m^2

Ngày 21/10/2018 tôi ký hợp đồng thuê đất của bà Hoàng Thị L đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 42, diện tích 81,6m^2; thửa đất số 46, diện tích 61m^2; thửa đất số 43, diện tích 116,7m^2 thời hạn sử dụng đất lâu dài, các thửa đất tọa lạc tại phường T và đã được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tự cận cụ thể: Phía đông giáp đất ông L; Phía tây giáp đất ông C; Phía nam giáp đường T; Phía bắc giáp nhà bà O, ông T, ông H

Sau khi bà L được cấp phép xây dựng tôi đã xây dựng công trình kiên cố trên các thửa đất kể từ thời điểm thuê cho đến nay tôi mở quán cà phê và kinh doanh ổn định. Tuy nhiên, tôi là người thuê đất hợp pháp ngay tình, các công

trình xây dựng trên đất là của bà L đều được sự đồng ý của chủ sử dụng đất, công trình xây dựng của tôi là hợp pháp các thửa đất của bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó tôi không đồng ý làm thay đổi hiện trạng công trình của tôi đang sử dụng để kinh doanh hợp pháp, ông C khởi kiện bà L là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu C, đối với tài sản trên đất của tôi khi nào hết thời hạn thuê tôi và bà L tự giải quyết với nhau.

**** Trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B trình bày:***

Ngày 07/8/2011 bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông 01 thửa đất tọa lạc tại tổ H, khối N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 500.000.000 đồng, thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đất ông T, phía tây giáp đất ông C, phía nam giáp đường T, phía bắc giáp đất ông T.

Tại thời điểm bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên chưa được cơ quan nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu C, bà Vũ Thị N, quá trình nhận chuyển nhượng đất giữa bà L và vợ chồng ông có lập giấy sang nhượng đất viết tay, sau khi nhận chuyển nhượng bà L sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Vì thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên bị quy hoạch nên nhà nước chưa cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Đến năm 2016 khi nhà nước thay đổi quy hoạch cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng thời gian này ông liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/6/2016 ông được 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 CB539561 đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, diện tích sau khi đo đạc lại còn 87,9m^2, trong đó diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 81,6m^2, diện tích đất chỉ giới giao thông là 6,3m^2, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngày 22/6/2016 vợ chồng ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo quy định của pháp luật.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 12,4m^2 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78 và 114m^2 đất thuộc lộ giới quy hoạch đường T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB539561 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/62016, ý kiến như sau:

Vợ chồng ông không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông C vì ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông Trần Hữu C và bà Vũ Thị N tài liệu giấy tờ có liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng vẫn đang lưu giữ đầy đủ hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố B và Tòa án nhân dân thành phố B vào năm 2011.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp theo đúng quy định pháp luật. Mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã được sang

tên cho bà L, bà L là người nhận chuyển nhượng hợp pháp nên cần bảo vệ. Ông Trần Hữu C không liên quan đến thửa đất này nữa, mọi quyền và nghĩa vụ của ông Trần Hữu C đã chấm dứt. Việc khởi kiện là vô lý không có căn cứ gây khó khăn cho người đang sử dụng đất.

Tại bản án sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 166; Điều 221 Bộ luật dân sự.

- Điều 100; Điều 166; Điều 168; Điều 179; Điều 188 Luật đất đai.

- Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu C về việc yêu cầu bà Hoàng Thị L trả lại diện tích đất 13,4m^2 và 120,5m^2 thuộc quy hoạch đường T.

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

Ngày 09/9/2022, ông Đặng Ngọc H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Đặng Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về tư cách tố tụng: Tại đơn khởi kiện ông Trần Hữu C yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đăng M, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, thửa đất tọa lạc tại phường T, thành phố B. Do đó, nguyên đơn cũng như tại các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B. Tại đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông M đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị L, vì vậy đề nghị Tòa án hủy đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 được cấp cho hộ ông Nguyễn Đăng M vào ngày 17/6/2016; Ngày 24/6/2016 ông Nguyễn Đăng M chuyển nhượng thửa đất cho bà Hoàng Thị L và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động ngày 06/7/2016 sang tên bà Hoàng Thị L; Ngày 12/9/2016 bà Hoàng Thị L lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng quyền sử dụng đất CL 071272 ngày 27/9/2017, như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 được cấp cho hộ ông Nguyễn Đăng M đã không còn giá trị pháp lý. Xét thấy, quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 không còn. Do đó, HĐXX cần xác định ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B là người làm chứng trong vụ án, là phù hợp với quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Hoàng Thị M vào năm 1982, đến năm 2001 bà M chuyển nhượng cho ông Trần Hữu C. Sau đó ông Trần Hữu C chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Nguyễn Đăng M, bà Đỗ Thị B vào năm 2007, đến năm 2017 thì ông M, bà B đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Hoàng Thị L.

Năm 2010, do ông C không bàn giao giấy tờ gốc mà Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk đã cấp cho bà M nên ông M đã khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án này ông C đã thống nhất sẽ trả lại giấy gốc cho ông M. Tại biên bản cam kết đề ngày 05/7/2011 của ông Trần Hữu C có nội dung: "*…tôi nhận của ông M (là bố) và ông T (là con) số tiền là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) và giao cho ông M và ông T quyết định*

cấp đất .... Từ nay, ông M được toàn quyền sử dụng và sở hữu lô đất đã mua tại tổ H, khối N, phường T, Tp. B... tôi không tranh chấp lô đất nói trên nữa.

Giữa tôi và ông T, ông M không còn tranh chấp đất tại tổ H, khối N, phường T, thành phố B nữa, các khoản tiền trả mua đất + các khoản tiền tôi cho ông T vay nay đã được thanh toán hết...". Như vậy, việc chuyển nhượng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có thật. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất năm 2007 ông M, bà B đã quản lý, sử dụng thửa đất ổn định, không tranh chấp với ai đến năm 2016 thì được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 theo quy định của pháp luật, sau đó ông bà chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Hoàng Thị L.

[2.2] Ông Đặng Ngọc H cho rằng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 ngày 17/6/2016 đối với thửa đất trên có diện tích tăng thêm 13,4m^2 là sai lệch so với ranh giới, diện tích đất ban đầu khi ông C bán cho ông M. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tại các văn bản giám định chữ ký đã xác định bà L đã giả mạo chữ ký, chữ viết của ông C trong toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông C và ông M, cũng như toàn bộ hồ sơ kê khai nhà đất nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để nâng khống diện tích từ 75,6m^2 lên 88m^2. HĐXX xét thấy:

Sau khi giải quyết tranh chấp về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C vào năm 2011, các bên đã thống nhất và thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, các bên không còn tranh chấp về quyền sử dụng đất cũng như ranh giới thửa đất. Từ năm 2011 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2018 việc sử dụng đất của ông M, bà L là ổn định. Tại kết luận giám định số 156/KLGĐ-PC09 ngày 19/10/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk, kết luận mẫu chữ ký, chữ viết mang tên Trần Hữu C trên các tài liệu giám định không phải do cùng một người ký và viết ra. Kết luận giám định không xác định bà L giả mạo chữ ký, chữ viết của ông C. Bên cạnh đó, trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016 thì cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành xác minh nguồn gốc đất, xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và được các hộ liền kề ký xác nhận, danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được niêm yết công khai theo quy định và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông M là có thật trên thực tế nên việc không phải chữ ký, chữ viết của ông C không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông M, bà B.

Ông C cho rằng thửa đất ông chuyển nhượng cho ông M, bà B không có lối đi là không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Ông Trần Hữu C yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Nguyễn Đăng M, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 78, tại phường T, thành phố B và hủy đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tuy nhiên, trên thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561

đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp lại bằng giấy chứng quyền sử dụng đất CL 071272 ngày 27/9/2017 (do ngày 12/9/2016 bà Hoàng Thị L lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với thửa đất trên), như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 được cấp cho hộ ông Nguyễn Đăng M đã không còn giá trị pháp lý.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 539561 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 17/06/2016 cho ông Nguyễn Đăng M, thuộc thửa đất số: 42, tờ bản đồ số: 78, diện tích: 81,6 m^2, địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 12, Điều 100, Điều 166, Điều 168, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc bà Hoàng Thị L phải trả cho ông Trần Hữu C phần diện tích đất còn lại của ông C là 13,4m^2 và 120m^2 đất thuộc lộ giới quy hoạch đường T. HĐXX xét thấy:

Lời khai của những người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được làm rõ trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các lời khai không mâu thuẫn nhau, phù hợp với thực tế sử dụng đất của các hộ gia đình như đã phân tích tại mục [2.1], [2.2]. Vì vậy, không có căn cứ buộc bà Hoàng Thị L phải trả cho ông Trần Hữu C phần diện tích đất còn lại của ông C là 13,4m^2 và diện tích 120m^2 đất thuộc lộ giới quy hoạch đường T.

Từ những phân tích, nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 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 án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2022/DS-ST ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu C về việc yêu cầu bà Hoàng Thị L trả lại diện tích đất 13,4m^2 và 120,5m^2 thuộc quy hoạch đường T.

[2] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Trần Hữu C phải chịu 3.400.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 3.400.000

đồng ông C đã nộp tạm ứng. Ông Trần Hữu C đã nộp đủ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản và đã được chi phí xong.

- Về chi phí giám định: Ông Trần Hữu C phải chịu 5.250.000 đồng tiền chi phí giám định tư pháp, ông C đã nộp đủ theo biên lai thu số 236 ngày 19/7/2021 của Tòa án, Tòa án đã chi cho Cơ quan thực hiện việc giám định xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu C phải chịu 4.914.900 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 3.400.000 đồng đã nộp phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0008314 ngày 18/10/2018, biên lai thu số AA/2019/0001881 ngày 02/7/2021 và biên lai thu số AA/2021/0012700 ngày 19/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk. Ông C còn phải tiếp tục nộp số tiền 1.514.900 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hữu C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng án phí phúc thẩm đã nộp phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021298 ngày 13/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp. Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS H Tp. Buôn Ma Thuột;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung