

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 89/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 02 - 2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh

Các thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 806/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Doãn Văn C, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Tổ A, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: số E T, phường B, Tp ., tỉnh Lâm Đồng.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2024 tại Văn phòng C4)

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị V, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Số G H, tổ A, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Công T1, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Số B N, Phường B, thành phố Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 31/01/2023).

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

1/ Ông Lại Duy T2, sinh năm: 1958.

Bà Nguyễn Thị Chinh T3, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Số A H, Phường F, thành phố Đ.

2/ Ông Đặng Đình P, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số B C, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc Đ - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

4/ Ông Phạm Quyết T4, sinh năm 1961 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Số H, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Văn phòng C5.

Địa chỉ: Số E T, Phường D, thành phố Đ.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Công T1, ông Đặng Đình P có mặt; các đương sự còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn vợ chồng ông Doãn Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:*

Vào năm 1989, ông Đặng Đình P có cho vợ chồng chúng tôi một lô đất thuộc khu vực hồ T. Trước năm 1980, ông P là nhân viên của cơ quan Nông Lâm T5

khi ông không canh tác nữa cho chúng tôi để đi lao động nước ngoài. Vì nhân viên của cơ quan Nông Lâm T5 có hoàn cảnh khó khăn được cơ quan chia cho mỗi người 1 phần đất tăng gia sản xuất men theo mé hồ nước T. Đến đầu năm 1993, nhà nước thông báo có chương trình kê khai đất tại UBND xã L ông Nguyễn Văn L đã nhận 11 đơn của người dân. Trong đó có giấy tờ của chúng tôi.

Đến năm 1995, bà Nguyễn Thị Chinh T3 là Trưởng phòng tài nguyên Huyện B quen biết với gia đình tôi. Bà T3 cho biết khu vực đất của chúng tôi sẽ bị giải tỏa thu hồi làm nhà văn hóa. Bà T3 hỏi mượn trồng cây cảnh khi nào thu hồi thì trả đất cho chúng tôi làm thủ tục nhận đền bù giải tỏa. Chúng tôi đồng ý nhưng chỉ nói miệng, không lập văn bản. Sau đó bà tự ý kê khai đứng tên bà và cấp giấy CNQSDĐ theo Quyết định số 111/ QĐ-UB ngày 17/12/1997 của UBND Huyện B L175976 sổ cho bà Nguyễn Thị Chinh C1 thửa 42- tờ bản đồ: trích đo, diện tích đất 7.219m². Chúng tôi phát hiện gửi đơn đến UBND Thị Trấn L nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 19/4/2006, U. Bà T3 đã trình bày là nguồn gốc đất do bà Đ1 cho năm 1994. Ngày 6/6/2006, tôi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm,

Đến ngày 22/12/2017, Sở tài nguyên môi trường tỉnh L cấp giấy CNQSDĐ số mới CL 694446 cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 đổi thành thửa 287, tờ bản đồ số 29, diện tích 6089 m². Ngày 3/01/2018, tại phòng C6 đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 52, quyền số 29 TP/CC-SCC/ HĐGD vợ chồng bà Nguyễn Thị C2 Tiên ông Lại Duy T2 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V. Nay chúng tôi khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 52, quyền số 29 TP/CC-SCC HĐGD vào ngày 3/01/2018 do Văn phòng C5 công chứng giữa bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Lại Duy T2 với bà Phạm Thị V vô hiệu.

- Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CL694446 cấp này 22/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 , thửa 287, tờ bản đồ số 29, diện tích 6089 m².

- Buộc bà Phạm Thị V phải trả lại toàn bộ diện đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ 29, diện tích 6089 m² cho tôi .

Bị đơn bà Phạm Thị V trình bày như sau: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc tôi phải trả lại 6089m². Quyền sử dụng đất tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Chinh T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được Văn Phòng C5 công chứng số 52 quyền 29 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2018. Đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật ngày 22/01/2018 là đầy đủ pháp lý đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Tôi không có quen biết hoặc giao dịch gì với ông bà Doãn Văn C và Nguyễn Thị T nên tôi không đồng ý

trả lại thửa đất 287 tờ bản đồ số 29 diện tích 6089m², tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông *Lại Duy T2* và bà *Nguyễn Thị Chinh T3*: Thời điểm năm 1994, huyện B mới thành lập. Thửa đất đang tranh chấp do chị *Trần Thị Đ1* trước đây là cán bộ phòng Tài chính- Kế hoạch huyện B, đã trồng cà phê và chia ra 3 phần, gồm chị *Đ1* 1 phần, em chị *Đ1* 1 phần và cho tôi 1 phần. Tôi đã gửi lại tiền cho chị *Đ1* với các khoản chi phí phần diện tích đất mà chị *Đ1* cho tôi, như: Công phát dọn, tiền thuê máy cày, công đào hồ, công trồng, phân bón và tiền giống... Quá trình quản lý và sử dụng, để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tôi đã lập hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên. Ngày 17/12/1997, tôi được cấp GCNQSD đất số hiệu L175976, với diện tích 7.219m², thuộc thửa số 42, tờ bản đồ trích đo Thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Chúng tôi sử dụng, chăm sóc hơn 1 năm, đột nhiên vợ chồng bà T ra nói với chúng tôi là đất của 2 hàng cà phê này là đất bờ lô của bà T và bắt chúng tôi cắt diện tích đất này cho bà T. Chúng tôi không có ý kiến gì vì là hàng xóm với nhau, để dĩ hòa vi quý, chúng tôi đồng ý cắt diện tích đất theo 2 hàng cà phê cho bà T, mặc dù đã mất đất nhưng tiền công, tiền cày, tiền giống và các khoản chi phí khác chúng tôi cũng không bắt bà T trả lại cho chúng tôi. Quá trình quản lý, sử dụng, do gia đình chúng tôi không có điều kiện đầu tư, chăm sóc. Năm 1998, chúng tôi nhượng lại cho anh L1 công an huyện B bằng giấy viết tay (anh L1 có trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành). Từ thời điểm chúng tôi nhượng lại cho anh L1, việc quản lý sử dụng diện tích đất trên, quá trình diễn biến như thế nào chúng tôi không biết.

Vào năm 2018 bà V lên nhà có trình bày là bố mẹ cho miếng đất, nhưng trong Giấy CNQSD đất đang đứng tên của chúng tôi và nhờ chúng tôi ra Văn phòng C5 để làm Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng cho bà V. Như vậy, đất hoang hóa chưa sử dụng, bà T không đăng ký QSD đất theo qui định tại UBND cấp xã và cũng không có giấy tờ pháp lý gì chứng minh là đất của bà mà làm đơn khởi kiện tranh chấp đất là vô căn cứ.

+ Văn phòng C5: Ngày 03/01/2018 Văn phòng C5 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa. Bên chuyển nhượng (Bên A) ông *Lại Duy T2*, bà *Nguyễn Thị Chinh T3* với B nhận chuyển nhượng (Bên B) bà *Phạm Thị V*, theo đó Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất tại: thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng: thửa đất số 287; tờ bản đồ số: 29; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL

694446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2017; Số vào sổ cấp GCN: CS11241 (Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 52, quyền số 29TP/CC-SCC/HDGD).

Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng nêu trên các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính giấy tờ tùy thân) và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng C5 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Nay nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ *Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L đại diện ông Vũ Chí H1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B trình bày như sau:* đề nghị Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công tác của cơ quan nên tôi không thể có mặt để tham gia các buổi làm việc, trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử của Tòa án vụ án nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Phạm Thị V.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 21/5/2025, nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Doãn Văn C, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do: Nguồn gốc đất của vợ chồng bà được ông Đặng Đình P cho vào năm 1989, không làm giấy tờ. Đến năm 1995, bà Nguyễn Thị Chinh T3 hỏi mượn trồng cây cảnh khi nào thu hồi thì trả đất cho chúng tôi

làm thủ tục nhận đền bù giải tỏa. Vợ chồng bà đồng ý nhưng chỉ nói miệng, không lập văn bản. Sau đó bà T3 tự ý kê khai đứng tên bà và cấp giấy CNQSDĐ theo Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 17/12/1997 của UBND Huyện B L175976 sổ cho bà Nguyễn Thị Chinh C1 thửa 42- tờ bản đồ: trích đo, diện tích đất 7.219m². Chúng tôi phát hiện gửi đơn đến UBND Thị trấn L nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 19/4/2006, U. Bà T3 đã trình bày là nguồn gốc đất do bà Đ1 cho năm 1994. Ngày 6/6/2006, bà khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, nhưng sau đó đã rút đơn kiện.

Mặt khác, đây là đất tranh chấp, nhưng phòng C6 đã lập hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà Nguyễn Thị C2 T3 ông Lại Duy T2 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V là không đúng pháp luật, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu và tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CL694446 cấp này 22/12/2017 cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 , thửa 287, tờ bản đồ số 29, diện tích 6089 m², buộc bà Phạm Thị V phải trả lại toàn bộ diện đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ 29, diện tích 6089 m² cho vợ chồng bà .

Bị đơn bà Phạm Thị V, có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Công T1 trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình P trình bày phần đất tranh chấp do ông khai phá, nhưng không canh tác, sử dụng, sau này ông đi xuất khẩu lao động ở I-rắc nên có cho đất cho vợ chồng bà T, ông C1; thống nhất ý kiến của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L, Văn phòng C5, ông Lại Duy T2, bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Phạm

Quyết T4, bà Phạm Thị M vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích 7.219m² thửa 42 tờ bản đồ trích đo, thị trấn L, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu L 175976 cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 theo Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 17/12/1997. Đến ngày 22/12/2017 bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Lại Duy T2 đã làm thủ tục cấp đổi và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL694446 diện tích 6.089m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 29 tại thị trấn L, huyện B và người sử dụng diện tích đất này là bà Phạm Thị V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/1/2018 giữa bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Lại Duy T2 và bà Phạm Thị V.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất nói trên là của ông Đặng Đình P được Cơ quan Nông Lâm T5 giao cho canh tác sử dụng nhưng ông P không sử dụng nên cho vợ chồng nguyên đơn sử dụng từ năm 1989 đến năm 1994 do là chỗ quen biết nên đã cho bà Nguyễn Thị C3 T3 mượn để trồng thử nghiệm cà phê, khi nào Nhà nước thu hồi thì đền bù hoa màu cho vợ chồng ông bà, khi Nhà nước không có chủ trương thu hồi thì bà T3 đã lợi dụng chức vụ của mình để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho người khác nên vợ chồng bà khởi kiện đòi lại.

Còn bà Nguyễn Thị Chinh T3 trình bày về nguồn gốc diện tích đất này là do bà Đ1 phát dọn tại khu vực Hồ T, sau đó bà Đ1 đã chia ra làm 03 phần, bà Đ1 một phần, cho bà một phần và cho em bà Đ1. Bà đã sử dụng diện tích đất này từ năm 1994, trực tiếp trồng cà phê sau đó bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, sau đó do không có nhu cầu sử dụng bà đã chuyển nhượng cho người khác là ông T6 (L1) bằng giấy viết tay và do bên mua tự làm thủ tục chuyển nhượng nên bà đã giao sổ và đất tại thời điểm chuyển nhượng từ năm 1999, đến năm 2017 thì bà Phạm Thị V có liên lạc và đề nghị bà làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị V theo quy định nên việc bà T, ông C cho rằng diện tích đất này là của ông P cho bà T, ông C là không đúng.

Bà Phạm Thị V trình bày bà được bố là ông Phạm Quyết T4 và mẹ là bà Phạm Thị M cho diện tích đất nói trên là của bố mẹ bà mua của ông Nguyễn Danh T6, bà đã canh tác và làm nhà trên một phần diện tích đất này, còn cây cà phê thì

do bố mẹ bà đã trông từ trước cho đến khi cho bà toàn bộ diện tích đất nói trên, nên bà đã liên lạc với bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Lại Duy T2 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà với bà Nguyễn Thị Chinh T3, ông Lại Duy T2 và trả lại cho bà T, ông C 6.089m² thì bà không đồng ý.

[2.2] Xét về hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 tại đơn xin cấp trích đo, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/1996 và họa đồ lô đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 170, 171) phần đất tiếp giáp của bà T3 là của bà Đ1 và một phần tiếp giáp đất ông C, bà T (phần diện tích đất của ông C, bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại thời điểm này, ông C, bà T có kê khai đăng ký phần đất giáp ranh phần đất tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có kê khai phần đất tranh chấp nói trên.

Xét quá trình sử dụng đất: Ông P thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm ông không có canh tác hay quản lý sử dụng đất, đây là đất bỏ hoang; nguyên đơn ông C, bà T khai không có quản lý sử dụng đất; trên thực tế người sử dụng diện tích đất này là bà Nguyễn Thị Chinh T3 và đã đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó bà T, ông C có diện tích đất liền kề không có thắc mắc khiếu nại gì và cho rằng cho bà T3 mượn nhưng cũng không có giấy tờ chứng minh nên cần xác định bà Nguyễn Thị Chinh T3 là người trực tiếp canh tác sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng sử dụng.

Đối với giấy xác nhận do ông Đặng Đình P ký cho đất ông C, bà T thì giấy này do ông P viết vào ngày 27/7/2019 (bút lục số 47) theo bà T là sau khi đi kiện nhưng không chứng minh được nguồn gốc đất được ông P cho nên mới đề nghị ông P viết giấy cho đất này nên các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình để chứng minh nguồn gốc đất là không có cơ sở để chấp nhận; Hội đồng xét xử xét thấy ông P không có quá trình quản lý, sử dụng đất nên không có quyền cho phần đất tranh chấp cho ông C, bà T.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 52, quyền số 29TP/CC-SCC/HDGD: Ngày 03/01/2018, Văn phòng C5 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 287; tờ bản đồ số: 29; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 694446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2017; Số vào sổ cấp GCN: CS11241.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng nêu trên các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính giấy tờ tùy thân) và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng C5 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng pháp luật.

Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSD đất số hiệu L175976 ngày 17/12/1997, với diện tích 7.219m², thuộc thửa số 42, tờ bản đồ trích đo Thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của UBND thị xã B là căn cứ vào quá trình quản lý và sử dụng, bà T3 đã lập hồ sơ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên và được thay đổi bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 694446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2017; Sổ vào sổ cấp GCN: CS11241 cho bà Nguyễn Thị Chinh T3 là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng sử dụng đất.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T7 việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 694446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/12/2017 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông C, bà T, cần phải giữ nguyên bản án sơ thẩm, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông C, bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên là phù hợp (đã quyết toán xong).

[4] Về án phí dân sự:

Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên ông C, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo luật định. Tuy nhiên, ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* với bị đơn bà Phạm Thị V.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 28.414.000 đồng đã nộp và quyết toán xong.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả cho ông Doãn Văn C, bà Nguyễn Thị T số tiền 12.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0019473 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Đức Thọ

Trần Ngọc Tuấn

Nguyễn Đắc Minh