

Bản án số 103/2019/DS-PT

Ngày 19/7/2019

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu 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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Thông, ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo – 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 tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 120/TBTL-TA ngày 26/02/2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 692/2019/QĐ-PT ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị M, vắng mặt;

1.2. Ông Lê Văn P, có mặt;

1.3. Ông Lê Văn P1, có mặt;

1.4. Ông Lê Văn T, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Các nguyên đơn trú cùng địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016 là ông Lê Văn P, ông P có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc K; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn ngày 13/7/2019 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt;

Người đại diện của ông K theo Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2017 là bà Ngô My C (địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa), mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 2940/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/7/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa là ông Huỳnh Hữu H (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; địa chỉ: 149 Lý Tự Trọng, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa) mặt.

3.2. Bà Hàng Thái Anh T; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có đơn ngày 16/7/2019 đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T theo Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2016 là ông Lê Văn P; ông P có mặt.

3.3. Ông Huỳnh V; Nơi đăng ký HKTT: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Thế X, vắng mặt;

3.5. Bà Đặng Thị H, vắng mặt;

Ông X, bà H cùng địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Trọng N; địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt;

4.3. Ông Huỳnh Trung N1; địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có mặt

4.4. Ông Huỳnh Trung L, đã chết;

4.5. Ông Nguyễn T; vắng mặt;

4.6. Ông Võ Đình C; vắng mặt;

Ông T, ông C cùng địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

4.7. Ông Nguyễn Đình T1; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt;

4.8. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có mặt;

4.9. Ông Hoàng Văn H; địa chỉ: , thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt;

4.10. Ông Đỗ Phúc H1; địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2016 và quá trình tố tụng các đồng nguyên đơn trình bày:

Năm 1979, vợ chồng cụ Lê L1, cụ Nguyễn Thị D là cha mẹ bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1 và ông Lê Văn T (là các đồng nguyên đơn trong vụ án) khai hoang một khu đất khoảng 2.800m² tại thôn C, xã S, huyện D (tục danh: M) để trồng màu và trồng lúa. Ngày 28/6/1999, Ủy ban nhân dân huyện D cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* lần đầu (sổ đỏ) số 01165 QSDĐ/SHDK cho vợ chồng ông Lê Văn T, bà Hàng Thái Anh T đối với 03 thửa đất, tổng diện tích 1.201m², loại đất 01 lúa. Năm 2010, nhà nước cấp đổi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho vợ chồng ông T, bà T đối với 04 thửa đất số 165, 188, 191, 192, tờ bản đồ số 31 với tổng diện tích 1.359,9m²; diện tích đất màu còn lại 1.110m² (lô đất có ký hiệu A theo *Trích đo địa chính* thửa đất do Công ty TNHH Dịch vụ địa chính T lập tháng 6/2017) chưa được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Năm 2011, ông Nguyễn Thế X nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh V (sát đất của vợ chồng ông T) đã thấy hiện trạng đất vợ chồng ông T đang sử dụng, có ranh giới thực địa như hiện nay nên Ông X và vợ chồng ông T thống nhất dựng hàng rào bằng trụ xi măng, kéo dây kẽm gai; Ông X sau đó chuyển nhượng đất lại cho ông Nguyễn Quốc K. Ngày 11/10/2015, UBND xã S mời vợ chồng ông T đến ký giáp ranh đất với ông K thì vợ chồng ông T mới biết diện tích 1.100m² đất cha mẹ để lại cho gia đình ông T, hiện gia đình ông T đang cách tác và có hàng rào; nhưng lại nằm trong diện tích thửa đất số 197 mà UBND huyện D cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông Huỳnh V năm 2010; năm 2011 ông V chuyển nhượng cho Ông X, ngày 03/7/2015 Ông X chuyển nhượng lại cho ông K và ngày 06/8/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CA 833566 công nhận vợ chồng ông K có quyền sử dụng thửa đất số 197 (gồm cả 1.100m² đất lúa của gia đình ông T).

Theo vợ chồng ông T thì diện tích 1.100m² đất lúa nêu trên, vợ chồng ông T đã sử dụng ổn định từ năm 1979 đến nay, được nhiều người xác nhận nên lẽ ra, khi lập Hồ sơ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* lần đầu đối với thửa đất 197 cho vợ chồng ông Huỳnh V thì phải có văn bản ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất liền kề (trong đó có vợ chồng ông T). Tuy nhiên, *Biên bản xác định ranh giới thửa đất* ngày 12/10/2010 và *Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất* ngày 10/6/2011 có bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Trung L và bà Trần Thị Cẩm V ký giáp ranh; nhưng bà M, ông L và ông Huỳnh Trung N1 (em chồng bà V) khẳng định không ký 02 Biên bản này. Mặt khác, buổi hòa giải tổ chức tại trụ sở UBND xã S ngày 04/12/2015, ông Huỳnh V khai năm 2002 ông V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H 10.000m² đất, nhưng *Giấy đăng ký quyền sử dụng đất* năm 2010, ông V chỉ kê khai sử dụng diện tích 4.271,3m² đất, nguồn gốc khai hoang năm 1982.

Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu: (i). Tòa án công nhận quyền sử dụng 1.110m² đất (lô đất có ký hiệu A theo *Trích đo địa chính* thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện D được Công ty TNHH Dịch vụ địa chính T lập vào tháng 6/2017) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.271,3m², thôn C, xã S, huyện D là của nguyên đơn; (ii). Yêu cầu hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA833566, số vào sổ cấp GCN: CS-00002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/8/2015 cho ông Nguyễn Quốc K đối với thửa đất 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

- *Phía bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Ngày 03/7/2015, ông Nguyễn Quốc K ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.271,3 m², thôn C, xã S, huyện D của vợ chồng ông Nguyễn Thế X, bà Đặng Thị H. Ngày 06/8/2015, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CA833566 (số vào sổ cấp GCN: CS-00002). Sau đó, ông K ký hợp đồng với Công ty TNHH Địa chính 7 để cắm mốc ranh giới trên thực địa thì bị các thành viên gia đình ông Lê Văn P1 cản trở; UBND xã S đã hòa giải nhưng không thành. Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích 4.271,3m² đất, thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, xã S, huyện D nhà nước đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông Huỳnh V ngày 07/9/2011. Năm 2014, ông V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 197 cho vợ chồng Ông X và vợ chồng Ông X cũng đã được UBND huyện D cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BV 242119 ngày 11/9/2014.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, xã S, diện tích 4.271,3m², đất trồng cây ăn quả lâu năm là do ông Huỳnh V khai hoang từ năm 1982, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, được UBND xã S xác nhận ngày 12/10/2010. Căn cứ khoản 3 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, ông V đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng, ngày 20/8/2014, ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế X. Ngày 03/7/2015, ông Nguyễn Thế X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc K và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CA 833533 ngày 06/8/2015 cho ông K. Việc cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BE 623243, số vào sổ CH03145 ngày 07/9/2011 (cấp lần đầu) cho ông Huỳnh V đã được Ủy ban nhân dân xã S niêm yết công khai, không có tranh chấp, khiếu kiện. Việc niêm yết công khai chỉ được thực hiện đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu; còn hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ hai trở đi (ông Huỳnh V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thế X, ông Nguyễn Thế X chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quốc K) không phải niêm yết công khai và việc cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* các lần là đúng quy định của pháp luật. Nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn (yêu cầu Tòa án hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số CA 833533 cấp cho ông Nguyễn Quốc K ngày 06/8/2015) vì diện tích đất tranh chấp nguyên đơn không đăng ký kê khai, chưa thể hiện trên bản đồ 299 và 201; hơn nữa, Luật đất đai năm 2013, Điều 106 quy định “...2. Nhà nước thu hồi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đã cấp

trong các trường hợp sau đây: ...d). Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hàng Thái Anh T (vợ ông Lê Văn T) trình bày: Năm 1999, nhà nước thông báo việc cấp sổ đỏ nhà, đất ở và đất khai hoang thì cha mẹ ông T và các anh chị em của ông T thống nhất để ông Lê Văn T (chồng của Bà) đứng tên toàn bộ đất của cha mẹ. Đất khai hoang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 1200m², còn lại trên 1.0000m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T và các đồng nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh V trình bày: Năm 2001 Ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trọng H 10.000m² đất (có lập giấy tờ, nhưng khi dự án VLAP làm sổ đỏ năm 2010 Ông đã nộp hết giấy tờ cho xã). Ông đã chuyển nhượng khoảng 3.500m² đất cho ông L2, bà X và bà H; bị người khác chiếm dụng khoảng 2.300m² đất; còn lại 4.271,3m² Ông ký Hợp đồng có công chứng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế X với giá 30.000.000 đồng. Buổi xác định ranh giới thửa đất ngày 12/10/2010, Ông có mặt nhưng không ký biên bản, vì không biết bà M và ông L nên Ông không biết ông L, bà M có mặt và ký Biên bản hay không? Buổi xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2011, Ông không có mặt, không ký biên bản. Tại buổi hòa giải ngày 04/12/2015 ở Ủy ban nhân dân xã S Ông có mặt và có ký Biên bản. Từ trước đến nay Ông chỉ ký một mẫu chữ ký như mẫu ký trong Biên bản hòa giải ngày 04/12/2015; còn các mẫu chữ ký khác không phải do Ông ký; đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Thế X, bà Đặng Thị H trình bày: Ông Huỳnh V chuyển nhượng cho ông Hoàng Trọng L2 thửa đất số 218, chuyển nhượng cho bà Lê Thị X thửa đất số 217; còn lại thửa đất số 216 thì năm 2006 chuyển nhượng cho Ông Bà. Ông L2, bà X và Ông Bà đã nộp đủ thuế cho Nhà nước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bà sử dụng thửa đất 216 liên tục từ năm 2007 để trồng cây, chăn nuôi heo gà, heo. Thửa đất số 197 của ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề thửa đất 216 của Ông Bà và ông Huỳnh V canh tác nhiều năm không có tranh chấp, nên ngày 20/8/2014, Ông Bà ký Hợp đồng (có công chứng) nhận chuyển nhượng thửa đất số 197, tờ bản đồ 31, diện tích 4.271,3 m² của ông V với giá 30.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 197 của ông V thì Ông Bà tiếp tục sử dụng trồng trọt, chăn nuôi, có nhiều hàng xóm như bà Nguyễn Thị L, ông Võ Đình C, ông Huỳnh Trung L, bà Lê Quỳnh X biết.

Tháng 01/2015, anh em ông Lê Văn P1, Lê Văn T tới rào một phần đất trong thửa 197 và nói là đất của gia đình họ; Ông X phản ứng, nhưng thời điểm đó Ông X có người nhà vừa qua đời phải lo tang gia nên ông P1, ông T đã trồng trụ xi măng, rào một phần đất tại thửa 197 của Ông X. Ông X đã báo lên UBND

xã S và được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án nhưng do đang gặp khó khăn trong công việc, vợ Ông X mới sinh con nên Ông X chưa thực hiện được việc khởi kiện để bảo đảm quyền lợi chính đáng của mình. Sau đó, gia đình Ông X chuyển lên Đắk Lắk sinh sống nên ngày 03/7/2015, Ông X ký hợp đồng có công chứng chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông Nguyễn Quốc K với giá 70.000.000 đồng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông.

- *Người làm chứng là bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà và chồng là ông Hoàng Trọng L2 mua thửa đất 218, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D của ông Huỳnh V và hiện đang sinh sống, canh tác tại đây. Khoảng năm 2006, vợ chồng bà giới thiệu cho vợ chồng ông Nguyễn Thế X và bà Đặng Thị H mua phần đất còn lại là thửa 216 và 197 (theo sổ địa chính xã S) của ông Huỳnh V. Tất cả các thửa đất ông Huỳnh V bán cho vợ chồng bà và vợ chồng Ông X đều đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ai tranh chấp. Là hàng xóm nên bà Tòng giúp vợ chồng Ông X trồng khoai mì, bắp, nuôi heo, gà... trên thửa đất 197 mà nguyên đơn đang tranh chấp. Khoảng năm 2015, gia đình Ông X chuyển lên Đắk Lắk sinh sống thì bán lại hai thửa đất trên cho ông K.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Trọng N trình bày:* Ông là anh ông Nguyễn Trọng H, ông H là người trực tiếp khai hoang thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D để trồng cây bạch đàn nhưng do đất giáp ranh bị úng thủy, có một số cây không sống được, tạo ra một khoảng đất trống nên gia đình ông Lê Văn P1 tranh thủ trồng lúa được vài năm, sau đó bỏ hoang. Mãi đến năm 2016, gia đình ông P1 trồng thêm một vụ bắp. Ông H đã bán đất vườn cây bạch đàn cho ông Huỳnh V khoảng 1ha, sau đó ông V chuyển nhượng lại cho ai Ông không rõ.

- *Người làm chứng là ông Huỳnh Trung N1 trình bày:* Ông là chủ thửa đất số 194 giáp ranh với thửa đất 197. Năm 1979, cha của ông Lê Văn T ở thôn T vào đây phá rẫy, khi đó là rừng cây tạp, ban đầu trồng hoa màu, sau này anh em ông T cải tạo phần diện tích đất thấp thành ruộng trồng lúa 01 vụ ăn nước trời. Thực trạng ranh giới thửa đất gia đình ông T hiện đang sử dụng ở thực địa có trồng trụ xi măng làm ranh là đúng với ranh giới đất đã sử dụng từ năm 1979 đến nay.

- *Người làm chứng là ông Huỳnh Trung L trình bày:* Ông là chủ thửa đất số 219 giáp ranh với thửa đất 197. Năm 1979, gia đình ông Lê Văn T ở thôn T có đến khai hoang trên thửa đất hiện nay gia đình ông T đang tiếp tục sử dụng, khi đó là rừng hồi, cây bụi, cây tái sinh; ban đầu trồng hoa màu, sau cải tạo phần diện tích đất thấp thành ruộng trồng lúa 01 vụ ăn nước trời. Thực trạng ranh giới thửa đất gia đình ông T hiện đang sử dụng ở thực địa có trồng trụ xi măng làm ranh là đúng với ranh giới đất đã sử dụng từ trước đến nay. Ông không ký tên vào Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2011 và Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 12/10/2010 tại thôn C, xã S, huyện D. Việc ông Huỳnh V có khai hoang vào năm 1982 hay không ông không biết vì ông không biết ông V là ai. Do sức khỏe yếu nên ông xin Tòa án xét xử vắng mặt ông.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn T trình bày:* Ông ở cách thửa đất của gia đình ông Lê Văn T khoảng 200m từ năm 1977. Năm 1979, cha ông Lê Văn T vào thửa đất 197 tại thôn C, xã S, huyện D phá rẫy, khi đó là rừng hồi, cây bụi; ban đầu trồng hoa màu, sau này anh em ông T cải tạo phần diện tích đất thấp thành ruộng trồng lúa 01 vụ. Còn về thực trạng hiện nay như thế nào ông không rõ vì ông không phải hộ giáp ranh. Chữ ký trong Giấy xác nhận về quá trình khai hoang, sản xuất và thực trạng sử dụng đất của gia đình ông Lê Văn T tại thôn C, xã S, huyện D đề ngày 27/12/2015 là của ông, nhưng khi ký ông không rõ nội dung nên ông không công nhận nội dung trong Giấy xác nhận này.

- *Người làm chứng là ông Võ Đình C trình bày:* Ông không ký giáp ranh theo Giấy xác nhận ngày 22/8/2017, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Đình T1 trình bày:* Ông là anh rể ông Nguyễn Thế X, khoảng cuối tháng 6/2015, ông có chứng kiến việc gia đình ông Lê Văn T trồng trụ xi măng từ góc rào sau thửa đất 196 của gia đình ông Võ Đình C đến móng đá thửa số 215 của bà Nguyễn Thị Mỹ D. Còn về thực trạng ranh giới đất như thế nào ông không rõ vì ông chỉ chứng kiến việc rào lại cho thửa đất được vuông vắn. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án các cấp.

- *Người làm chứng là ông Hoàng Văn H trình bày:* Cách đây khoảng 20 năm, ông có mua của ông H một vùng bạch đàn tại thôn C, S, D; sau đó ông bán lại cho ông Huỳnh V trú tại V, N. Ranh giới: Một phía giáp đất đơn vị 974 (quân đội); một phía giáp đất ơn TR (BT) và đất ông L3; một phía giáp đường đi vào đất bà Lan; một phía giáp đất của anh em ông H + Nghĩa. Mốc giới cụ thể ông không nhớ, ông chỉ nhớ bụi đất của ông Huỳnh V cao, còn của ông Nghĩa thấp. Ông cam đoan lời khai là đúng và xin vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Đỗ Phúc H1 trình bày:* Tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/10/2010 gửi UBND huyện D và Bản tự kê khai ngày 12/10/2010 gửi UBND xã S của ông Huỳnh V có nội dung kê khai nguồn gốc diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp, cụ thể là thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D với diện tích 4.271,3m² là đất khai hoang năm 1982, có xác nhận của UBND xã S vào ngày 15/10/2010, thời điểm đó do ông là Chủ tịch UBND xã S ký tên. Đồng thời, tại Đơn xin xác nhận khai hoang của ông Huỳnh V gửi UBND xã S ngày 12/10/2010 với nội dung thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D với diện tích 4.271,3m² là đất khai hoang năm 1982 cũng được UBND xã S xác nhận đất ông Huỳnh V là đất khai hoang năm 1982, sử dụng ổn định, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch do ông là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S ký tên. Đây là hồ sơ thuộc Dự án VLAP, do cán bộ dự án đo đạc, kê khai, thụ lý hồ sơ, cán bộ địa chính Nguyễn Văn N tham mưu và cung cấp số liệu đất đai trong bản đồ và sổ mục kê, thôn trưởng Nguyễn Duy T xác nhận. Trên cơ sở đó, ông ký và xác nhận thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D với diện tích 4.271,3m² là đất do ông Huỳnh V khai hoang năm 1982. Tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 12/10/2010 đối với thửa đất số 197, tờ bản

đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D với diện tích 4.271,3m² có tên ông Huỳnh Trung L, ông Võ Đình C (giáp phía tây) và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị M (giáp phía bắc) nhưng họ không đến tham gia nên không có chữ ký trong biên bản dù họ là các hộ gia đình giáp ranh đã được dự án VLAP mời.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 24/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ vào Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị M, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn P và ông Lê Văn T đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng 1.110m² đất (lô đất có ký hiệu A theo Trích đo địa chính thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện D được Công ty TNHH Dịch vụ địa chính T lập vào tháng 6/2017) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA833566, số vào sổ cấp GCN: CS-00002 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/8/2015 cho ông Nguyễn Quốc K (có sơ đồ kèm theo). Buộc bà Lê Thị M, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn P và ông Lê Văn T tháo dỡ hàng rào trụ xi măng (10 trụ có kích thước 10cm X 10cm x 150cm) và dây kẽm gai trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

2. Án phí: Bà Lê Thị M, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn P, ông Lê Văn T phải nộp 19.737.909 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000024, AA/2016/0000025, AA/2016/0000026, AA/2016/0000027 ngày 25/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị M, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn P, ông Lê Văn T còn phải nộp 7.737.909 đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Ngày 04/10/2018, ông Lê Văn P là đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn kháng cáo

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1 giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn để công nhận các nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 1.110m² đất, nằm trong diện tích 4.271,3m² đất, thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại thôn C, xã S, huyện D mà ông Nguyễn Quốc K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA833566 ngày 06/8/2015 và hủy Giấy chứng nhận ông K được cấp đối với diện tích đất này.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung thì thấy: Các nhân chứng đều xác nhận đất tranh chấp là đất nông nghiệp trồng lúa ăn nước trời (một năm trồng 1 vụ lúa) rồi bỏ hoang. Nhân chứng trong vụ án chia thành 2 luồng, một luồng xác nhận do ông H khai hoang chuyển nhượng cho ông Huỳnh V, ông V chuyển nhượng tiếp đến nay là vợ chồng ông Nguyễn Trọng K; một luồng khác xác nhận do cha mẹ các nguyên đơn khai hoang. Theo nhân chứng là ông Nguyễn Thế X (là người mua lại đất từ ông Huỳnh V) xác nhận tháng 01/2015 các nguyên đơn mới vào rào đất, trông trụ xi măng nói là đất của mình. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định đất do ông V khai hoang, sử dụng có kê khai với chính quyền, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông V thì Ủy ban nhân dân xã S đã niêm yết công khai không có tranh chấp nên lập hồ sơ và ông V đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu đúng quy trình, thủ tục vào ngày 07/9/2011; còn phía nguyên đơn nếu có vào sử dụng trồng lúa thì cũng không kê khai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đồng nguyên đơn là bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1 và ông Lê Văn T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 1.110m² đất (ký hiệu A theo Trích đo địa chính thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện D được Công ty TNHH Dịch vụ địa chính T lập vào tháng 6/2017) thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn, đồng thời yêu cầu hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CA833566 (số vào sổ cấp GCN: CS-00002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/8/2015 cho ông Nguyễn Quốc K.

[2]. Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp 1.110m² là một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, loại đất màu trồng cây lâu năm. Phía nguyên đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp do cha mẹ khai hoang từ năm 1979, là đất màu và canh tác được một vài vụ; từ năm 1990 đến nay bỏ hoang nhưng không kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Mặt khác, diện tích đất phía nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp là đất lúa 01 vụ; còn phần đất tranh chấp là đất màu, trồng bắp và mỳ (sắn) và những làm chứng do phía nguyên đơn yêu cầu là ông Huỳnh Trung N1, ông Huỳnh Trung L và ông Nguyễn T đều

xác định phần diện tích đất tranh chấp là ruộng trồng lúa 01 vụ ăn nước trời. Như vậy, lời khai của người làm chứng chỉ phù hợp với việc sử dụng phần đất nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trồng lúa), không phải đất trồng màu đang tranh chấp như nguyên đơn trình bày. Năm 1999 và năm 2010, nguyên đơn đều không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng, có báo cáo với ông Nhẫn địa chính xã (đã chết) đề nghị được cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất này, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CH02217 ngày 24/12/2010 của UBND huyện D cấp cho ông T và bà T đối với thửa số 192, tờ bản đồ số 31, thì phần tiếp giáp phía Đông là thửa số 197 (cấp cho ông Huỳnh V), không phải là đất chưa có chủ sử dụng và cũng không phải đất của phía nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn không khiếu nại việc này.

Ngoài số nhân chứng xác nhận đất lúa tranh chấp do cha mẹ các nguyên đơn khai hoang; nhưng nhiều nhân chứng khác xác nhận do ông H khai hoang chuyển nhượng cho ông V, ông V chuyển nhượng tiếp đến nay là vợ chồng ông K. Ông Nguyễn Thế X (là người nhận chuyển nhượng lại đất từ ông Huỳnh V) xác nhận tháng 01/2015 các nguyên đơn mới vào rào đất, trồng trụ xi măng nói là đất của mình. Khi nguyên đơn vào rào đất, mặc dù biết phần đất này Ông X đã nhận chuyển nhượng từ ông V và đã được cấp đổi sổ và Ông X phản đối, nhưng phía nguyên đơn không khiếu nại đến chính quyền địa phương để được giải quyết mà vẫn cố tình trồng trụ xi măng, kéo dây kẽm gai. Nguyên đơn cho rằng giữa hai phần đất có mốc giới tự nhiên từ trước đến nay, nhưng qua xem xét thực địa thì không có bất kỳ mốc giới tự nhiên nào làm ranh giới 02 phần đất.

[3]. Xét hồ sơ đề Ủy ban nhân dân huyện D căn cứ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BE 623243 (số vào sổ cấp GCN:CH03145) ngày 07/9/2011 cho ông Huỳnh V đối với thửa số 197, tờ bản đồ số 31, thuộc thôn C, xã S, huyện D thể hiện: Có Thông báo số 36/TB.UBND ngày 21/12/2010 về công khai kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký bổ sung quyền sử dụng đất đợt II theo dự án Vilap; Thông báo số 02/TB.UBND ngày 25/01/2011 về kết thúc công khai hồ sơ của Ủy ban nhân dân xã S trong đó có tên ông Huỳnh V; quá trình niêm yết công khai không có tranh chấp, khiếu kiện; việc sử dụng đất của ông Huỳnh V ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận ngày 12/10/2010 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là phù hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

[4]. Ngày 20/8/2014, ông Huỳnh V chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 197, tờ bản đồ số 31 cho ông Nguyễn Thế X. Ông X đã trồng hoa màu từ 9/2014 - 7/2015 không có tranh chấp; đến ngày 03/7/2015, Ông X chuyển nhượng lại toàn bộ lô đất cho ông Nguyễn Quốc K bằng hợp đồng được công chứng số 1961/2015 quyền số 01. Ngày 06/8/2015, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CA833566 (số vào sổ cấp GCN: CS-00002) đối với thửa đất số 197 tờ

bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc K. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là ngay tình, đúng pháp luật và được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (yêu cầu công nhận các nguyên đơn có quyền sử dụng diện tích 1.110m² đất, nằm trong diện tích 4.271,3m² đất, thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại thôn C, xã S, huyện D mà ông Nguyễn Quốc K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CA833566 ngày 06/8/2015 và hủy Giấy chứng nhận ông K được cấp đối với diện tích đất này), đồng thời, buộc các nguyên đơn tháo dỡ hàng rào trụ xi măng (10 trụ có kích thước 10cm x 10cm x 150cm) và dây kẽm gai trên thửa đất số 197 là có cơ sở, đúng pháp luật.

[6]. Các quyết định khác tại Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xét. Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn do ông Lê Văn P đại diện, giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của ủy ban Thường vụ Quốc hội; 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; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1 và ông Lê Văn T {yêu cầu công nhận quyền sử dụng 1.110m² đất (lô đất có ký hiệu A theo Trích đo địa chính thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện D được Công ty TNHH Dịch vụ địa chính T lập vào tháng 6/2017) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA833566 (số vào sổ cấp GCN: CS-00002) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/8/2015 cho ông Nguyễn Quốc K (có sơ đồ kèm theo)}. Buộc bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1 và ông Lê Văn T tháo dỡ hàng rào trụ xi măng (10 trụ có kích

thước 10cm x 10cm x 150cm) và dây kẽm gai trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, thôn C, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

2. Án phí: Bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn T phải nộp 19.737.909 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000024, AA/2016/0000025, AA/2016/0000026, AA/2016/0000027 ngày 25/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa nên bà Lê Thị M, ông Lê Văn P, ông Lê Văn P1, ông Lê Văn T còn phải nộp 7.737.909 đồng án phí dân sự sơ thẩm

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn (do ông Lê Văn P đại diện) kháng cáo không được chấp nhận phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo ông P đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000717 ngày 10/10/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa thì ông P đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân