

Bản án số: 47/2024/DS-PT
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

*“V/v 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - 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:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 713/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3197/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn 9, xã NC, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường NP, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến L - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ: Đường Cao Thắng, phường Nghĩa Đức, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến L - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/01/2021), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện ĐR. Địa chỉ: Tổ dân phố 03, thị trấn KĐ, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐR (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện ĐR.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện ĐR (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Ngân hàng TMCP CT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Nông. Địa chỉ: Số 78 TĐ, phường NT, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP CT Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đắk Nông (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022), vắng mặt.

3.6. Bà Tống Thị Bạch T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn 9, xã NC, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn 9, xã NC, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2018), có mặt.

3.7. Ông Trần Văn N, sinh năm 1954 (có mặt) và bà Vũ Thị T, sinh năm 1967 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Thôn QS, xã NT, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông.

3.8. Ông Đào Văn D, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường NP, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông (chết ngày 21/01/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Văn D: Bà Lê Thị T, sinh năm 1977 (có mặt); Chị Đào Vĩ N, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt) và anh Đào Anh H, sinh năm 2004 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường NP, thành phố GN, tỉnh Đắk Nông.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Ngọc T - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/01/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Lê Ngọc T trình bày: Vào năm 2002, vợ chồng ông Lê Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Đinh M một lô đất có chiều ngang 7mét (mặt Quốc lộ 14), chiều dài đến giáp đất ông K, tổng diện tích khoảng 335m². Phần đất có tứ cận: Từ KĐ về GN giáp đất ông Nguyễn S; từ NC lên KĐ giáp đất còn lại của ông Dương K1; phía sau giáp đất ông Trương Công K; phía còn lại giáp đường Quốc lộ 14; giá trị chuyển

nhượng là 10.000.000 đồng; vợ chồng ông Lê Ngọc T đã giao đủ tiền, khi nhận đất có ông Đoàn Hoàng T cán bộ địa chính xã NC, ông Đinh M và ông Dương K1 tham gia đo đạc cắm mốc giới. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà không sử dụng đất, đến năm 2006 ông Lê Ngọc T làm nhà thì thấy quả đồi đã bị mức đất xuống nên ông bà không xác định được ranh giới, sau đó ông Dương K1 có chỉ lại vị trí thửa đất. Khi ông bà làm nhà thì xảy ra tranh chấp với ông K nên để đất trống.

Đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 có nguồn gốc cũng là của ông Dương K1, năm 1995 ông Dương K1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn S diện tích đất có 15m mặt đường Quốc lộ 14; ông Nguyễn S chuyển nhượng cho ông Th 05m mặt đường, còn lại 10m mặt đường giáp thửa 173 ông Nguyễn S chuyển nhượng cho ông X, bà Ng. Sau đó thửa đất tiếp tục chuyển nhượng qua cho nhiều người, đến năm 2019 thì bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T. Theo tờ bản đồ đo đạc năm 1995 và 2011 không có thửa đất số 205; ông Lê Ngọc T cho rằng vị trí thửa đất số 205 là trùng vị trí với thửa đất số 173 ông Lê Ngọc T đã được cấp giấy chứng nhận nên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy, ông Lê Ngọc T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T phải trả lại diện tích đất 335m² có tứ cận: phía Đông giáp thửa số 205 của bà Lê Thị T trừ mốc lộ giới còn 64m; phía Tây giáp đất ông Phương L; phía Nam giáp Quốc lộ 14 dài 7m, phía Bắc giáp đất ông Phương L dài 7m. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 205 tờ bản đồ số 09 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị T tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/01/2019.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày: Ngày 10/01/2019 bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 diện tích 550m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 ngày 17/10/2018 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đất ông Phương L dài 10m; phía Tây Nam giáp Quốc lộ 14 dài 10m; phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Gia T dài 10m; phía Tây Bắc giáp đất ông Nguyễn Tiến D dài 62m. Giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên và thanh toán tiền; khi nhận chuyển nhượng bà đã nhận đất trên thực địa nhưng chưa sử dụng, đến năm 2020 thì ông Lê Ngọc T tranh chấp.

Bà Lê Thị T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T, vì bà đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T và sử dụng đất đúng phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn N và bà Vũ Thị T trình bày: Khoảng năm 2018 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 diện tích 550m² của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Lê Thị T, hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định và thanh toán hết tiền và bàn giao đất. Việc tranh chấp giữa ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị T không liên quan đến ông bà nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do sức khỏe yếu xin vắng mặt khi nghị Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông có ông ông Đỗ Tiến L làm đại diện trình bày: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 diện tích 550m² giữa ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K và ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số phát hành CO 985888 ngày 17/10/2018 đứng tên ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T. Sau đó ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị T. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR có ông Trần Quốc T đại diện trình bày: Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K và được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 813710, do Ủy ban nhân dân huyện ĐR cấp ngày 15/10/2010 mang tên Trần Thị H (bà Trần Thị H đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR xác nhận tại mục IV giấy chứng nhận vào ngày 26/4/2018). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 813710 đã cấp cho bà Trần Thị H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L và được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 729202 cấp năm 2004 là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Sau đó ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K thực hiện việc chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo số phát hành CO 985888 ngày 17/10/2018 đứng tên ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đồng thời đã thực hiện chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR xác nhận tại mục IV giấy chứng nhận vào ngày 21/01/2019.

Việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 985888 mang tên ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp, do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR không có ý kiến đối với nội dung này. Việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông thực hiện, do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐR không có ý kiến đối với nội dung này.

- Ủy ban nhân dân huyện ĐR do ông Phạm Văn H đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân huyện ĐR lắp thống nhất với ý kiến của ông Trần Quốc T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bạch T trình bày: Bà là vợ của ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị T thống nhất ý kiến với ông Lê Ngọc T và đã ủy quyền cho chồng bà là ông Lê Ngọc T tham gia tố tụng để giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T.

- Chị Đào Vĩ N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đào Văn D trình bày: Chị Đào Vĩ N là con gái của ông Đào Văn D và bà Lê Thị T (ông Đào Văn D đã

chết ngày 21/01/2019), đối với thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 là tài sản của bà Lê Thị T, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Đào Anh H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Văn D trình bày: Anh Đào Anh H không có ý kiến về việc tranh chấp giữa ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị T. Đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 101; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 21, Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T, về việc buộc bà Lê Thị T trả cho ông Lê Ngọc T diện tích đất 335m² thuộc thửa đất 205, tờ bản đồ 09 và không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được sang tên cho bà Lê Thị T tại trang 3 ngày 21/01/2019.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, đo đạc; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/9/2023 nguyên đơn ông Lê Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T, buộc bà Lê Thị T trả cho ông Lê Ngọc T diện tích đất 335m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được sang tên cho bà Lê Thị T tại trang 3 ngày 21/01/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn ông Lê Ngọc T giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, buộc bà Lê Thị T trả cho ông Lê Ngọc T diện tích đất 335m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được sang tên cho bà Lê Thị T tại trang 3 ngày 21/01/2019.

- Bị đơn bà Lê Thị T đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09, diện tích 550m² tọa lạc tại thôn 2, xã ĐW, huyện ĐR có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Hạnh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 729202 vào ngày 30/11/2004.

Ngày 30/9/2010, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng thửa đất số 205 trên cho bà Trần Thị H, được Ủy ban nhân dân xã ĐW chứng thực việc chuyển nhượng. Sau khi bà Trần Thị H thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 15/10/2010 Ủy ban nhân dân huyện ĐR ban hành Quyết định thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 729202 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 813710 mang tên Trần Thị H.

Ngày 18/4/2018, bà Trần Thị H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 tại thôn 2, xã ĐW diện tích 550m² trên cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K trú tại BR, xã QK, huyện ĐG được phòng Công chứng ĐR chứng thực việc chuyển nhượng. Sau khi ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Bích K thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26/4/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐR xác nhận việc chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Bích K tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 813710 ngày 15/10/2010.

Sau đó, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Bích K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T. Sau đó ông Trần Văn N và bà Vũ Thị T đã

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 ngày 17/10/2018.

Ngày 15/01/2019, ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Lê Thị T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐR ký xác nhận việc chuyển nhượng cho bà Lê Thị T ngày 21/01/2019 tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 985888 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện nay, bà Lê Thị T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 205 nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Đắk Nông để vay vốn.

[3.2] Nguyên đơn ông Lê Ngọc T khai phần đất tranh chấp diện tích 335m² đất ở có nguồn gốc do ông Lê Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Dương K1 vào ngày 28/12/2002 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 173. Nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 205 đã cấp trùng lên thửa đất 173 của ông Lê Ngọc T. Còn bị đơn bà Lê Thị T thì cho rằng diện tích đất ở tại thửa 205 là do bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N và bà Vũ Thị T, phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn L từ năm 2004 nên không có sự chồng lấn thửa đất như ông Lê Ngọc T đã khai.

Xét thấy tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi tên Lê Ngọc T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 173 và biên bản xác định ranh giới thửa đất 173 có tứ cận: cạnh AD giáp Quốc lộ 14 dài 07 mét; cạnh AB giáp đất Nguyễn Văn L; cạnh CD và BC giáp đất Trương Công K (bút lục 28-29). Người làm chứng ông Đoàn Hùng T nguyên là cán bộ địa chính xã NC huyện ĐR khai: *“Vào năm 2002, khi ông Dương K và ông Lê Ngọc T ra thực địa chỉ phần đất chuyển nhượng theo đo đạc áp vào vị trí trên bản đồ theo thứ tự số mục kê là thửa số 171, ông Lê Ngọc T yêu cầu ghi tên vợ Tống Thị Bạch T đứng tên sổ mục kê... đến năm 2004 ông Phan Văn C là cán bộ phòng nông nghiệp huyện đi kiểm tra và cho dân kê khai đăng ký, sau khi ông Lê Ngọc T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ diện tích ông Lê Ngọc T có kiến nghị, khi kiểm tra bản đồ và sổ mục kê mới biết ông Phan Văn C đã xóa thửa 171 trên bản đồ và chỉnh lại thửa 173 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T”* (bút lục 39) và người làm chứng ông Phan Văn C nguyên là cán bộ thống kê phòng nông nghiệp - địa chính huyện ĐR khai: *“Năm 2004 ông Dương K có nhờ đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T thửa 171, khi đo đạc thấy thửa 171 do ông Đoàn Hùng T chỉnh lý không đúng nên tôi xóa và chỉnh lý lại đất ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị T thuộc thửa 173; ông Lê Ngọc T không có mặt nên tôi ký đơn đăng ký và biên bản giáp ranh thay ông Lê Ngọc T”* (bút lục 40).

Như vậy có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T tại thửa đất số 173 là chưa đúng quy định về trình tự, thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai ngày 23/6/2015 (bút lục 513-514) ông Lê Ngọc T cũng xác định *“Vào năm 2002 ông Lê Ngọc T có mua đất của ông Dương K1 tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 09, khi giao tiền thì ông Lê Ngọc T giao cho ông M*

số tiền 10.000.000 đồng, ông Lê Ngọc T có nhờ ông Dương K1 đi làm sổ đỏ nhưng sau đó ông Lê Ngọc T nhận được sổ đỏ là thửa đất số 173, ông Lê Ngọc T có thắc mắc và được ông Dương K cho rằng thửa 171 đã bán nên đổi lại thửa 173 cho ông Lê Ngọc T, sau 2-3 tháng ông Lê Ngọc T chuẩn bị làm nhà thì bị ông Trương Công K tranh chấp nên ông Lê Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Dương K1 phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 171 diện tích 335m² tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại thôn 2, xã NC, huyện ĐR vào ngày 28/12/2022, đối với thửa 173 không đủ diện tích nên không đồng ý nhận đất và trả lại cho ông Dương K1”; Chủ đất cũ ông Dương K1 khai: “Ông K1 có bán cho ông K2 một phần đất, sau đó ông K2 bán cho ông P và ông P bán lại cho ông M, ông M bán cho vợ chồng ông Lê Ngọc T nên ông M có nhờ tôi sang tên bìu đỏ cho ông Lê Ngọc T nhưng không được vì nhầm thửa đất nên địa chính đã thu hồi giấy đỏ; đối với thửa 171 thì ông Dương K1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn S ngụ tại thôn 3, xã NC từ năm 1994” (bút lục 644-647).

Trên thực tế, từ khi ông Lê Ngọc T chuyển nhượng đất của ông Dương K1 vào năm 2002 đến nay ông Lê Ngọc T cũng chưa sử dụng phần đất đã chuyển nhượng. Theo ông Lê Ngọc T khai vào năm 2006 khi ông Lê Ngọc T đến làm nhà trên đất chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp với ông Trương Công K, ông K cho rằng thửa đất 173 của ông Lê Ngọc T nằm trong phần đất của ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Lê Ngọc T cũng thừa nhận trước đây vào năm 2013 bà Tống Thị Bạch T là vợ của ông Lê Ngọc T có khởi kiện ông Dương K1, ông Phan Văn C, ông Đoàn Hùng T về việc chuyển nhượng đất của ông Dương K1 thuộc thửa 171, nhưng ông Đoàn Hùng T và ông Phan Văn C xóa thửa 171 trên bản đồ để ghi lại là thửa 172 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T nên bà Lê Thị T rút đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/2002 với ông Dương K1 và tại Bản án số 02/2019/DS-ST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện ĐR cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 30/11/2004 đối với thửa 172, tờ bản đồ số 09 diện tích 595m² tọa lạc tại thôn 2 xã NC, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông.

Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T cho rằng thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn 2, xã ĐW, huyện ĐR được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T, được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị T ngày 21/01/2019 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng lên thửa đất số 173, bản đồ số 09 của ông Lê Ngọc T là chưa có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc đòi bà Lê Thị T trả cho ông Lê Ngọc T diện tích đất 335m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 tọa lạc thôn 2 xã ĐW, huyện ĐR và không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị T ngày 21/01/2019 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc T kháng cáo cho rằng tại Văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông xác định trên bản đồ số 09 đo đạc năm 1995 không có thửa đất 205 mà chỉ có thửa đất 173 của ông Lê Ngọc T diện

tích 900m² đất, trong đó ông Lê Ngọc T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/11/2004 với diện tích 315m² đất.

Tuy nhiên tại Quyết định số: 1349/QĐ-UB ngày 30/11/2004 của Ủy ban nhân dân huyện ĐR quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 772 hộ gia đình và cá nhân tại xã NC, huyện ĐR kèm danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã NC, huyện ĐR (bút lục 582) thể hiện ông Nguyễn Văn L đứng tên số thứ tự 12, địa chỉ thôn 2, xã NC được cấp quyền sử dụng diện tích 550m² (400m² đất ở, 150m² đất màu + Ac) thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 đo đạc năm 1995; còn ông Lê Ngọc T đứng tên số thứ tự 21, địa chỉ thôn 2, xã NC diện tích 315m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 09 đo đạc năm 1995. Nên xét lời nại ra của ông Lê Ngọc T là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo ý kiến đề nghị của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tống Thị Bạch T, ông Lê Ngọc T với ông Đinh M, ông Dương K1 lập ngày 28/12/2002 do các đương sự không có yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

[6] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, đo đạc; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 101; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 21, Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T về việc đòi bà Lê Thị T trả cho ông Lê Ngọc T diện tích đất 335m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại Thôn 2, xã ĐW, huyện ĐR, tỉnh Đắk Nông và không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T về 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 CO 985888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/10/2018 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 09 cho ông Trần Văn N, bà Vũ Thị T đã được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị T ngày 21/01/2019 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Ngọc T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000365 ngày 28/9/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông. Ông Tuấn đã nộp đủ.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí thẩm định, đo đạc; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**