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

Bản án số: 159/2021/DS - PT

Ngày: 21/7/2021

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Ông **Lê Phước Thanh**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, 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 **Đinh Văn Chánh** Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2021/TLPT-DS ngày 5 tháng 3 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1566/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

**** Đồng nguyên đơn:***

- Ông Vũ Văn T; địa chỉ: 159 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Nông Thị T.

Địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B, bà A: Ông Hoàng Văn L - Luật sư Chi nhánh văn phòng luật sư T tại huyện K - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**** Bị đơn:*** **:** Ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh L; địa chỉ: tỉnh Đắk Nông.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

Địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

Địa chỉ: xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông C1, ông T2: Ông Nguyễn Văn T4; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

3. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân G - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K.

Người kháng cáo: Các đồng nguyên đơn gồm: Ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được xác định như sau:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Văn T và người đại diện theo uỷ quyền của ông T là bà Nông Thị T trình bày:

Ông Vũ Văn T có 01 lô đất diện tích khoảng 50.000m^2 (sau khi thẩm định thì diện tích sử dụng thực tế là 45.399,3m^2), toạ lạc tại B 3, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc lô đất do ông Nguyễn Đức D nhận chuyển nhượng từ nhiều người trước đó, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Vũ Văn T vào năm 2007. Khi chuyển nhượng, ông D có giao lại các giấy chuyển nhượng viết tay từ các chủ sử dụng đất cũ cho ông T, cụ thể: Giấy sang nhượng đất rẫy năm 1998 giữa người chuyển nhượng là ông Trần Viết C và ông Trần Duy Q; giấy sang nhượng đất rẫy ngày 20/11/1994 giữa ông Y B Niê, Y M Niê với ông Ngô Đức T; giấy sang nhượng đất rẫy ngày 20/12/1995 giữa ông Y H, bà H' B và ông Trần Viết C; giấy chuyển nhượng đất ngày 01/11/1999 giữa ông Phan Văn T và ông Trần Phi H, ông Tạ Đình C.

Năm 2012, ông Vũ Văn T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 diện tích l0.000m^2 (01ha), chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A diện tích 20.000m^2 (02ha). Còn lại khoảng 02ha, ông T cho những người đồng bào trong khu vực mượn để canh tác. Thời điểm

chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đất nên giữa ông T, gia đình ông C, bà T1 và gia đình ông B, bà A chỉ lập chung 01 giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đưa ông C giữ. Giá chuyển nhượng là 55.000.000đ/01ha. Vợ chồng ông C cũng như vợ chồng ông B đã giao đủ tiền cho ông T.

Phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông C, bà T1 có vị trí phía Đông giáp suối cụt; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất chuyển nhượng cho ông B, bà A; phía Bắc giáp đất ông Y.

Phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông B, bà A nằm liền kề với đất ông C, bà T1, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối cụt; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất còn lại của ông T; phía Bắc giáp đất ông C, bà T1 nhận chuyển nhượng.

Phần diện tích còn lại của ông T có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối cụt; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông D; phía Bắc giáp đất chuyển nhượng cho ông B, bà A.

Đến năm 2016, ông T và vợ chồng ông B, bà A phát hiện toàn bộ lô đất diện tích khoảng 05ha đã bị ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 làm giả giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 26/5/2006 giữa người bán là ông Vũ Văn T, bà Trần Thị L và người mua là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 để được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số BP 506517, ngày 17/12/2013. Ông T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý đất phải trả lại phần diện tích 15.399,3m^2 cho ông T (hiện nay, trong phần diện tích 15.399,3m2 đất mà ông T yêu cầu thì ông C, bà T1 đã chuyển nhượng 10.007,8m2 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và chuyển nhượng 5.391,5m2 cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ).

- Huỷ GCNQSD đất số BP 506517 do UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 cho ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1.

Đối với ý kiến đề nghị hủy giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 26/5/2006 giữa ông Vũ Văn T và ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Tạ Đình C, đề nghị công nhận việc chuyển nhượng đất giữa 3 bên là ông T, gia đình ông C, bà T1 và gia đình ông B, bà A theo đúng thực tế mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trong các văn bản gửi Tòa án, tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định đây chỉ là ý kiến trình bày, ông T không làm đơn yêu cầu khởi kiện. Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa người chuyển nhượng là vợ chồng ông Tạ Đình C và người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, vợ chồng ông Nguyễn Văn C1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định không làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vì nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Tạ Đình C và những người liên quan trả lại đất.

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A và người đại diện theo uỷ quyền của ông B, bà A là ông Hoàng Văn L trình bày:

Vợ chồng ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A thống nhất với lời trình bày của ông Vũ Văn T về toàn bộ diễn biến, nội dung việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông C và ông B ký tên ở mục người mua và không có ai chứng kiến. Việc giao giấy sang nhượng cho ông C giữ là để ông C làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất. Sau khi nhận đất, ông B, bà A đã trồng cây cao su trên hết diện tích đất nhưng do đất xấu nên cao su chết gần hết. Khi biết toàn bộ lô đất trên bị ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 kê khai và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất vào ngày 17/12/2013, nên ông B, bà A khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Buộc ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại phần diện tích 20.000m^2 (02ha) mà ông B, bà A đã nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Văn T. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 thì phần diện tích ông B, bà A yêu cầu trả lại có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối có cạnh dài: 109m; phía Tây giáp đường đi có cạnh dài 141m; phía Nam giáp đất ông T yêu cầu có cạnh dài 163m; phía Bắc giáp phần đất không tranh chấp có cạnh dài 163m.

- Huỷ GCNQSD đất số BP 506517 UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 đúng tên ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa người chuyển nhượng là vợ chồng ông Tạ Đình C và người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A xác định do ông B, bà A đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C và vợ chồng ông cầu trả lại đất nên ông B, bá A không làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào khoảng tháng 5 năm 2012, ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 có nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích khoảng 05ha tại B 3, xã C, Huyện K của ông Vũ Văn T với giá tiền là 165.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có lập giấy sang nhượng viết tay, không có chứng thực của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C, bà T1 sử dụng đất ổn định, đến năm 2013 ông C bà T1 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất đo đạc lại là 45.399,3m^2, thửa đất số 38, tờ bản đồ số 39, theo GCNQSD đất số BP 506517 đứng tên ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1. Ngày 21/10/2016, ông C, bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ phần diện tích 35.391,5m^2 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 phần diện tích 10.0078,8m^2, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và được C chứng tại Phòng công chứng số 03, tỉnh Đăk Lắk, ông C1, bà Đ, ông T2, bà T3 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên thì có tranh chấp.

Khi làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất thì giấy sang nhượng đất bị thất lạc nên ông C tự lập giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 26/5/2006 giữa người bán là ông Vũ Văn T và người mua là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1. Tuy nhiên, hiện tại ông C đã tìm thấy và cung cấp cho Tòa án giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 26/5/2012 giữa người bán là ông Vũ Văn T người mua là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 để Tòa án xem xét.

Đối với yêu cầu của khởi kiện của ông Vũ Văn T và của vợ chồng ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A, thi ông C, bà T1 không đồng ý, vì ông C, bà T1 không mua chung đất với ông B, bà A. Ông T đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất khoảng 05ha cho ông C, bà T1 và đã nhận đủ tiền.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thi Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Ngày 21/10/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ có nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 01 lô đất rẫy diện tích 35.391,5m^2 thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 38 tại buôn Mùi 3, xã C, huyện K với giá tiền 350.000.000đồng, vợ chồng ông C1, bà Đ đã giao đủ tiền cho ông C, bà T1. Việc mua bán giữa hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng công chứng số 03, tỉnh Đắk Lắk công chứng theo quy định, ông cầu, bà Đ đã nhận đất sử dụng và đóng thuế theo quy định. Trong thời gian đang làm thủ tục sang tên tách thửa thì bị tạm dừng lại do đất đang bị tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C1, bà Đ và ông C, bà T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Nay ông C1, bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016 giữa người chuyển nhượng là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

Theo biên bản xém xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/07/2020 phần diện tích 35.391,5m^2 ông C1, bà Đ nhận chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối dài 224,98m; phía Tây giáp đường đi dài 232,66m; phía Nam giáp đất ông T2 đang sử dụng dài 162m; phía Bắc giáp đất ông Ma Mai dài 146m.

- Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Ngày 21/10/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 có nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 01 lô đất rẫy diện tích 10.007,8m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 38 tại buôn Mùi 3, xã C, huyện K với giá tiền l00.000.000đồng, vợ chồng ông C1, bà Đ đã giao đủ tiền cho ông C, bà T1. Việc mua bán giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng công chứng số 03, tỉnh Đăk Lăk công chứng theo quy định ông T2, bà T3 đã nhận đất sử dụng trong thời gian đang làm thủ tục sang tên tách

thửa thì bị tạm dừng lại do đất đang bị tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T2, bà T3 và vợ chồng ông C, bà T1 là đúng quy định của pháp luật. Nay ông T2, bà T3 yêu câu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/102016 giữa người chuyển nhượng là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 phần diện tích 10.007m^2 ông T2, bà T3 nhận chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối dài 62m; phía Tây giáp đường đi dài 62m; phía Nam giáp đất ông L Văn D dài 161,83m; phía Bắc giáp đất ông cầu đang sử dụng dài 163m.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND huyện K) - Ông Bùi Xuân Giàu trình bày:

Hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ 39, diện tích 45.399,3m^2 của ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 được Hội đồng đăng ký đất đai xã C, huyện K xét duyệt tập trung vào ngày 20/9/2013 cùng với 72 hộ gia đình, cá nhân khác.

Sau khi có kết quả xét duyệt, UBND xã C đã lập tờ trình số 255/TTr- UBND ngày 16/10/2013 về việc đề nghị kiểm tra, xem xét cấp GCN QSD đất cho 73 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp GCNQSD đất tại xã C trong đó có hộ ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1. Đồng thời chuyển toàn bộ hồ sơ lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K để xem xét.

Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ. Ngày 17/12/2013 ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số BP 506517 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ 39, diện tích 45.399,3m^2 toạ lạc tại xã Cư Ne, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, UBND huyện K đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 đúng theo quy trình, trình tự, thủ tục. Việc tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ các nội dung đã được xác định nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688; các Điều 116, 117, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 170 Luật đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T về việc yêu cầu vợ chồng ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1, vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích 15.339,3m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối dài 94,5m; Hướng Tây giáp đường đi dài 95m; Hướng Nam giáp đất L Văn D dài 161,83m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại 20.000m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối dài 109m; Hướng Tây giáp đường đi dài 141m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng (không tranh chấp) dài 163m.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

C nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 21/10/2016 tại Phòng C chứng số 3 tỉnh Đăk Lăk giữa người chuyển nhượng là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 35.391,5m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối có cạnh dài lần lượt lượt là: 32,5m^2 + 109m + 83,48m = 224,98m; Hướng Tây giáp đường đi có cạnh dài lần lượt là: 33m + 141m+ 58,66m = 232,66m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2 đang sử dụng cạnh dài 162m; phía Bắc giáp đất ông Ma M dài 146m. Trên đất có 01 nhà xây móng gạch, mái lợp tôn, diện tích sử dụng: 64,61m^2; 01 sân xi măng; 01 giếng đào; 03 giếng khoan; 70 cây bơ; 30 cây sầu riêng.

Đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K xác định là thửa đất số 87 tờ bản đồ số 38, (là một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 39 theo GCNQSD đất số BP 506517 do UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 cho ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1).

[4] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

C nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được C chứng ngày 21/10/2016 tại Phòng C chứng số 3 tỉnh Đăk Lăk giữa người chuyển nhượng là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng diện tích 10.007,8m^2 đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối có cạnh dài 62m; phía Tây giáp đường đi có cạnh dài 62m; phía Nam giáp đất ông L Văn D cạnh dài 161,83m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m. Trên đất có 445 cây tiêu; 120 cây bơ; 30 cây mẵng cầu; 70 cây chanh; 396 cây cà phê;

33 cây sầu riêng.

Đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K xác định là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 38, (là một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 39 theo GCNQSD đất số BP 506517 do UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 cho ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1).

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện K. Các đương sự chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/01/2021 nguyên đơn ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A đều có đơn kháng cáo, ông T, ông B và bà A kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ không khách quan, ông C bà T1 đã giả mạo giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá là chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, ông T và ông Trí, bà B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm buộc ông C bà T1, ông C1 bà Đ và ông T2 bà T3 trả lại phần diện tích 35.399,3m^2, trong đó, trả cho ông T 15.399,3m^2, trả cho ông B, bà A 20.000 m^2 đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP506517 do UBND huyện K cấp ngày 19/12/2013 cho hộ ông C, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A đều vắng mặt, bà Nông Thị T, người đại diện theo ủy quyền của ông T; ông Hoàng Văn L, người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A đều có đơn trình bày giữ nguyên kháng cáo và xin xét xử vắng mặt, kèm theo đơn ông L có gửi Bản trình bày ý kiến cho Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Xem xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn ông Vũ Văn T; ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A, xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

Đây là phiên tòa xét xử phúc thẩm mở lần thứ ba, bà Nông Thị T và ông Hoàng Văn L là những người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A đều có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Bùi Xuân Giàu người đại diện cho UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt, những người tham gia tố tụng khác trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ ba đều vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, theo ông T trình bày là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức D vào năm 2007, diện tích đất khoảng 50.000m^2 (qua thẩm định, đo đạc được 45.399m^2), đến năm 2012 ông T chuyển nhượng lại cho ông Tạ Đình C và bà Nguyễn Thị T1 diện tích 10.000m^2 (01 ha) chuyển nhượng cho ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A 20.000m^2 (02 ha), vị trí đất tại B 3, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2012 ông T có chuyển nhượng cho ông C bà T1 diện tích 10.000m^2 (01 ha), đồng thời chuyển nhượng cho ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A 20.000m^2 (02 ha), diện tích đất còn lại khoản 02 ha ông T cho các hộ dân là người đồng bào mượn đất canh tác. Khi chuyển nhượng ông T viết chung một giấy viết tay cho cả ông C và vợ chồng ông B và bà A. Xét thấy, khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Dức D giữa hai bên chỉ viết giấy tay, không có sự xác nhận của chính quyền địa phương, sau khi nhận chuyển nhượng ông T cũng không đăng ký, kê khai đất đai theo quy định của pháp luật, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất và chưa được cấp Giấy CNQSDĐ thì ông T lại tiếp tục chuyển nhượng sang tay cho người khác, các giao dịch này không phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, xem xét việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C thấy rằng, theo Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 26/5/2012 vị trí thửa đất như sau: "*Phía Đông giáp suối cụt; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp ông L Văn D; Bắc giáp ông Y"*. Với các vị trí nêu trên thì cũng phù hợp các vị trí của Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, ông T chỉ có duy nhất một thửa đất tại vị trí này, theo ông T trình bày ông chỉ viết duy nhất một Giấy sang nhượng chung cho ông C với vợ chồng ông B, bà A. Tuy tại "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 26/5/2012 qua giám định xác định có một số nội dung có tẩy xóa sửa chữa về số liệu và viết thêm một số nội dung, nhưng xem xét về tứ cận thì cho thấy ông T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của mình cho ông C. Đối với nội dung ông T, ông B và bà A cho rằng trong "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 26/5/2012 có tên người nhận chuyển nhượng là ông B, bà A nhưng do ông C tẩy xóa là không có cơ sở chấp nhận. Còn đối với "Giấy sang nhượng đất" lập vào tháng 3/2012 giữa ông T với ông B, bà A (Bút lục 27) các đương sự thừa nhận là viết nhằm để đối phó việc ông C không giao ra bản chính, nội dung không đúng với thực tế và thời gian. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất (khoản 05 ha) có tứ cận theo "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 26/5/2012 cho ông C là có căn cứ.

Việc ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A cho rằng ông T có chuyển

nhượng cho ông B, bà A một phần diện tích 02 ha nằm trong thửa đất nêu trên của ông T, về giấy tờ ông T có viết giấy sang nhượng chung với ông C là không có cơ sở, quá trình giải quyết vụ án ông B, bà A không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà A là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tạ Đình C và bà Nguyễn Thị T1 xét thấy: Trên cơ sở lời khai của ông Tạ Đình C, do giấy tờ chuyển nhượng bị thất lạc nên ông C đã tự viết một giấy chuyển nhượng đất rẫy ngày 26/5/2006 nội dung giấy này là ông T sang nhượng cho ông C, bà T1 từ 04 đến 05 ha đất, giả chữ ký của ông T bà L (vợ ông T) ông C đã làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND K căn cứ vào giấy chứng nhận sang nhượng nêu trên và việc kê khai đăng ký gian dối của ông C để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506517 ngày 17/12/2013 cho hộ ông Tạ Đình C và bà Nguyễn Thị T1 là trái với quy định tại Điều 46, 50 Luật đất đai năm 2003 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo nhận định nêu trên thì có căn cứ xác định ông T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của mình cho ông C vào năm 2012, sau khi nhận chuyển nhượng ông C đã đăng ký, kê khai thửa đất theo quy định của pháp luật, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất, trường hợp xác định hành vi làm giả Giấy chuyển nhượng để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng xét giao dịch ngày 26/5/2012 giữa ông T với ông C được công nhận, toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông C, nên việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông C, bà T1 là không cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số BP 506517 do UBND K cấp ngày 17/12/2013 cho hộ ông Tạ Đình C và bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, tại Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà B và bà A là có căn cứ, đúng pháp luật, do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Đối với các nội dung khác của Bản án sơ thẩm về công nhận Hợp đồng, biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn T, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

2/. Căn cứ Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688; các Điều 116, 117, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170 Luật đai năm 2013;

Xử:

3/.- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T về việc yêu cầu vợ chồng ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1, vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích 15.339,3m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối dài 94,5m; Hướng Tây giáp đường đi dài 95m; Hướng Nam giáp đất L Văn D dài 161,83m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Dương Trí B, bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại 20.000m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối dài 109m; Hướng Tây giáp đường đi dài 141m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng (không tranh chấp) dài 163m.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

C nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 21/10/2016 tại Phòng C chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk giữa người chuyển nhượng là ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ.

Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 35.391,5m^2 đất có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp suối có cạnh dài lần lượt lượt là: 32,5m^2 + 109m + 83,48m = 224,98m; Hướng Tây giáp đường đi có cạnh dài lần lượt là: 33m + 141m+ 58,66m = 232,66m; Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2 đang sử dụng cạnh dài 162m; phía Bắc giáp đất ông Ma Mai dài 146m. Trên đất có 01 nhà xây móng gạch, mái lợp tôn, diện tích sử dụng: 64,61m^2; 01 sân xi măng; 01 giếng đào; 03 giếng khoan; 70 cây bơ; 30 cây sầu riêng.

Đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K xác định là thửa đất số 87 tờ bản đồ số 38, (là một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 39 theo GCNQSD đất số BP 506517 do UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 cho ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

C nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được C chứng ngày 21/10/2016 tại Phòng C chứng số 3 tỉnh Đắk Lăk giữa người chuyển nhượng là

ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 được quyền sử dụng diện tích 10.007,8m^2 đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp suối có cạnh dài 62m; phía Tây giáp đường đi có cạnh dài 62m; phía Nam giáp đất ông L Văn D cạnh dài 161,83m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C1 đang sử dụng dài 163m. Trên đất có 445 cây tiêu; 120 cây bơ; 30 cây mẵng cầu; 70 cây chanh; 396 cây cà phê; 33 cây sầu riêng.

Đất tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K xác định là thửa đất số 88 tờ bản đồ số 38, (là một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 39 theo GCNQSD đất số BP 506517 do UBND huyện K cấp ngày 17/12/2013 cho ông Tạ Đình C, bà Nguyễn Thị T1).

- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện K. Các đương sự chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên theo phần Quyết định của Bản án sơ thẩm

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng các điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Vũ Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí, ông Dương Trí B và bà Nguyễn Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí. Bà Nông Thị T nộp thay và đã nộp đủ tại các Biên lai số 0019767; số 0019768 cùng ngày 02/02/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi