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

Bản án số: 04/2019/DS-PT
Ngày: 25-01-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dần.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh.

2. Bà Trần Thị Phượng.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2018/TLPT-DS ngày 10/12/2018, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Toà án nhân dân huyện Mđ'rắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2018/QĐ-PT ngày 26/12/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T; trú tại: Xã Ea T2, huyện Ea K, tỉnh Đăk Lăk. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Phùng Kim H; trú tại: Xã Ea P, huyện M'Đrăk, tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

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

- Bà Phạm Thị Ngọc T3; trú tại: Thôn Đa N, xã H2 Hiệp N2, huyện Đông H2, tỉnh Phú Yên.

- Ông Nguyễn Trường S; trú tại: Thôn Đa N, xã H2 Hiệp N2, huyện Đ H2, tỉnh Phú Yên.

- Bà Trần Phan Hà Diệu T4; trú tại: Xã Ea T2, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị K2;

- Bà Phùng Thị Đ (tên gọi khác Hai C);

- Bà Lương Thị X;

- Ông Lăng Văn Đ1;

- Ông Hoàng Văn D;

Cùng trú tại: Xã Ea P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Như S1; trú tại: Thôn Trung H2, xã Ea T2, huyện Ea K, tỉnh ĐăkLăk.

- Ông Nguyễn Trường S2; trú tại: Xã Cư S3, huyện M, tỉnh Đăk Lăk.

- Ủy ban nhân dân huyện M; địa chỉ: Thị trấn M, huyện M, tỉnh Đăk Lăk.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

4. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 12/02/1993, ông Phùng Kim H viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S4 diện tích đất 2.160m^2 mới khai H1ng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại khu vực xã Ea P (chiều ngang mặt đường Quốc lộ 26 rộng 12m, chiều dài 180m). Vị trí: Đông giáp ranh đất H1ng (tức đất hiện nay ông Đ1 đang sử dụng); Tây giáp ranh ông Phùng H1 (tức ông Phùng Kim H1 – bố ông H, hiện nay ông Đ1 đang sử dụng); Nam giáp Quốc lộ 26; Bắc giáp chân đồi cao (tức đất hiện nay ông Hoàng Văn D đang sử dụng).

Năm 2009, ông S4 chết. Ngày 19/5/2011, anh Nguyễn Trường S và bà Phạm Thị Ngọc T3 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T4 diện tích đất trên với giá 32.000.000đồng. Khi giao đất chỉ đo chiều rộng thửa đất, còn chiều dài ghi theo giấy chuyển nhượng giữa ông Phùng Kim H và ông Nguyễn Trường S4 ngày 12/02/1993. Việc chuyển nhượng không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Mục đích nhận chuyển nhượng đất để làm nhà ở, tuy nhiên gia đình anh T chưa có điều kiện xây nhà nên để đất trống, thỉnh thoảng có đến phát dọn cây bụi.

Năm 2015, anh T làm thủ tục đăng ký đo đạc biết ông Phùng Kim H chuyển nhượng cho người khác đang làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ. Sau đó ông H không cho anh T sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp. Anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phùng Kim H trả lại diện tích 2.160m^2.

Tại phiên tòa anh T yêu cầu ông H phải trả lại diện tích 527m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn 1, xã Ea P. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 11,5m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 11,5m.

Đối với diện tích 1.633m^2 (trong đó 22,65m^2 anh T nhường lại cho ông Lăng Văn Đ1 và một phần không xác định được) anh T rút yêu cầu khởi kiện. Anh T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T với bà T3 và anh S.

Theo đơn phản tố, bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn ông Phùng Kim H (Đồng thời là người đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K2) trình bày:

Năm 1994, ông H chuyển khẩu đến xã Ea P sinh sống và khai hoang được thửa đất trên. Khi khai hoang không báo cáo cho ban tự quản thôn và chính quyền địa phương. Sau khi khai hoang ông H trồng bạch đàn thì bị bò phá nên bỏ trống từ đó đến nay. Ngoài ra, ông H có trồng 01 cây mít và 01 cây xoài (cây xoài và cây mít đã bị chặt cách đây vài năm). Thỉnh thoảng ông H có phát dọn cỏ.

Ngày 12/02/1996, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S4 thửa đất có chiều ngang 60m, chiều dài 120m tại vị trí khác. Ngày 16/6/1996, ông S4 bảo ông H viết lại giấy khác vì giấy vi bằng viết sai. Ông H đã viết lại giấy chuyển nhượng khác nhưng ông S4 lại không hủy giấy ngày 12/02/1996. Ông H chỉ chuyển nhượng cho ông S4 thửa đất này, còn thửa đất nguyên đơn tranh chấp ông H không chuyển nhượng cho ông S4. Nội dung giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án đã bị sửa chữa không đúng nội dung mà ông H đã chuyển nhượng cho ông S4. Ông H không yêu cầu giám định việc sửa chữa trên giấy vi bằng ngày 12/02/1993.

Năm 2009 và năm 2013 ông H đăng ký đo đạc tại UBND xã Ea P với chiều rộng mặt đường quốc lộ 26 là 12m, dài 80m diện tích đất thổ cư đăng ký diện tích 240m^2 nhưng chưa được cấp. Năm 2011, ông H biết được bà T3 chuyển nhượng đất cho anh T nên đã gọi điện thoại ngăn cản. Năm 2015, anh T tranh chấp với ông H thửa đất trên. Việc chuyển nhượng giữa anh T và bà T3 là trái pháp luật nên anh T không có quyền khởi kiện ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H yêu cầu: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T là vô hiệu; Tuyên giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 là vô hiệu; Công nhận diện tích 960m^2 tại thửa đất anh T đang tranh chấp là quyền sử dụng hợp pháp của vợ cH3 ông Phùng Kim H, bà Nguyễn Thị K2. (Bao gồm diện tích đất tranh chấp với anh T, ông Lăng Văn Đ1 và ông Hoàng Văn D).

Tại phiên tòa ông H rút yêu cầu phản tố đối với diện tích đất tranh chấp với ông Lăng Văn Đ1 23m^2, diện tích đất tranh chấp với ông Hoàng Văn D 108m^2; Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T là vô hiệu. Ông H yêu cầu:

1. Công nhận diện tích 549,65m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ cH3 ông H, bà K2. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 12m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 12m.

2. Tuyên Giấy vi bằng sang nhượng đất ngày 12/02/1993 giữa ông Phùng Kim H và ông Nguyễn Trường S4 là vô hiệu. Ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu vì là giấy giả mạo.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Trường S (đồng thời là người đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T3) trình bày: Ông S4 là cH3 của bà Phạm Thị Ngọc T3. Ông S4 chết năm 2009 có 03 người con là Nguyễn Trường S2, Nguyễn Trường S và Nguyễn Thị Ngọc Như S1. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông Phùng Kim H1 (bố ông H) khai hoang sau đó cho bà Phùng Thị Đ nhưng bà Đ không sử dụng đã đổi cho bà Bùi Thị H3 (không xác định được nhân thân). Sau đó, ông H dẫn bà H3 đến nhà ông S4 đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường S4. Bà H3 đưa cho ông S4 giấy trao đổi đất có chữ ký của bà Đ và bà H3 nên ông S4 đồng ý nhận chuyển nhượng đất của bà H3 với giá 1.000.000đồng. Bà H3 đã nhận tiền nhưng chưa lập văn bản. Mấy ngày sau bà H3 không quay lại làm giấy tờ mà chỉ có ông H đến nói với ông S4 rằng đất hoang phía sau là ông Phùng Kim H1 khai hoang cho ông H nhưng ông H không sử dụng nên đề nghị ông S4 mua luôn thửa đất của ông H. Do đã đưa tiền cho bà H3 nhưng chưa làm giấy tờ nên ông S4 đồng ý mua thêm đất của ông H phía sau thửa đất đã mua của bà H3 với giá 400.000đồng, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng ngày 12/02/1993 ghi trong giấy chỉ với giá 200.000đồng tiền công khai hoang. Việc chuyển nhượng giữa các bên chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền vì khi đó UBND xã Ea P chưa thành lập chỉ có UBND xã lâm thời. Khi chuyển nhượng xong ông S4 đưa giấy tờ cho bà T3 cất giữ. Khoảng 02 năm sau, ông S4 nói với anh S đem giấy vi bằng cho Ban tự quản thôn xác nhận việc chuyển nhượng, anh S đã đưa cho ông Trịnh Duy T5 ký xác nhận.

Ngày 25/7/1995, ông S4 đã làm đơn xin cấp đất ở đối với vị trí đất này và đã được Chủ tịch UBND xã xác nhận nhưng chưa làm thủ tục đo đạc để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp trên, vợ chồng bà T3 chưa có điều kiện sử dụng nên để đất trống. Ngày 19/5/2011, bà T3 và anh S đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị T4 thửa đất trên.

Việc ông H cho rằng giấy vi bằng đã bị sửa chữa là không có căn cứ, vì ông H đã đồng ý với nội dung ghi trong giấy mới chấp nhận ký. Nội dung trong giấy vi bằng 12/02/1993 ghi đúng vị trí thửa đất, thời gian chuyển nhượng. Do ông H nắm được sự việc chuyển nhượng với bà H3 hiện nay không xác định được nhân thân nên đã tìm cách chiếm lại thửa đất.

Ông S yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp 527m^2 thuộc quyền sủ dụng của anh T, chị T4. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và ông S4 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T với bà T3 và anh S, anh S không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra vào năm 1996, ông H còn chuyển nhượng cho ông S4 thửa đất chiều ngang 60m, chiều dài 120m ở vị trí khác để ông H chuyển nhà đi nơi khác, thửa đất này ông S4 đã làm thủ tục được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng bà T3 ông S4 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Nhất L.

2. Chị Trần Phan Hà Diệu T4 trình bày: Lời khai của ông H có sự mâu thuẫn vì trong quá trình hòa giải tại UBND xã Ea P đều thể hiện ông H đều nói rằng chữ ký trong giấy vi bằng ngày 12/02/1993 không phải là của ông H mà có người giả chữ ký, tại phiên tòa ông H lại cho rằng chữ ký trong giấy vi bằng là của ông H nhưng nội dung giả mạo và có sửa chữa. Chị T4 đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T3, anh S. Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Ông Lăng Văn Đ1 trình bày: Ông Đ1 nhận chuyển nhượng thửa đất hiện nay đang ở của ông Triệu Văn T6 (đã chết), ông Đ1 không biết rõ nguồn gốc đất mà chỉ nghe kể lại. Đối với 0,5m chiều ngang mặt đường quốc lộ 26 mà ông H tranh chấp với ông Đ1 vẫn đang để trống, ông Đ1 không nhận là của mình nên không tranh chấp với ông H.

4. Ông Hoàng Văn D trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp của ông Hai C1 (ông Hai C1 là chồng bà Phùng Thị Đ (ông Hai C1 đã chết, không biết rõ họ tên) phát dọn đất vào khoảng năm 1993 nhưng không canh tác. Về những giao dịch sau đó ông D chỉ nghe nói lại nên không có cơ sở khẳng định. Ông D có thấy ông S4 có phát dọn cây cỏ trên đất nhưng không canh tác, không thấy ông H sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông H tranh chấp với ông D thì gia đình ông D S dụng làm lối đi vào rẫy từ rất lâu và hiện nay ông D đã san ủi cho bằng phẳng, gia đình ông H chưa từng sử dụng diện tích đất tranh chấp, giữa ông H và ông D không tranh chấp diện tích này.

5. Bà Phùng Thị Đ trình bày: Năm 1991, bà Đ đến xã Ea P sinh sống, gia đình ông S4 cho bà Đ ở nhờ một thời gian sau đó chuyển đến ở nhờ nhà ông Hùng. Bà Đ được ông Phùng Kim H1 cho 01 thửa đất nhưng bà Đ không sử dụng được, bà Đ không nhớ rõ thời gian và vị trí thửa đất, việc cho đất không làm văn bản và cũng không nhớ rõ có đổi đất cho bà H3 hay không vì hiện nay bà Đ đã già yếu trí nhớ không còn minh mẫn. Bà Đ không có ý kiến và yêu cầu gì đối với thửa đất tranh chấp.

6. Bà Lương Thị X trình bày: Việc ông H1 khai hoang và tặng cho đất bà X không biết, bà X cũng không biết nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Bà X có ký xác nhận làm chứng trong giấy chuyển nhượng giữa anh T và bà T3. Tuy nhiên, nội dung chuyển nhượng bà X không nắm rõ. Bà X không liên quan, không tranh chấp gì đối với thửa đất này.

7. Chị Nguyễn Thị Ngọc Như S1 và anh Nguyễn Trường S2: Không có ý kiến và yêu cầu gì.

8. Tại Công văn số 732/UBND-TNMT ngày 29/8/2018 của UBND huyện M, diện tích đất tranh chấp 527m^2 T4ộc thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã

Ea P được đo đạc bản đồ giải thửa năm 1998 theo dự án đo đạc tổng thể thì diện tích này nằm trong thửa 345 tờ bản đồ số 85. Hiện trạng đất trống chưa có ai sử dụng, chưa có hộ gia đình nào kê khai đăng ký sử dụng đất, UBND huyện chưa giao cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nào. Khu đất tranh chấp hiện nay được quy hoạch vào mục đích đất ở nông thôn.

Việc các hộ dân tự chuyển nhượng khi chưa có GCNQSDĐ là trái với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Trong trường hợp cá nhân hộ gia đình sử dụng đất ổn định không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thuộc các trường hợp quy định tại các Điều 99, 100, 101 luật đất đai 2013 Điều 22 Nghị định 43/2014/ NĐ-CP được UBND xã xét duyệt đủ điều kiện thì mới được xem xét cấp GCNQSDĐ..

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, của Toà án nhân dân huyện MĐ'rắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35, 87 Điều 147, Điều 220, Điều 227, 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 271, và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 12, 99, 100, 101, 170, 188 , 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 2003, Điều 21, 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T buộc ông Phùng Kim H phải trả diện tích đất 1.633m^2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Kim H về việc: Yêu cầu ông D trả lại diện tích 108m^2; Yêu cầu ông Đ1 trả lại diện tích đất 23m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Ea P, huyện M'Đ, tỉnh Đăk Lăk;

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T: Buộc bị đơn ông Phùng Kim H phải trả diện tích đất 527m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Ea P, huyện M, tỉnh Đăk Lăk. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 11,5m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 11,5m.

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Kim H về việc công nhận diện tích 549,65m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Ea P thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phùng Kim H, bà Nguyễn Thị K2. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 12m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 12m

Bác yêu cầu của bị đơn ông Phùng Kim H về yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng đất ngày 12/2/1993 giữa ông Nguyễn Trường S4 và ông Phùng Kim H vô hiệu;

* Kiến nghị UBND xã Ea P và UBND huyện M rà soát lại việc sử dụng và cấp đất đối với diện tích đất tranh chấp, xử lý việc chuyển nhượng đất trái quy định của luật đất đai.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Đức T phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đồng mà anh T đã nộp theo biên lai T4 số AA/2014/0037993 ngày 21/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Phùng Kim H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị với nội dung: Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các đương sự không ai giao nộp thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phùng Kim H trả lại diện tích 2.160m^2 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm anh T rút một phần yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu ông H phải trả lại diện tích 527m^2; ông H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T vô hiệu; tuyên giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 vô hiệu; công nhận diện tích 960m^2 tại thửa đất anh T đang tranh chấp là quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Phùng Kim H, bà Nguyễn Thị K2 nhưng ông H đã rút một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 vô hiệu; yêu cầu công nhận diện tích 549,65m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H bà K2. Các đương sự tự nhận về nguồn gốc sử dụng đất là do khai hoang và chuyển nhượng mà có. Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất đang tranh chấp là đất để hoang, không canh tác được, các hộ tự nhận sau đó chuyển đổi, chuyển nhượng cho nhau không tuân thủ các quy định của Luật đất đai, chưa có hộ gia đình nào canh tác sử dụng đất và các đương sự cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã từng sử dụng đất. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại các Điều 99, 100, 101 Luật đất đai 2013, Điều 21, 22 Nghị Đ1 43/2014/ NĐ-CP ngày 15/5/2014 để: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích 527m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc xã Ea P; bác yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận diện tích 549,65m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà K2 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk :

[2.1] Ngoài việc các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất thì còn yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 vô hiệu. Nên Tòa án phải xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" và yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 vô hiệu là có căn cứ, cần chấp nhân.

Hội đồng xét xử xét thấy, bản án sơ thẩm chỉ xem xét giấy vi bằng sang nhượng ngày 12/02/1993 là chứng cứ để xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa các đương sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định diện tích đất các đương sự đang tranh chấp là đất để hoang, không canh tác được, các hộ tự nhận sau đó chuyển đổi, chuyển nhượng cho nhau không tuân thủ các quy định của Luật đất đai, chưa có hộ gia đình nào canh tác sử dụng đất nên giấy vi bằng trên cũng đã vô hiệu. Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của bị đơn ông Phùng Kim H về yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng đất ngày 12/2/1993 giữa ông Nguyễn Trường S4 và ông Phùng Kim H vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng, bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận diện tích 549,65m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà K2 nhưng chưa xác định rõ yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại biên bản xem xét

thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2017 và ngày 20/7/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn yêu cầu công nhận 549,65m^2 đất tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Ea P.

[2.3] Tại đơn phản tố ông H có 03 yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc ông H nộp 300.000đ là có sai sót. Tuy nhiên, đối với yêu cầu yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng đất ngày 12/2/1993 giữa ông Nguyễn Trường S4 và ông Phùng Kim H vô hiệu bản án sơ thẩm chỉ xem xét giấy vi bằng là chứng cứ xác định nguồn gốc đất đang trang chấp; ông H cũng đã rút yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T vô hiệu. Vì vậy, không cần buộc ông H phải nộp thêm tiền án phí là phù hợp.

[2.4] Ngày 16/4/2018, ông H nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng không khấu trừ cho ông H là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với nội dung này Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T vô hiệu Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ là không đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông H. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với nội dung này là có cơ sở, cần chấp nhận.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các Điều 26, 35, 87 Điều 147, Điều 220, Điều 227, 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 271, và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 12, 99, 100, 101, 170, 188 , 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật

đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 2003, Điều 21, 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T buộc ông Phùng Kim H phải trả diện tích đất 1.633m^2.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Kim H về việc: Yêu cầu ông D trả lại diện tích 108m^2; Yêu cầu ông Đ1 trả lại diện tích đất 23m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Ea P, huyện M, tỉnh Đăk Lăk;

+ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đức T buộc bị đơn ông Phùng Kim H phải trả diện tích đất 527m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã EaP, huyện M'Đrăk, tỉnh ĐăkLăk. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 11,5m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 11,5m.

+ Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Kim H về việc công nhận diện tích 549,65m^2 tại thửa số 12 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thôn 1, xã EaP thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phùng Kim H, bà Nguyễn Thị K2. Vị trí:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Bá Đ1 dài 47,30m,

- Tây giáp đất ông Lăng Văn Đ1 dài 45,30m,

- Nam giáp Quốc lộ 26 dài 12m,

- Bắc giáp đường đi ông Hoàng Văn D đang sử dụng dài 12m

+ Bác yêu cầu của bị đơn ông Phùng Kim H về yêu cầu tuyên giấy vi bằng sang nhượng đất ngày 12/2/1993 giữa ông Nguyễn Trường S4 và ông Phùng Kim H vô hiệu;

+ Đình chỉ yêu cầu của bị đơn ông Phùng Kim H về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011 và ngày 18/8/2011 giữa bà Phạm Thị Ngọc T3 và anh Nguyễn Đức T vô hiệu.

* Kiến nghị UBND xã Ea P và UBND huyện M rà soát lại việc sử dụng và cấp đất đối với diện tích đất tranh chấp, xử lý việc chuyển nhượng đất trái quy định của luật đất đai.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà anh T đã nộp

theo biên lai thu số AA/2014/0037993 ngày 21/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Phùng Kim H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông H đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/ 0004620 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrắk;
- Chi cục THADS M;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dần