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

Bản án số: 97/2023/DS-PT
Ngày 29-12-2023
"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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán tham gia: Ông Lê Quốc Hương, ông Nguyễn Anh Ửng

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 116/2023/TLPT- DS ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông đối với các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Đức L, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 7, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phan Long C, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn 2, xã S, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Đức K, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 02, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phan Tiến Đ, chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn 15, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Chị Lê Thị G, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn 7, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông- Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Gấm: Anh Phan Long C; địa chỉ: Thôn 2, xã S, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1979 – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T1: Anh Nguyễn Đức K – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 02, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông.

Người làm chứng:

- Anh Lê Văn Đ1, sinh năm 1958 và anh Đỗ T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Bon M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Vũ Ánh D; địa chỉ: Thôn 15, xã W, huyện R, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng anh Phan Tiến Đ và chị Nguyễn Thị T có nợ anh Lê Đức L một khoản tiền. Do không có tiền trả, ngày 07-01-2019 anh Đ, chị T viết giấy tay bán cho anh L 01 lô đất rẫy diện tích khoảng 10.000m^2 tọa lạc tại bon M, xã Q, huyện T với giá 162.000.000đ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Trên đất có cà phê, cây ăn trái, phần đất sinh là đất trống, có tứ cận: Phía Đông giáp suối lớn, phía Tây giáp đường be, phía Nam giáp đất ông Đối, phía Bắc giáp đất ông Đ2 (theo giấy tờ mua bán còn thực địa là giáp đất ông P). Anh L đã khấu trừ vào số tiền nợ cho vợ chồng anh Đ, chị T nên coi như đã thanh toán xong tiền.

Khi làm giấy sang nhượng, vợ chồng anh Đ có hẹn chuộc lại lô đất này trong thời gian 03 tháng. Hết 03 tháng, vợ chồng anh Đ không chuộc lại đất nên anh L vào lô đất này để canh tác thì bị anh K cản trở vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất này.

Anh L cho rằng anh K chỉ mua phần đất đã có GCNQSDĐ, phần đất sinh giáp suối lớn vợ chồng anh Đ không sang nhượng cho anh K; ngoài ra, anh L nhận chuyển nhượng phần đất này của anh Đ, chị T trước anh K. Do đó, anh L yêu cầu anh K phải trả lại toàn bộ diện tích đất 7320,6m^2 (theo kết quả đo đạc) đã lấn chiếm của anh L.

Quá trình giải quyết, anh L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 3471,7m^2 đất theo kết quả đo đạc, lồng ghép nằm trong GCNQSDĐ đã được cấp và anh Đ, chị T đã sang nhượng cho anh K.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Đức K trình bày:

Năm 2019, qua sự giới thiệu của anh Vũ Ánh D, anh K nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Đ, chị T 01 lô đất tại bon Mê Ra, xã Q, huyện T. Tại giấy bán rẫy cà phê đề ngày 15-8-2019 ghi rõ diện tích đất sang nhượng gồm toàn bộ đất rẫy trồng cà phê và phần đất sinh giáp suối lớn, có ghi rõ tứ cận. Phần có GCNQSDĐ hiện đã sang tên cho anh K, còn phần đất giáp suối (đất

sinh) ở khu vực này chưa ai được cấp giấy CNQSD đất. Anh L cho rằng anh K chỉ mua phần đất có GCNQSDĐ là không đúng, vì nếu lúc đó vợ chồng anh Đ không sang nhượng cả phần đất sình thì anh K sẽ không nhận chuyển nhượng lô đất rẫy trồng cà phê bởi không có nước tưới.

Vì toàn bộ phần đất này anh K đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Đ, chị Tnên anh K không đồng ý yêu cầu trả lại đất của anh L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị G trình bày: Chị Gấm đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L và không có ý kiến thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T1 thống nhất với ý kiến trình bày của anh K.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng anh Lê Văn Đ2 và ông P trình bày: Khi anh Đ và chị T sang nhượng đất cho anh L và anh K thì anh Đ2 và ông P có ký làm chứng vào cả hai giấy sang nhượng đất. Tuy nhiên cụ thể sang nhượng đất như thế nào, diện tích bao nhiêu thì không biết. Việc ký làm chứng chỉ nhằm mục đích xác nhận có đất giáp ranh. Từ năm 2019 đến nay anh K là người làm rẫy, chăm sóc và thu hoạch cà phê trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng anh Vũ Ánh D trình bày: Anh là người giới thiệu việc mua bán và chứng kiến việc anh Đ, chị T chỉ vị trí, ranh giới, mốc thửa đất cho anh K. Phần diện tích đất anh Đ, chị T đồng ý sang nhượng cho anh K bao gồm phần đất phía trên đã trồng cà phê giáp đường và phần đất giáp đến suối lớn (đất sình). Phần đất sình này anh Đ, chị T có nói chưa được cấp GCNQSDĐ nên chỉ làm giấy viết tay, còn phần đã có GCNQSDĐ thì làm thủ tục sang tên cho anh K. Khi anh L và anh K phát sinh tranh chấp, anh có liên lạc qua điện thoại thì anh Đ nói không bán đất sình cho anh L mà chỉ còn nợ tiền chưa trả được.

Anh Phan Tiến Đ, chị Nguyễn Thị T đã bỏ đi khỏi nơi cư trú nên không làm việc được và không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án số 24/2023/DS-ST ngày 26-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đức L đối với anh Nguyễn Đức K về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 7320,6m^2 tọa lạc tại bon M, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đức L yêu cầu cầu anh Nguyễn Đức K trả lại diện tích đất 3471,7m^2 tọa lạc tại bon M, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông do rút yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 04-10-2023, anh Lê Đức L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của anh L đối với anh K.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 818/QĐ-VKS-DS ngày 03-10-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức đã kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh L thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vì Tòa án chưa thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với anh Đ, chị T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông rút toàn bộ Kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, đánh giá chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh rút toàn bộ Kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng Dân sự, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức.

Xét kháng cáo của Nguyên đơn:

[1]. Nguyên đơn Lê Đức L kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. *Xét nội dung tranh chấp và quyết định của bản án sơ thẩm thì thấy:*

[2.1]. Chị Tvà anh Đ có khai phá thửa đất số 49, tờ bản đồ số 101, diện tích 16.534 m^2, tọa lạc tại xã Q, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy CNQSDĐ số CI 199322 ngày 03-8-2016. Tiếp giáp với phần đất được cấp giấy CNQSDĐ, anh Đ chị T khai phá phần đất sình giáp suối trồng cây ngắn ngày, đào ao tưới cà phê.

Ngày 19-01-2019, anh Phan Tiến Đ và chị Nguyễn Thị T cùng với Lê Đức L viết giấy sang nhượng đất hoa màu diện tích khoảng 10.000m2, ghi tứ cận: Đông giáp suối lớn, tây giáp đường be, nam giáp ông Đối, bắc giáp ông M với giá 162.000.000đồng, hẹn trong vòng 03 tháng anh Đ, chị T chuộc lại với số

tiền trên. Nếu không chuộc lại mảnh đất trên thuộc quyền sở hữu của anh L (bút lục 186).

Ngày 15-8-2019, anh Đ và chị T sang nhượng cho anh K 01 thửa đất rẫy cà phê và tiêu diện tích khoảng 1,8ha, có tứ cận: Đông giáp suối lớn,Tây giáp đường xóm, bắc giáp vườn ông P, nam giáp ông Đ2 với giá 750.000.000 đồng (bút lục 180). Ngày 23-8-2019, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 49, tờ bản đồ số 101, diện tích 16.534 m^2, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký sang tên ngày 27-8-2019 (bút lục 73-75).

Theo đơn khởi kiện, khi anh L đến canh tác đất anh Đ, chị T bán thì anh K ngăn cản và cho rằng phần đất sình giáp suối anh Đ, chị T đã chuyển nhượng cho anh K nên phát sinh tranh chấp.

[2.2]. Xét thấy, diện tích đất tranh chấp là 7320m^2, qua xác minh Ủy ban nhân dân xã Q và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T cho biết diện tích đất này dân tự khai phá, địa phương quy hoạch là đất trồng cây lâu năm nhưng chưa đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ.

Diện tích đất tranh chấp là 7320m^2 anh K nhận chuyển nhượng lại của anh Đ, chị T và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa với anh L với anh Đ và chị T không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Các giao dịch phát sinh từ 7320m^2 đất vô hiệu cả hình thức và nội dung. Anh L tranh chấp QSDĐ nhưng không sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013, do đó không được pháp luật bảo hộ theo khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh L đối với anh K là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3]. Xét nội dung kháng cáo của anh L thì thấy: Anh L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai đối với anh Đ, chị T. Việc anh Đ, chị Tcó mặt hoặc vắng mặt không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ dân sự của anh K và anh L đối với 7320m^2 đất tranh chấp. Do đó cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh L đối với bản án sơ thẩm.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[2.5]. *Về án phí phúc thẩm*: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Đức L đối với bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 95, 147, 157, 158, 165; 177, 179, 217, 218 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đức L đối với anh Nguyễn Đức K về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 7320,6m^2 tọa lạc tại bon M, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đức L về việc yêu cầu anh Nguyễn Đức K trả lại diện tích đất 3471,7m^2 tọa lạc tại bon M, xã Q, huyện T, tỉnh Đăk Nông do rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Anh Lê Đức L phải chịu 20.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí: Anh Lê Đức L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0002057 ngày 21-10-2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0001128 ngày 19-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tài Sử