

Bản án số: 285/2025/DS -PT

Ngày: 18 - 6 - 2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

 ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Nam, 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: bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, 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 148/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56 /2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1293/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**; vắng mặt.

2. Bị đơn: ông **Trương Thanh L**, sinh năm 1947; địa chỉ: **thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trương Thanh G**, sinh năm 1986; địa chỉ: **thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thị N, Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh P**; có mặt.

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

- **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P**; vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**, vắng mặt

- Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.
 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P. vắng mặt
 - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S, tỉnh Phú Yên.
 - Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1951; Địa chỉ: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.
 - Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn M, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.
 - Ông Lê Văn H, sinh năm 1954; Địa chỉ: thôn M, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên.
4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2021, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Nguyên bà Nguyễn Thị N1 (mẹ vợ tôi, vợ tôi tên Nguyễn Thị N2) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp Giấy CNQSDĐ số CS 170015, số vào sổ 07873 ngày 06/11/2019 do nhận thừa kế từ Giấy CNQSDĐ số G 673613 do UBND huyện (thị xã) Sông Cầu cấp ngày 16/4/1997, số vào sổ CH 00029 cho ông Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 63-ĐC, diện tích 951m² loại đất trồng lúa nước còn lại, thời hạn sử dụng đến ngày 01/4/2067, tọa lạc tại thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Ngày 01/12/2020, bà N1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho tôi giá 300.000.000đ, được Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S ký xác nhận chính lý biến động.

Ngày 29/12/2020, tôi trông trụ bê tông rào lại đất đã nhận chuyển nhượng thì bị ông Trương Thanh L ngăn cản. Ngày 30/12/2020, tôi thấy trụ rào bị xô ngã nên báo Công an xã X đến lập biên bản. Ngày 04/01/2021, tôi trông lại trụ rào thì ông L cầm cây rựa sắt đến đòi chém tôi và xô ngã gãy 04 trụ mới. Tôi đi báo lần 02, Công an xã đến lập biên bản, chụp ảnh hiện trường (ông L không ký biên bản). Tôi nộp đơn khiếu nại đến UBND thị xã S và UBND xã X. Ngày 16/3/2021, tại Hội đồng hòa giải xã X, ông L nói UB phải cấp lại cho ông đất ruộng khác thì ông mới giao đất ruộng của bà N1 cho tôi. Chủ trì có nói về việc ông L làm đơn hủy sổ đỏ của ông rồi, nếu ông L có làm đơn hủy sổ đỏ của bà N1 thì mới cấp lại sổ đỏ khác cho ông nhưng khó khăn bây giờ là bà N1 đã bán đất ruộng của bà cho ông D rồi. Tôi mua đất ruộng của bà N1 là rõ ràng, hợp pháp, mà ông L cố tình tranh chấp, cản trở, dùng hung khí đe dọa và xô ngã 06 trụ bê tông rào là xâm phạm quyền sở hữu tài sản hợp pháp của tôi, không cho tôi thực hiện quyền sử dụng đất là trái pháp luật.

Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu: Công nhận cho tôi được quyền sở hữu, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ 63-ĐC, diện tích 951m² tọa lạc tại: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên do nhận chuyển nhượng hợp pháp;

Buộc ông **Trương Thanh L** chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của tôi.

Theo nội dung phản tố của bị đơn có nêu việc tôi và bà **N1** đến nhà ông **L** hỏi mua mảnh đất đang tranh chấp, nội dung này là không đúng. Bản thân tôi không rõ về nguồn gốc đất nhưng Nhà nước đã công nhận cho mẹ tôi quyền sử dụng đất tại thửa 182 thì không thể có việc tôi đưa mẹ tôi đến hỏi mua đất. Nhà nước cấp sổ cho mẹ tôi, việc chuyển nhượng giữa tôi và mẹ tôi là hợp pháp, được nhà nước chứng nhận nên không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn.

- Theo đơn phản tố đề ngày 14/11/2021, ngày 07/12/2021, tại phiên tòa, bị đơn ông **Trương Thanh L** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg (nay là thửa 182, tờ bản đồ 63-ĐC) và thửa 39, tờ bản đồ số 13/299TTg đều là của Tập đoàn sản xuất nông nghiệp **thôn D, xã X**. Vào khoảng năm 1977, Tập đoàn cân đối cho hộ ông **Trương T1** (cha ông **L**) thửa 39, hộ ông **Nguyễn Ngọc T** (chồng bà **Nguyễn Thị N1**) thửa 62 nhưng chưa được cấp sổ đỏ, hai bên sử dụng đất được cân đối một thời gian, vì thửa 62 gần nhà ông **T1**, thửa 39 gần nhà ông **T** nên để thuận lợi cho việc canh tác, ông **T1** và ông **T** thỏa thuận đổi đất (bằng miệng không lập giấy tờ), hai bên thực hiện đúng thỏa thuận.

Năm 1993, thực hiện chính sách đất đai theo Nghị định 64/CP, UBND huyện (thị xã) **Sông C** giao cho gia đình ông **L** thửa 39, tờ bản đồ 13/299TTg, giao cho gia đình ông **T** thửa 62, tờ bản đồ 13/299TTg. Nhưng thực tế hai gia đình vẫn sử dụng đất theo sự hoán đổi từ trước mà không biết việc Nhà nước giao đất cho mình không đúng theo số thửa đất thực tế đang canh tác.

Năm 1997, khi nhà nước thực hiện việc cấp GCNQSDĐ thì ông **T1** già yếu nên ông **L** đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất mình đang thực tế canh tác, được UBND huyện (thị xã) **Sông C** cấp Giấy CNQSDĐ số G 673696 ngày 16/4/1997 thể hiện là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13, diện tích 840m². Bản thân ông **L** không biết tên gọi của thửa đất mình đang sử dụng nên khi được nhà nước cấp sổ đỏ cứ nghĩ thửa 39 chính là thửa đất mình đang trực tiếp canh tác nên không có ý kiến gì đối với cơ quan nhà nước đã cấp sổ đỏ cho ông.

Về phía gia đình ông **T** thì sau khi sử dụng đất hoán đổi với ông **T1** được một thời gian thì bán cho ông **Lê Văn H**, hiện nay ông **H** bán lại cho bà **D1**, gia đình ông **T** cũng không còn sử dụng mảnh đất này.

Ông **L** đã sử dụng mảnh đất này từ khi hoán đổi cho đến tháng 3/2019, khi đổi sang sổ hồng thì mới biết thửa đất ông đang trực tiếp sử dụng có tên gọi là thửa 182, đã được cấp sổ đỏ cho bà **N1** vào năm 2019, ông **L** làm đơn đề nghị cấp lại cho đúng thửa đất thì nhà nước thu hồi hủy sổ đỏ của ông nhưng không cấp lại sổ cho đúng thửa 182. Trong thời gian chờ nhà nước giải quyết việc cấp nhầm thửa đất thì bà **N1** thực hiện việc chuyển nhượng mảnh đất ông **L** đang sử dụng cho con rể **Nguyễn Văn D**, việc làm này của bà **N1** là không đúng pháp luật. Hai bên xảy ra tranh chấp, khi hòa giải ở UBND xã, bà **N1** thừa nhận việc trước đây chồng bà đã hoán đổi đất cho ông **T1**, công nhận thực tế hiện nay ông

L là người trực tiếp sử dụng đất. Vào năm 2018, bà N1 có cùng Nguyễn Văn D đến nhà tôi hỏi mua mảnh ruộng trên nhưng gia đình ông L không đồng ý nhưng năm 2019 bà N1 lại được cấp sổ đỏ mảnh đất này.

Do đó, ông L có yêu cầu phản tố: Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ 63-ĐC, diện tích 951m² tọa lạc tại: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên cho ông L; Hủy GCNQSDĐ số CS 170015 ngày 06/11/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp cho bà Nguyễn Thị N1, hủy việc đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. UBND xã X:

Tại Công văn số 1046/UBND ngày 08/11/2023: Cho đến nay UBND xã X và các cá nhân khác có liên quan chưa làm thủ tục cấp lại Giấy CNQSDĐ theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND thị xã S. Lý do phát sinh tranh chấp QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Trương Thanh L.

Tại biên bản làm việc ngày 29/3/2024: Hiện nay bà N1 đã chuyển nhượng QSD đất cho ông D nên đề nghị Tòa xem xét cho ông D thuộc trường hợp ngay tình. Nếu ông L có yêu cầu cấp lại Giấy CNQSDĐ thì không cấp cho ông diện tích đất mà bà N1 đã chuyển nhượng cho ông D, còn cấp lại cho ông L diện tích đất nào thì UB xem xét khi ông L có đơn xin cấp lại đất.

Tại Công văn số 855/UBND ngày 20/8/2024: Trong thời gian các cơ quan chức năng thực hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà N1 (ngày 06/11/2019) và thời gian bà N1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông D (ngày 01/12/2020) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg nay là thửa 182, tờ bản đồ số 63-ĐC, UBND xã X không tiếp nhận khiếu nại nào liên quan đến thửa đất nêu trên.

2. UBND thị xã S:

Tại Công văn số 2350/UBND ngày 20/7/2022 thể hiện: Thực hiện công tác cấp Giấy CNQSDĐ theo NĐ 64/CP, cùng ngày 14/6/1997, UBND huyện (thị xã) Sông C cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc T (chồng bà Nguyễn Thị N1) Giấy CNQSDĐ số G 673613 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg, hộ ông Trương Thanh L Giấy CNQSDĐ số G 673696 đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg. Qua xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ: 02 thửa đất này được Tập đoàn sản xuất Nông nghiệp thôn D, xã X cân đối giao cho 02 gia đình nêu trên nhưng trong quá trình sử dụng (trước năm 1997) thì ông Trương T1 (cha ông Trương Thanh L) và ông T tự hoán đổi với nhau: Hộ ông T sử dụng thửa số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg và ngược lại hộ ông T1 sử dụng thửa số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg). Với việc tự nguyện hoán đổi thửa đất với nhau giữa ông T và ông T1 nên sau khi ông T1 chết, hộ ông L được cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg thì hộ ông L không cạnh tác, sử dụng thửa đất này, chính vì không cạnh tác, sử dụng nên ông L cho rằng việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông đối với thửa đất này là không đúng đối tượng sử dụng đất qua đó đã có đơn đề nghị các cơ quan chức năng và UBND thị xã thu hồi hủy và cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng đối tượng đang sử dụng đất.

Qua làm việc với bà **Nguyễn Thị N1** về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg, bà **N1** cho biết: Thửa đất này hộ gia đình bà được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 1997 và canh tác, sử dụng một thời gian thì chồng của bà là ông **Nguyễn Ngọc T** với ông **Trương T1** (cha ông **Trương Thanh L**) thống nhất hoán đổi với nhau đối với thửa đất nêu trên, việc hoán đổi thửa đất thì chồng bà có nói cho bà biết. Sau khi hoán đổi gia đình bà cũng không sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg mà cho ông **Lê Văn H** sử dụng và hiện nay bà **Nguyễn Thị D1** đang canh tác, sản xuất. Vì thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình bà nên sau khi cấp đổi lại Giấy CNQSDĐ vào năm 2019 thì bà đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông **Nguyễn Văn D**; Việc ông **Trương Thanh L** yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông **T**, bà **N1**, ông **D** là không có căn cứ.

3. Tại Công văn số 399/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 30/01/2024: Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã **S** có ý kiến: Theo Công văn số 1046/UBND ngày 08/11/2023 của UBND xã **X** thì chưa lập thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho ông **L** nên hiện nay Chi nhánh chưa có cơ sở để giải quyết hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông **Trương Thanh L**.

4. Tại Văn bản ngày 06/01/2022, biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2022, bà **Nguyễn Thị N1** trình bày: Diện tích đất 1.020m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg nay qua đo đạc còn lại 951m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 63-ĐC, tọa lạc: thôn **D**, xã **X**, Sông **C**, Phú Yên được UBND thị xã **S** cấp Giấy CNQSDĐ ngày 16/4/1997 đứng tên chồng tôi là ông **Nguyễn Ngọc T**. Sau khi ông **T** chết, gia đình chúng tôi thống nhất để lại thừa kế cho tôi, tôi được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 06/11/2019, tôi đã chuyển nhượng cho **Nguyễn Văn D**, được Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã **S** ký xác nhận ngày 01/12/2020. Thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Việc ông **L** đang sử dụng thửa đất này là do trước đây giữa chồng tôi với ông **T1** (cha ông **L**) có mối quan hệ xóm làng, để thuận lợi trong việc canh tác nên hai ông đã hoán đổi đất cho nhau nhưng chỉ là tạm thời, khi nào một trong hai bên có nhu cầu thì lấy lại. Do đó, khi tôi chuyển nhượng cho **D** đã thông báo lại cho ông **L** biết. Nay ông **L** yêu công nhận cho ông thửa đất trên, hủy các giấy chứng nhận QSD đất là không có căn cứ.

5. Tại biên bản làm việc ngày 02/01/2024, bà **Nguyễn Thị D1** trình bày và cung cấp: Nguyên diện tích đất 02 sào tọa lạc tại thôn **D**, xã **X**, Sông **C**, Phú Yên có nguồn gốc của ông, bà ngoại: ông **Lê Văn Đ**, bà **T2** tạo lập, sau đó diện tích đất này đưa vào hợp tác xã 01 sào, còn 01 sào do ông **H** (là con ông **Đ**, bà **T2** và là cậu của tôi) canh tác. Diện tích đất 01 sào đưa vào hợp tác xã giao cho ông **T**, bà **N1** canh tác được thời gian, do đất bị nhiễm mặn nên ông **T**, bà **N1** viết giấy giao lại cho ông **H** canh tác luôn vào năm 2008. Năm 2009, ông **H** viết giấy bán lại 02 sào đất trên cho tôi canh tác (có giấy bán ruộng kèm theo) với giá 20 chỉ vàng y. Tuy là bán nhưng tôi vẫn để cho ông **H** canh tác trồng cỏ, ngoài trồng cỏ ra thì đất này nhiễm mặn nên không trồng được cây nào khác. 01 sào của ông **H** canh tác bán lại cho tôi thì đã được cấp UBND thị xã Sông Cầu GCNQSDĐ số CN 991689 ngày 20/02/2019 (thửa đất số 69, tờ bản đồ số 63-ĐC (đo đạc năm

2012), diện tích 896m², 01 sào ông T giao lại cho ông H, ông H bán cho tôi, tôi đo đạc xin cấp sổ đỏ nhưng hiện nay chưa được cấp.

6. Tại đơn đề ngày 16/7/2023, biên bản xác minh ngày 28/6/2021, ông Lê Văn H trình bày: Hiện nay tôi có quản lý một khoảnh ruộng diện tích khoảng 500m² tọa lạc đồng M, thôn D, xã X, thị xã S ranh giới: Đông cận đất Nguyễn Văn T3, Tây cận đất Nguyễn Văn C1, Nam cận đất Nguyễn Thị D1, Bắc cận đất Nguyễn Văn T3. Nguồn gốc khoảnh ruộng là của cha mẹ tôi nhưng đã được tập đoàn S quản lý năm 1979. Ban đầu thấy ông L có đến trồng lúa khoản 1-2 năm do bị nhiễm mặn không hiệu quả nên bỏ hoang. Sau đó tập đoàn giao cho ông Nguyễn Ngọc T sử dụng (nhận khoán của nhà nước theo ND 64/CP thời gian là 20 năm). Sau khi ông T sản xuất không được vì ruộng bị nhiễm mặn và ngập úng nên ông T bỏ hoang, vợ chồng tôi xin trồng cỏ nuôi bò và được vợ chồng ông T đồng ý viết giấy ưng thuận giao ruộng lại cho tôi. Từ ngày 10/11/2008 đến nay tôi trực tiếp quản lý, canh tác. Trong thời gian sản xuất không có ai tranh chấp và cũng không có ý kiến gì khác, sau đó tôi bán cho bà D1 02 chỉ vàng y hay 02 cây vàng thì tôi không nhớ, tôi đưa giấy tặng cho đất này cho bà D1 đi làm sổ đỏ.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 169, 123, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, 3, 74 Luật đất đai 1993; Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 12, 64, 95, 98, 106, 166, 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc “Công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 182, tờ bản đồ 63-ĐC (đo vẽ năm 2012), diện tích 951m² tọa lạc tại: Thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên do nhận chuyển nhượng; Buộc ông Trương Thanh L chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Thanh L, công nhận cho ông Trương Thanh L được quyền sử dụng diện tích đất thực tế 951m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 63-ĐC (đo vẽ năm 2012) (trước đây là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg), tọa lạc: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên có giới cận: Bắc giáp đường đi (đường đất) và thửa 159 (đo vẽ năm 2012); Nam giáp thửa đất 190 và 183 (đo vẽ năm 2012); Tây giáp đường đi (đường đất); Đông giáp thửa đất 183 (đo vẽ năm 2012).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Văn D ký ngày 24/3/2020 được UBND xã X ký chứng thực số: 32 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Hủy CNQSDĐ số G 673613 ngày 16/4/1997 cấp cho ông Nguyễn Ngọc T được cấp đổi lại tại Giấy CNQSDĐ số CS 170015 ngày

06/11/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 và hủy nội dung chính lý biến động chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 01/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S.

Ông Trương Thanh L được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Nguyễn Văn D được quyền khởi kiện về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ kiện khác.

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 12 – 9 – 2024 nguyên đơn là Nguyễn Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại Phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, cho rằng diện tích đất 951m² thuộc thửa 182, trước đây là thửa 62 bà N1 ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N1 chuyển nhượng sang cho ông nên ông là người sử dụng hợp pháp. Đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện bị đơn cho rằng gia đình cha mẹ hai bên đã đổi đất từ trước năm 1993 để thuận lợi sản xuất, diện tích tương đương nhau; nay thửa 39 thì bà N1 ông T đã định đoạt, còn thửa 62 đã giao cho gia đình bị đơn ông L (ông T1) sử dụng, nhưng lại lợi dụng vẫn còn đứng tên nên làm thủ tục chuyển cho con rể là ông D rồi đi kiện lấy lại; nếu kiện được thì gia đình nguyên đơn được cả 02 thửa đất 39, 62 là không hợp lý.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên tòa lần thứ hai, người kháng cáo có mặt nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử.

Xem xét kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, phù hợp thực trạng sử dụng đất, diện tích đất hai bên đã chuyển đổi cho nhau tương ứng như nhau, nên bản án sơ thẩm quyết định là hợp lý. Kháng cáo không có cơ sở, tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận QSDĐ do nhận chuyển nhượng hợp pháp, buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ 63-ĐC (đo vẽ năm 2012), diện tích 951m² tọa lạc tại: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Bị đơn có yêu cầu phản tố về

công nhận quyền sử dụng đất thửa 182 (thửa 62 cũ) nêu trên, yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ, hủy chỉnh lý biên động sang tên QSDĐ mang tên ông D.

[2] Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên thửa đất số 39 và 62, tờ bản đồ số 13/299TTg là các thửa đất thuộc quyền quản lý của Tập đoàn sản xuất Nông nghiệp thôn D, xã X giao cho hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị N1 thửa 62, giao cho ông Trương T1 (cha ông Trương Thanh L) thửa 39 để sử dụng. Quá trình sử dụng đất được giao, ông T và ông T1 tự hoán đổi cho nhau đối với các thửa đất này để thuận lợi cho việc canh tác, theo đó ông T nhận sử dụng canh tác thửa 39, ông T1 nhận sử dụng canh tác thửa 62 từ thời gian trước năm 1993.

[3] Về thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ số G 673696 ngày 16/4/1997 cho ông Trương Thanh L và Giấy CNQSDĐ số G 673613 ngày 16/4/1997 cho ông Nguyễn Ngọc T:

Thực hiện việc cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP, UBND huyện (nay là thị xã S) đã căn cứ vào việc giao đất của Tập đoàn sản xuất Nông nghiệp thôn D, xã X để giao lại cho ông L (con ông T1) thửa 39 trong khi ông L đang thực tế sử dụng thửa 62 mà Cha mình đã hoán đổi cho ông T. Còn ông T được giao lại thửa 62 trong khi đang thực tế sử dụng thửa 39 đã hoán đổi cho ông T1. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông L và ông T đều không biết mình được cấp không đúng số thửa đất đang trực tiếp sử dụng nên không báo lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hai bên đã tự nguyện hoán đổi đất cho nhau để được Nhà nước cấp lại Giấy CNQSDĐ cho đúng đối tượng sử dụng đất là lỗi của đương sự.

[4] Quá trình sử dụng đất sau khi các bên đã tự nguyện hoán đổi:

Ông T canh tác thửa 39 được một thời gian nhưng do đất nhiễm mặn không canh tác nữa mà giao lại cho ông Lê Văn H sử dụng trồng cỏ (theo giấy ưng thuận giao ruộng lại đề ngày 10/11/2008 do bà Nguyễn Thị Diễm cung C2), ông H xác nhận việc mình được vợ chồng ông T giao lại ruộng bằng giấy viết tay thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 28/6/2021 (BL121). Việc ông T giao ruộng lại cho ông H canh tác cũng đã được bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông T thừa nhận) tại Biên bản hòa giải ngày 16/3/2021 do UBND xã X tiến hành: “Trước đây gia đình tôi được Nhà nước giao đất và cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 62, tờ bản đồ 13/299TTg (nay là thửa 182, tờ bản đồ số 63) tại GCNQSDĐ số G 673613 do UBND huyện (nay thị xã) Sông Cầu ký cấp ngày 16/4/1997. Sau khi canh tác sử dụng một thời gian (không nhớ rõ) thì chồng tôi (T) có đổi thửa ruộng trên cho ông Trương T1 (cha ông L) để sử dụng 01 thửa ruộng khác của ông T1 (là thửa 39, tờ bản đồ số 13/299TTg). Một thời gian sau, chồng tôi (T) cho ông Lê Văn H trú thôn M, xã X sử dụng; sau khi chồng tôi chết thửa ruộng trên đã được bán cho người khác. Vì không có cơ sở để đòi lại thửa ruộng trên, nên tôi căn cứ vào giấy tờ mà nhà nước cấp chuyển nhượng thửa ruộng số 182, tờ bản đồ số 63 cho ông Nguyễn Văn D. Kể từ ngày chồng tôi đổi ruộng cho ông Trương T1 đến nay, tôi và gia đình không canh tác, quản lý thửa ruộng số 182, tờ bản đồ số 63” và tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/11/2022 bà N1 cũng thừa nhận thực tế đã đổi đất không sử dụng thửa 62. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/10/2023 thể hiện diện tích 840m2 thuộc thửa 39 đã được ông

Hồng N3 vào diện tích đất liền kề của ông H hiện không còn ranh giới nhưng xác định được vị trí: Đông giáp ông T3, Tây giáp đường đi, Nam giáp đất ông H, Bắc giáp ông T3 thể hiện là DT1: 840m2 tại mảnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 121-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P thực hiện ngày 03/11/2023. Theo trình bày của ông Lê Văn H và biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị D1 đã thể hiện việc ông T giao lại thửa ruộng số 39 cho ông H sử dụng, ông H đã gộp chung vào thửa ruộng của mình và chuyển nhượng cho bà D1 02 thửa ruộng với giá 20 chỉ vàng y vào ngày 04/12/2019 (giấy bán ruộng viết tay), bà D1 đã được UBND thị xã S GCNQSDĐ số CN 991689 ngày 20/02/2019 (thửa đất số 69, tờ bản đồ số 63-ĐC (đo đạc năm 2012), diện tích 896m2 (thể hiện là DT2: 864,6m2 tại mảnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 121-2023). Như vậy, bản thân bà N1 đã biết việc hai gia đình hoán đổi đất, gia đình bà thực tế không sử dụng thửa đất số 62, cũng không sử dụng thửa đất số 39, việc bà N1 cho rằng “việc đổi đất là tạm thời khi nào một trong hai bên có nhu cầu thì lấy lại” là không thể thực hiện được vì thửa 39 gia đình bà N1, ông T đã giao lại cho ông H, ông H chuyển nhượng lại cho bà D1 mà không thông báo cho ông L biết để ông L thực hiện quyền đòi lại (nếu có nhu cầu như bà N1 trình bày). Còn ông T1 sử dụng thửa 62 từ khi hoán đổi liên tục, ổn định sau đó con ông T1 là Trương Thanh L tiếp tục quản lý, sử dụng liên tục, ổn định cho đến khi các bên đương sự phát sinh tranh chấp năm 2020 cho đến nay.

[5] Về thủ tục Sở tài nguyên và môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS 170015 ngày 06/11/2019, thấy rằng:

Sau khi ông L phát hiện thửa đất 62 ông đang sử dụng nhưng Nhà nước cấp GCN cho ông thửa 39 đã đổi cho ông T và ông H đang sử dụng, ngày 25/3/2019, ông L có đơn đề nghị thu hồi lại GCNQSDĐ đã cấp sai thực tế (thửa 39) để cấp lại Giấy CNQSDĐ khác cho đúng thực tế sử dụng (thửa 62). Tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2019 (BL72) giữa các thành viên của Thanh tra thị xã S với đại diện UBND xã X đã xác nhận: “Việc đề nghị UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho hộ ông L tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg là không đúng đối tượng sử dụng đất. Thực tế hộ ông L đang quản lý, sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg (bản đồ địa chính thửa số 182, tờ bản đồ 63-ĐC). Do đó việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông L là không đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy UBND xã X thống nhất đề nghị UBND thị xã và các cơ quan chức năng xem xét thu hồi và cấp lại Giấy CNQSDĐ theo đúng đối tượng sử dụng đất. Thửa đất này từ trước đến nay do gia đình ông Nguyễn Ngọc T canh tác, sản xuất”, đúng như xác nhận các nhân chứng tại BL74 việc ông L sử dụng thửa 62. Ngày 14/9/2019, bà Nguyễn Thị N1 cùng các con lập Văn bản phân chia di sản thừa kế các quyền sử dụng đất thuộc quyền của ông T trong đó có thửa 62 theo GCNQSDĐ số G 673613 ngày 16/4/1997 được UBND xã X ký chứng thực trong khi tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2019 đại diện UBND xã cũng là người cung cấp thông tin thửa 62 đang do ông L trực tiếp sử dụng. Ngày 25/9/2019, bà N1 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thửa 62, tờ bản đồ 13, diện tích 1020m2 thành thửa 182, tờ bản đồ số 63, diện tích 951m2 được UBND xã xác nhận “bà N1 là người trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 25/9/2019, đại diện UBND xã xác nhận “không chuyển quyền cho người khác, không tranh chấp khiếu nại” là không đúng thực tế sử dụng đất, địa phương biết rõ thửa đất 62 bà N1 không trực tiếp sử dụng từ trước năm 1993 mà chỉ đứng tên trên mặt giấy tờ, ông L đang có đơn khiếu nại, Thanh tra đang xác minh nguồn gốc đất, nhưng vẫn xác nhận dẫn đến việc Sở T cấp GCN cho bà N1 không đúng đối tượng sử dụng đất thực tế, trong khi trước ngày 25/9/2019 đến ngày 06/11/2019, chính địa phương đã xác nhận việc ông L được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 39 là không đúng đối tượng sử dụng đất.

[6] Tại Báo cáo số 17/BC-TTra ngày 09/3/2020 (BL44) của Thanh tra thị xã S về kết quả thẩm tra, xác minh theo đơn ghi ngày 25/3/2019 của ông L về đề nghị thu hồi GCNQSDĐ. Kết quả này được UBND xã X xác nhận là ông L đang canh tác thửa 62, còn thửa 39 là hiện do bà Nguyễn Thị D1 đang canh tác. Thanh tra thị xã S có kiến nghị với UBND thị xã S: “Chỉ đạo cơ quan chức năng lập các thủ tục tham mưu UBND thị xã S hủy thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg theo GCNQSDĐ số G 673696 cấp ngày 16/4/1997 cho ông L vì thửa đất được cấp GCN không đúng đối tượng sử dụng đất; Giao UBND xã X hướng dẫn người sử dụng đất kê khai và lập các thủ tục cấp lại Giấy CNQSDĐ theo đúng đối tượng sử dụng đất như hiện nay cho người sử dụng đất”. Tại phiên tòa, ông L cho rằng sau khi có Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND thị xã S hủy nội dung cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg, ông có liên hệ với UBND xã X để đăng ký QSDĐ thửa 62 nhưng UBND xã nói chưa được nên ông đi về cho đến khi ông D tới trông trụ rào thì ông mới biết việc bà N1 đã làm thủ tục nhận thửa kế, được cấp lại GCNQSDĐ và chuyển nhượng cho ông D. Tại Công văn số 1046/UBND ngày 08/11/2023 của UBND xã X thể hiện: “Cho đến nay UBND xã X và các cá nhân khác có liên quan chưa làm thủ tục cấp lại Giấy CNQSDĐ theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND thị xã S. Lý do chưa cấp lại: là do phát sinh tranh chấp QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Trương Thanh L”. Do đó, các nội dung thể hiện tại Công văn số 855/UBND ngày 20/8/2024: “Trong thời gian các cơ quan chức năng thực hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà N1 (ngày 06/11/2019) và thời gian bà N1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông D (ngày 01/12/2020) đối với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 13/299TTg nay là thửa 182 tờ bản đồ số 63-ĐC, UBND xã X không tiếp nhận khiếu nại nào liên quan đến thửa đất nêu trên” là không có căn cứ, vì ông L đã khiếu nại việc UBND cấp đất cho ông không đúng thực tế sử dụng đã được UBND thị xã S giải quyết trên cơ sở xác nhận nguồn gốc sử dụng đất từ cơ quan quản lý đất đai cấp xã.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thanh L:

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13/299TTg đã được cấp Giấy CNSĐĐ cho hộ gia đình ông T, bà N1 cho rằng sau khi ông T chết thì gia đình có gặp gia đình ông L hoàn trả lại đất, tuy nhiên trên thực tế ông T đã giao thửa 39 cho ông H thì không còn đất để giao trả lại cho ông L. Bà N1 biết việc này nhưng không báo chính quyền địa phương mà vẫn lập thủ tục nhận thửa kế thửa đất 62 đã đòi cho ông L sử dụng từ trước năm 1993 để được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh

P cấp đổi Giấy CNQSDĐ số CS 170015 ngày 06/11/2019 là không đúng đối tượng sử dụng đất, đây là lỗi của bà N1. Ngày 24/3/2020, bà N1 và ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 182 (chính là thửa 62) được UBND xã X ký chứng thực số: 32 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD. Việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông D chỉ trên mặt giấy tờ nhưng không đúng thực tế, bà N1 biết điều này (ông D là con rể bà N1), nhưng vẫn thực hiện nên không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Ngày 29/6/2020, UBND thị xã S ban hành Quyết định số: 1559/QĐ-UBND hủy nội dung cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 13/299TTg theo Giấy CNQSDĐ đất số G 673696 đã cấp cho ông Trương Thanh L. Như vậy về phía ông L đã được Cơ quan nhà nước điều chỉnh việc đứng tên trên thửa đất 39, không còn quyền sử dụng về mặt giấy tờ đối với thửa 39. Còn đối với thửa 62 thì gia đình nguyên đơn đã đổi cho ông L, nhưng bên gia đình nguyên đơn vẫn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rồi lập hợp đồng chuyển nhượng cho con rể là ông Nguyễn Văn D.

Bản thân ông L không biết việc chuyển quyền giữa bà N1, ông D nên đã không thực hiện quyền khởi kiện cho đến khi ông D tiến hành việc trồng trọt bê tông rào đất năm 2021 thì ông L mới bắt đầu thực hiện thủ tục khiếu nại, khởi kiện. Tại Công văn số 2369/UBND-NC ngày 27/8/2021 cũng như Công văn số 2350/UBND ngày 20/7/2022 của UBND thị xã S đều thể hiện nội dung: Ngày 25/9/2019, ông Trương Thanh L có đơn khiếu nại và yêu cầu UBND thị xã S thu hồi hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông đối với thửa đất số 39 để cấp lại cho ông thửa đất số 62 vì ông đang là người quản lý, sử dụng, nêu rõ nguồn gốc và quá trình cấp GCN của 02 thửa đất này, tại Công văn số 2369/UBND-NC thì “đề nghị giữ nguyên kết quả hủy GCN cấp cho hộ ông L và kết quả xử lý đơn của ông L”, tại Công văn số 2350/UBND ngày 20/7/2022 trả lời ông L thì nêu “Căn cứ quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013, tranh chấp giữa ông D và ông L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và đề nghị ông L liên hệ Tòa án để được hướng dẫn và giải quyết theo quy định”.

Như vậy, Giấy CNQSDĐ số G 673696 cấp ngày 16/4/1997 cho ông Trương Thanh L, Giấy CNQSDĐ số G 673613 ngày 16/4/1997 cấp cho ông Nguyễn Ngọc T được cấp đổi lại tại Giấy CNQSDĐ số CS 170015 ngày 06/11/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị N1 đều không đúng đối tượng sử dụng đất, nhưng GCN cấp cho ông L lại bị thu hồi hủy, còn GCN đứng tên bà N1 lại được ký xác nhận chuyển nhượng cho ông D, dẫn đến hiện nay ông Trương Thanh L không còn quyền sử dụng đất đối với cả 02 thửa 39, 62 (tức thửa 182) trên mặt giấy tờ trong khi bà N1 lại được hưởng lợi của cả 02 thửa đất này (chuyển quyền cho ông H, ông D).

[8] Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 được UBND xã X ký chứng thực số: 32 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 của BLDS 2015. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, tại phiên hòa giải ngày 14/6/2022, ông D có ý kiến: “Trường hợp sau khi Tòa án xác định việc sử dụng đất của mẹ tôi không đúng pháp luật, hủy sổ đỏ của mẹ tôi, dẫn đến việc chuyển nhượng giữa

tôi và mẹ tôi không hợp pháp, vấn đề xử lý hậu quả, gia đình tôi sẽ tự giải quyết, tôi không yêu cầu trong vụ án này”, Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, ông **D** có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[9] Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và hợp lý. Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn D**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Nguyễn Văn D** phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006865 ngày 05-11-2024 của Cục Thi hành án tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long

