

**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: **145/2019/DS-PT**

Ngày: 23 - 8 - 2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Các thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh**

Ông **Phạm Tồn**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng**, 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 **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2019, 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 108/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 11-01-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 894/2019/QĐ-PT ngày 22 - 7 - 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh T** (tên gọi khác: C) - sinh năm 1940 và bà **Kiều Thị Bích T**; trú tại: thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông T có mặt, Bà T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Lan C**, sinh năm 1974; trú tại: thành phố Hồ Chí Minh và ông **Phạm Ngọc Thiên H**, sinh năm 1981; trú tại: tỉnh Đồng Nai, đều có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Lê Thị Kim H** - sinh năm 1978; trú tại: thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tiến T1** - sinh năm 1981; trú tại: tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2.2. Ông **Nguyễn Thành T2** - sinh năm 1982 và bà **Hoàng Thị M** – sinh năm 1984; cùng trú tại: thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông T2 có mặt, bà H1 vắng mặt.

2.3. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1939 và bà **Hoàng Thị M**, sinh năm 1947 (đã chết); cùng trú tại: Tổ dân phố 7, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông T3 xin xét xử vắng mặt.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Mai:

2.3.1. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1939; trú tại: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.2. Ông **Nguyễn Văn T4**, sinh năm 1967; trú tại: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.3. Bà **Nguyễn Thị H5 H2**, sinh năm 1969; trú tại: tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.4. Bà **Nguyễn Thị H5 H3**, sinh năm 1970; trú tại: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.5. Ông **Nguyễn Văn H (thầy H)**, sinh năm 1972; trú tại: tỉnh Đắk Nông. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.6. Bà **Nguyễn Thị H5 N**, sinh năm 1973; trú tại: Tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.7. Bà **Nguyễn Thị Ánh N1**, sinh năm 1976; trú tại: tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.8. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1979; trú tại: Tổ dân phố 7, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.9. Ông **Nguyễn Thanh P**, sinh năm 1981; trú tại: Số 28, đường P, tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.10. Ông **Nguyễn Thành V**, sinh năm 1983; trú tại: Số 28, đường P, tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.11. Ông **Nguyễn Văn T6**, sinh năm 1986; trú tại: Số 28, đường P, tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

2.3.12. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1989; trú tại: Tổ dân phố 4, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông **Lê T8** - sinh năm 1952 và bà **Hoàng Thị H4** - sinh năm 1953; cùng trú tại: Tổ dân phố 8, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

3.3. Ông **Nguyễn Văn T5** - sinh năm 1979 và bà **Thân Thị Mỹ L** - sinh năm 1983; cùng trú tại: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Trần Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Thanh T trình bày:

Vợ chồng Ông T là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 3.690m², tọa lạc tại phường A, thị xã B, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06, đất đã được UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/1993. Thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06 thì mộ đã được di dời đi hết. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng Ông T cho ông Lê N mượn để sử dụng từ năm 2006 đến năm 2016 ông Lê N chết thì Ông T lấy lại đất để sử dụng mới phát hiện ra bà Lê Thị Kim H lấn chiếm với diện tích 208m² (trong đó ông Nguyễn Thành T9 lấn chiếm 88m², ông Nguyễn Văn T3 lấn chiếm 65m² và bà Lê Thị Kim H lấn chiếm 55m²). Đất của Ông T, Bà T theo kết quả đo đạc thiếu 438m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 3.690m².

Năm 2014 ông Nguyễn Văn T5 xây dựng căn nhà trên thửa đất do thời điểm đó vợ chồng Ông T cho ông Lê N mượn để canh tác không lui tới thửa đất nên không biết việc lấn chiếm.

Nay vợ chồng Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị Kim H phải trả lại 55m², ông Nguyễn Văn T3 phải trả lại 65m², ông Nguyễn Thành T2 phải trả lại phần đất lấn chiếm 88m², tổng diện tích 208m². Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356810 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356811 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 11/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356812 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 13/10/2009 cho ông Nguyễn Thành T2, bà. Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM261081 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 11/8/2008 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06.

Bị đơn bà Lê Thị Kim H trình bày:

Năm 2000, bà Lê Thị Kim H có nhận sang nhượng 01 lô đất của vợ chồng ông Lê T8, bà Nguyễn Thị H5 trên đất có tổng cộng 24 cây cà phê và 09 cây sầu

riêng. Khi đó lô đất sang nhượng còn có nhiều mộ và bãi rác nhấp nhô nên hai bên không tiến hành đo đạc thực tế, chỉ ước tính lô đất có chiều ngang mặt đường khoảng 36,7m, chiều sâu khoảng 16m. Giá sang nhượng lô đất và tài sản trên đất là 5.800.000đ. Đến năm 2006 bà H mới trả hết tiền nên vợ chồng ông T8 mới viết “Giấy biên nhận” về việc sang nhượng đất cho bà H đề ngày 24/01/2006 và có xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi nhận sang nhượng đất, bà H có khai hoang thêm một phần đất phía cuối lô đất vì đây là khu vực đất nghĩa địa và có nhiều rác.

Năm 2000 sau khi sang nhượng bà H đã xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 4,3m x 11m. Năm 2006 bà H có đào và xây 02 hầm rút giáp với đất vợ chồng Ông T, Bà T nhưng ông Lê N (là người đang sử dụng thửa đất của Ông T) không có ý kiến gì và chính bản thân Ông T cũng không có ý kiến gì.

Năm 2006, Nhà nước tiến hành đo đạc diện tích các lô đất để cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân. Năm 2008 bà H được cấp GCNQSDĐ đối với lô đất trên với diện tích 444m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM261081 do UBND huyện K cấp ngày 11/8/2008).

Năm 2008, bà H chuyển nhượng 88m² cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M. Sau khi nhận chuyển nhượng Ông T2 có đổ thêm đất, dọn dẹp rác, bốc mộ và trồng 20 cây bạch đàn hiện tại còn 10 cây bạch đàn nhưng vợ chồng Ông T không ý kiến, phản đối gì.

Năm 2008 bà H chuyển nhượng 65m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M. Đến năm 2014 ông Nguyễn Văn T5 (con trai ông Nguyễn Văn T3) đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất nhưng vợ chồng Ông T cũng không ý kiến gì.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bà H sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến 2016 nhưng Ông T không có ý kiến gì.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ông T, Bà T buộc bà H, Ông T3, Ông T2 phải trả 208m² là không có căn cứ. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, Ông T3, Ông T2 là không có căn cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M trình bày:

Cuối năm 2008 bà H chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T2 thửa đất có diện tích 88m². Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng Ông T2 thuê người bốc mộ, dọn dẹp bãi rác, đổ thêm đất mới và trồng khoảng 20 cây bạch đàn vào năm 2008, hiện tại vẫn còn 10 cây bạch đàn nhưng Ông T, Bà T không có ý kiến gì.

Ngày 13/10/2009 vợ chồng Ông T2 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay Ông T, Bà T khởi kiện vợ chồng Ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T, Bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M là bị đơn trình bày:

Cuối năm 2008 bà H chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T3 thửa đất có diện tích 65m². Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng Ông T3 thuê người bốc mộ, dọn dẹp bãi rác, đổ thêm đất mới.

Ngày 11/8/2009 vợ chồng Ông T3 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06, diện tích 65m², tọa lạc tại phường A, thị xã B.

Đến năm 2014 thì vợ chồng ông T5 (con trai Ông T3) xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 40m² trên thửa đất nhưng Ông T, Bà T không có ý kiến gì.

Trước đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp tại ngân hàng N chi nhánh B. Tuy nhiên, ngày 16/8/2017 gia đình Ông T3 đã thanh toán nợ cho ngân hàng, đã xóa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay Ông T, Bà T khởi kiện gia đình Ông T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T, Bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã B trình bày:

Ngày 17/7/1993 UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp GCNQSDĐ số B926006 tại thửa đất số 131, 89, 89a, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06 cho bà Kiều Thị Bích T. Đến năm 2012 bà Kiều Thị Bích T cấp đổi GCNQSDĐ tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.690m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (việc cấp đổi lại GCNQSDĐ cho hộ Ông T không tiến hành đo đạc lại diện tích mà cấp đổi theo diện tích của GCNQSDĐ cũ). Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông T thời điểm năm 1993 thì các hộ gia đình có đất làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ theo diện tích trong bản đồ, sau đó cơ quan Nhà nước căn cứ trên bản đồ giải thửa cấp GCNQSDĐ theo diện tích được tính toán bằng lưới ô vuông bằng phương pháp thủ công chứ không đo đạc lại thực tế sử dụng của người dân. Bên cạnh đó bản đồ trước đây trên cơ sở quy đổi múi chiều và máy đo đạc có độ chính xác thấp cho nên ngoài việc sai số về đường truyền còn có sai số về diện tích. Vì vậy, dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ đất thời điểm trước đây sai lệch về diện tích so với thực tế sử dụng. Việc đo đạc lập bản đồ trước đây chưa đảm bảo chính xác, còn có sai số nên diện tích trên hồ sơ và thực tế có thể có sai khác, nên ngoài căn cứ vào diện tích trên hồ sơ còn phải căn cứ vào ranh giới sử dụng ổn định của các hộ. Vì vậy, Nhà nước phải tiến hành đo đạc lại và cấp đổi lại GCNQSDĐ cho nhân dân.

Đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Lê Thị Kim H: Năm 2006 bà Lê Thị Kim H có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất cà phê của ông Lê T8 và bà Nguyễn Thị H5. Sau khi chuyển nhượng bà H đi đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ và đến ngày 11/8/2008 UBND huyện K cũ cấp GCNQSDĐ số AM 261081 tại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06, diện tích 444m², mục đích sử dụng đất 100m² đất ở, 344m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà H. Quá trình sử dụng đất bà H chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở với diện tích 100m². Ngày 04/2/2009 bà H có đơn xin tách thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06 thành 03 thửa:

- Thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06, diện tích 291m²;
- Thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06, diện tích 65m²;
- Thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06, diện tích 88m²;

Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa đất 1072, 1073 cho ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Thành T2.

Về thủ tục cấp giấy cho bà H phía UBND thị xã đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Kim H là cấp tập trên cơ sở các hộ gia đình đăng ký, kê khai nhận đất trên bản đồ. Sau đó, Hội đồng xét duyệt đăng ký đất đai của UBND xã và có niêm yết thông báo công khai tại trụ sở UBND xã trong thời gian là 15 ngày nếu không có tranh chấp gì thì đủ điều kiện để cấp giấy CNQSDĐ.

Nay, ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T khởi kiện, Ủy ban nhân dân thị xã B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê T8, bà Hoàng Thị H4 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất vào năm 1980 ông T8 đổi của ông N (không nhớ đầy đủ tên tuổi và hiện tại ông N ở đâu) với giá 15kg bún tươi. Khi đổi không đo đạc cụ thể. Tờ bản đồ thửa đất: Phía đông giáp đất ông M; phía tây giáp đường đi; phía nam giáp đường đi; phía bắc giáp đất Ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 1984 ông T8 trồng trên đất 24 cây cà phê, 09 cây sầu riêng và trên đất còn nhiều ngôi mộ. Ông T8 quản lý sử dụng ổn định từ năm 1980 đến năm 2000 không có ai tranh chấp. Năm 2000 Ông T8 chuyển nhượng thửa đất lại cho bà Lê Thị Kim H với giá 5.800.000 đồng. Đến năm 2006 bà H giao đủ tiền nên hai bên mới xác lập “biên bản sang nhượng đất”.

Nay Ông T khởi kiện ông T8 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông T. Vì thời điểm ông T8 canh tác trên đất từ năm 1984 đến năm 2000 Ông T vẫn đang trồng cà phê trên phần đất của Ông T và không có ý kiến gì. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ông T là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5, bà Thân Thị Mỹ L trình bày:

Năm 2014, ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M (là bố mẹ của ông T5) tặng cho thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06, diện tích 65m², khi cho chỉ nói miệng không có giấy tờ. Sau khi nhận tặng cho vợ chồng ông T5 có xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích 40m² với giá 85.000.000đ. Trong vụ án này vợ chồng ông T5 không có yêu cầu gì đối với căn nhà nêu trên. Sau khi giải quyết vụ án này nếu quyền lợi của vợ chồng ông T5 bị xâm phạm thì ông T5 sẽ khởi kiện một vụ án riêng. Nay ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T khởi kiện thì vợ chồng ông T5 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Tấn M trình bày:

Năm 1962 ông về sinh sống tại ấp A Đông (nay là phường A, khi về ở thì chưa có ông Trần Thanh T). Nguồn gốc thửa đất của ông Trần Thanh T là của bà Dương Thị T, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Tô Minh T10, đến năm 1975 Ông T3 chuyển nhượng cho bà Dương Thị H6 (mẹ của ông Trần Thanh T) bán với giá bao nhiêu và diện tích bao nhiêu thì ông không nắm được. Năm 1965, Nhà nước có định cư là người đồng bào về khu đó sinh sống sau đó ai chết thì mang ra đó chôn cất nên khu đất trên là nghĩa địa tự phát của người đồng bào. Năm 1993, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những hộ làm trong hợp tác xã trong đó có gia đình ông M. Nguồn gốc thửa đất của bà Lê Thị Kim H trước đây là của ông Lê T8, bà Nguyễn Thị H5. Năm 2000, bà H nhận chuyển nhượng của ông Lê T8, sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã di dời hết mộ trên phần đất, lấp mặt bằng, xây dựng nhà trên đất nhưng không tranh chấp với ai. Sau đó bà H tách thửa đất ra và bán cho Ông T3, Ông T2.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có triệu tập ngân hàng N Việt Nam - chi nhánh B Bắc Đắk Lắk. Đến ngày 05/9/2017 ngân hàng có công văn số 360/NHNo-KHKD trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356811 do UBND thị xã B cấp ngày 23/03/2009 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường A, thị xã B đã được giải chấp. Do đó, phía ngân hàng xin từ chối tham gia tố tụng.

Theo kết quả định giá của hội đồng định giá thị xã B và các đương sự đã thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp:

* Giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Văn T3:

- Giá trị đất theo giá thị trường: 5m x 24.000.000đ/mét ngang = 120.000.000 đồng;

- Giá trị nhà: 99.190.106 đồng.

* Giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Thành T2:

- Giá trị đất theo giá thị trường: 7m x 24.000.000đ/mét ngang = 168.000.000 đồng.

- Giá trị 04 cây bạch đàn trồng năm 2008: 744.600 đồng.

* Đối với phần đất tranh chấp của bà Lê Thị Kim H là đất nông nghiệp, nằm ở phía sau, không giáp đường nên không tính theo giá thị trường mà phải tính theo giá đất nhà nước.

- Giá trị đất: $55m^2 \times 29.000đ/m^2 = 1.595.000$ đồng;

- Giá trị 02 hầm rút, đường kính dưới 1m, xây thành đê nấp, xây dựng năm 2000: 8.750.500 đồng.

Tổng giá trị tài sản đang tranh chấp: 398.280.206 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 11-01-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Áp dụng khoản 2 Điều 221, Điều 223 Bộ luật dân sự 2015.

Khoản 2 Điều 3 Luật TTHC năm 2015; Điều 21 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013.

Bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Lê Thị Kim H phải trả lại $55m^2$, ông Nguyễn Văn T3 phải trả $65m^2$, ông Nguyễn Thành T2 trả lại phần đất lấn chiếm $88m^2$.

2. Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356810 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356811 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 11/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356812 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23/3/2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 13/10/2009 cho ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM261081 do Ủy ban nhân dân huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 11/8/2008 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định và định giá tài sản; án phí; quy định về thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 208m². Trong đó, Ông T3, bà Mai lần chiếm 65m²; Ông T2, bà H1 lần chiếm 88m²; bà H lần chiếm 55m² và yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Thanh T và bà Kiều Thị Bích T do bà Nguyễn Thị Lan C và ông Phạm Ngọc Thiên H đại diện theo ủy quyền giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Hướng và bà Chi cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông T, Bà T là không đúng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lê Thị Kim H, vợ chồng ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M, vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M phải trả cho vợ chồng Ông T, Bà T diện tích đất đã lần chiếm là 208m². Trong đó, Ông T3, bà Mai lần chiếm 65m²; Ông T2, bà H1 lần chiếm 88m²; bà H lần chiếm 55m² và yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356810, số AN 356811, số 356812 do UBND huyện K (nay là UBND thị trấn B), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23.3.2009. Bà Chi, ông Hướng còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không đưa UBND thị trấn B nay là UBND phường A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa khách quan, chưa toàn diện nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Các bị đơn bà Lê Thị Kim H do ông Nguyễn Tiến T1 đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Thành T2 đều cho rằng không có lần chiếm đất của vợ chồng ông Trần Thanh T nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về phần thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn T3 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Hoàng Thị M cũng như UBND thị xã B đều xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

2. Về phần nội dung: Về nguồn gốc thửa đất của ông Trần Thanh T: Ngày 25-6-1973 bà Dương Thị T lập giấy bán vườn cà phê cho ông Tô Minh T10,

diện tích 3 sào với giá 120.000đ. Ngày 21-7-1975 ông Tô Minh T10 lập giấy sang vườn cà phê cho bà Dương Thị H6 (mẹ Ông T) với giá 200.000đ. Theo Ông T khai: mẹ ông bà Hó đã tặng cho ông và ông đã khai hoang thêm 690m². Ngày 17-7-1993 UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị Bích T với tổng diện tích 9.191m². Trong đó có thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06, diện tích 3690m². Ngày 25-7-2012 UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 666996 cho ông Trần Thanh T và bà Kiều Thị Bích T thửa đất số 303, tờ bản đồ số 06, diện tích 3690m². Năm 2006 do không có điều kiện quản lý sử dụng nên Ông T cho ông Lê N mượn thửa đất để canh tác. Năm 2016 ông Lê N chết nên Ông T lấy đất lại và phát hiện đất bị thiếu nên mới khởi kiện.

3. Về nguồn gốc thửa đất của bà Lê Thị Kim H: Năm 1980 ông Lê T8 đổi đất của ông N với giá 15 kg bún tươi, khi đổi không đo đạc cụ thể. Ông T8 đã trồng trên đất 24 cây cà phê, 09 cây sầu riêng và trên đất còn nhiều ngôi mộ. Năm 2000 ông T8 chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Lê Thị Kim H với giá 5.800.000 đồng. Ngày 24-01-2006 bà H giao đủ tiền nên ông Lê T8, bà Nguyễn Thị H5 lập giấy biên nhận và sang nhượng cho bà H diện tích đất nói trên. Năm 2000 sau khi nhận chuyển nhượng đất bà H di dời mộ, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà cửa, hàng rào nhưng Ông T, Bà T không có ý kiến gì. Ngày 11.8.2008 bà Lê Thị Kim H đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 261081 với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06, diện tích 444m². Ngày 23.3.2009, UBND huyện K ban hành Quyết định số 1024/QĐ-UBND về việc thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Kim H. Ngày 23-3-2009, UBND huyện K cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim H cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356810 đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06, diện tích 291m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356811 đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06 diện tích 65m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356812 đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06, diện tích 88m². Ngày 15-7-2009 bà Lê Thị Kim H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06, diện tích 88m². Ngày 15-7-2009, bà Lê Thị Kim H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06, diện tích 65m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất Ông T2 trồng cây bạch đàn, ông Nguyễn Văn T5 (con ông Nguyễn Văn T3) xây dựng nhà cấp 4.

4. Tại lời khai ngày 03-5-2017 của ông Lê T8 thể hiện: Thời điểm tôi canh tác trên thửa đất từ năm 1980 thì Ông T đang trồng cà phê trên đất Ông T. Ông T hoàn toàn biết và không có ý kiến gì. Sau khi tôi chuyển nhượng cho bà H thì bà H cũng dọn dẹp thửa đất và thuê người dọn dẹp đất, di dời mộ đi, thuê xe múc đất nhưng Ông T, Bà T không có ý kiến gì. Do đó, Ông T, Bà T cho rằng bà H lấn chiếm đất của ông là không có cơ sở.

5. Tại phiên tòa sơ thẩm nhân chứng ông Trần Tấn M khai: Tôi sinh sống tại phường A từ năm 1962, tôi có nắm rõ nguồn gốc đất của Ông T vì đất của tôi giáp ranh với đất Ông T. Theo tôi thì đất bà H, Ông T2, Ông T3 không lấn chiếm đất Ông T.

6. Theo Ủy ban nhân dân thị xã B thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông T thời điểm năm 1993 thì các hộ gia đình có đất làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích trong bản đồ, sau đó cơ quan Nhà nước căn cứ trên bản đồ giải thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích được tính toán bằng lưới ô vuông, bằng phương pháp thủ công chứ không đo đạc lại thực tế sử dụng của người dân. Bên cạnh đó bản đồ trước đây trên cơ sở quy đổi máy chiếu và máy đo đạc có độ chính xác thấp cho nên ngoài việc sai số về đường truyền còn có sai số về diện tích. Vì vậy, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm trước đây sai lệch về diện tích so với thực tế sử dụng. Việc đo đạc lập bản đồ trước đây chưa đảm bảo chính xác, còn có sai số nên diện tích trên hồ sơ và thực tế có thể có sai khác, nên ngoài căn cứ vào diện tích trên hồ sơ còn phải căn cứ vào ranh giới sử dụng ổn định của các hộ.

7. Như vậy diện tích đất của bà Lê Thị Kim H đã sử dụng ổn định từ năm 2000, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T3, vợ chồng Ông T2 sử dụng ổn định: Ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T cho rằng bà H, vợ chồng Ông T2, vợ chồng Ông T3 lấn chiếm là không có cơ sở. Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường A, thị xã B vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến phần nội dung của bản án. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trần Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 37 BLTTDS năm 2015; khoản 2 Điều 221, Điều 223 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định

số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Trần Thanh T, bà Kiều Thị Bích T về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim H phải trả lại 55m² đất, ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M phải trả lại 65m² đất; ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M phải trả lại 88m² đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356810 do UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23-3-2009 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356811 do UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23-3-2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 11-8-2009 cho ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 06; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 356812 do UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 23-3-2009 đính chính biên động chủ sử dụng ngày 13-10-2009 cho ông Nguyễn Thành T2, bà Hoàng Thị M đối với thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 06; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 261081 do UBND huyện K cũ (nay là thị xã B) cấp ngày 11-8-2008 cho bà Lê Thị Kim H đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06.

2. Về án phí: Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000đ Ông T đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005511 ngày 25-01-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phân chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm