TÒA PHÚC THẨM **TOA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 04/2025/DS-PT
Ngày 29/7/2025
Về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 114/TBTL-TA ngày 14/3/2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2025/QĐ-PT ngày 14/7/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: ông Trịnh Đức L, sinh năm 1955, có mặt;

Địa chỉ: thôn P, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã V, tỉnh Đắk Lắk*)*. *Người đại diện theo ủy quyền của ông* L *là* Luật sư Nguyễn Đức V - Văn phòng L2, đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk*)* có mặt.

Bị đơn: anh Trịnh Đức N, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã V, tỉnh Đắk Lắk*)*, vắng mặt. *Người đại diện theo ủy quyền của anh* N *là* ông Lê Duy B; địa chỉ: tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đăk Lăk*)*, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1950, vắng mặt;
2. bà Võ Thị T2, sinh năm 1959, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã V, tỉnh Đắk Lắk). *Người đại diện theo ủy quyền của bà* T1 *và bà* T2 *là* ông Trịnh Đức L, ông L đồng thời là nguyên đơn trong vụ án, có mặt.

3. chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã V, tỉnh Đắk Lắk). *Người đại diện theo ủy quyền của chị T3 là* ông Lê Duy B, ông Lê Duy B đồng thời là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn, ông B có mặt.

4. ông Hà Xuân C, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T, tỉnh Đắk Lắk*)*, vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C, bà X là ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là A L, phường B, tỉnh Đăk Lăk), có mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện K (*kế thừa quyền, nghĩa vụ hiện nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*), vắng mặt.

6. Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số C N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã K*, tỉnh Đăk Lăk*), vắng mặt.

Người làm chứng (không triệu tập):

1. ông Nguyễn Xuân C1, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk).*

2. ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

3. bà Trịnh Thị P, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn E, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

4. bà Trịnh Thị P1, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn P, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

5. ông Trần Thanh V1, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn P, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

6. ông Vũ Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

7. ông Trịnh Đức H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là* UBND xã V*, tỉnh Đăk Lăk*).

8. ông Võ Ngọc H2, sinh năm 1974; địa chỉ: số H, thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trịnh Đức L trình bày:*

Bà Trịnh Thị T1 là chị ruột ông Trịnh Đức L, anh Trịnh Đức N là cháu ruột của bà T1 và ông L (cha anh Nghiệp là anh ruột bà T1, ông L). Thửa đất số 05 và thửa đất số 14, cùng tờ bản đồ số 49 có tổng diện tích 4.078m², tại xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 ngày 31/12/2015 cho hộ Trịnh Đức N và Nguyễn Thị T3, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022, nhưng thực tế vẫn do anh N, chị T3 quản lý, sử dụng.

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.381m², tại xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532 cho hộ ông Trịnh Đức N và bà Nguyễn Thị T3 ngày 31/12/2015, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý sang tên vợ chồng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022, hiện tại anh N, chị T3 vẫn đang quản lý, sử dụng.

Diện tích khoảng 8.000m², tại thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện do anh N, chị T3 quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc 3 thửa đất số 05, 14, 23 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đất năm 1992 ông L nhận chuyển nhượng 01 lô đất dài 300m, rộng 35m, tổng diện tích 01ha, trên đất có 1 căn nhà tạm 3 gian, tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; lô đất có tứ cận phía Đông giáp hộ bà Trịnh Thị T1, phía Tây giáp hộ ông Trần Văn H3 (Hoa Học), phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đất hộ ông bà D1, B. Năm 1994 ông L cho bà T1 mượn lô đất này, không lập giấy tờ để làm nơi ở và trồng trọt sinh sống. Năm 1995 anh N từ B1 vào sinh sống ở cùng bà T1. Tháng 5/1997, anh N lập gia đình và khoảng tháng 12/1997 anh N ra ở riêng, trước khi anh N ra ở riêng, ông L cho anh N mượn 1.800m² đất kích thước 6m rộng x 300m dài để làm nhà ở với cạnh phía Tây giáp gia đình anh Trần Văn H3, phần diện tích này nằm trong 01ha đất ông L cho bà T1 mượn; việc ông L cho anh N mượn đất chỉ nói miệng, không lập giấy tờ. Do bà T1 bị bệnh nên để vợ chồng anh N chăm sóc, thu hoạch cà phê trên toàn bộ diện tích đất ông L cho bà T1 mượn. Ngày 16/02/2021 (Âm lịch) ông L làm nhà cho bà T1 trên phần đất trống giữa nhà anh N và đất của bà T1 thì anh N không đồng ý, lúc này ông L mới biết vợ chồng anh N, chị T3 đã tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 23, 05, 14 vào ngày 31/12/2015. Theo ông L, anh N giả mạo chữ ký của ông L, bà T1 và các hộ liền kề để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất của ông L. Anh N, chị T3 cũng thừa nhận chữ ký trong các giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất không phải của ông L, bà T1 mà do người bên dịch vụ tự làm. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N thể hiện nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông L, nhưng hồ sơ không có hợp đồng chuyển nhượng từ ông L cho anh N, chị T3.

Nguồn gốc 8.000m² chưa được cấp giấy chứng nhận thì năm 1989 vợ chồng ông L và anh Trịnh Đức T4 (anh trai anh N chết năm 1992) và một số người làm thuê cùng khai hoang, đất có vị trí phía Đông giáp đất ông Trần Thanh V1, phía Nam giáp nghĩa trang N2, phía Bắc giáp đường tự phát, phía Tây giáp đất anh Tiến T5; sau đó, ông L cho bà T1 mượn diện tích đất này để canh tác chỉ nói miệng, không lập văn bản. Cuối năm 1997, khi anh N ra ở riêng, ông L và gia đình có họp, thống nhất giao diện tích đất cà phê này cho vợ chồng anh N mượn, anh N có trách nhiệm trả bà T1 mỗi năm 1.000.000 đồng, nếu mất mùa thì trả 500.000 đồng, việc cho mượn không lập giấy tờ, nhưng có mở phiên họp gia đình

và sau này ông L làm giấy xác nhận ngày 04/4/2022 đưa cho các thành viên tham gia buổi họp ngày 25/11/1997 (Âm lịch) được họ xác nhận.

Năm 2020 ông L quyết định chia đôi lô rẫy làm 2 phần bằng nhau, 1 nửa cho bà T1 bán lấy tiền sinh sống, dưỡng già, 1 nửa cho vợ chồng anh N, nhưng vợ chồng anh N không đồng ý. Gia đình ông L cùng anh chị của anh N nhiều lần gặp gỡ, phân tích, nhưng vợ chồng anh N vẫn cố tình không trả rẫy cho ông L và bà T1. Ông L đã khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, nhưng do ông L chưa đáp ứng đủ điều kiện khởi kiện nên TAND huyện Krông Pắc ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 64/2022/QĐST-DS ngày 22/4/2022. Trong thời gian ông L bổ sung hồ sơ thì vợ chồng anh N chuyển nhượng các thửa đất số 05, 14, 23 cho vợ chồng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X. Theo ông L việc vợ chồng anh N chuyển nhượng đất chỉ nhằm tẩu tán tài sản chứ không có thật vì chị T3 và bà X cùng quê là chị em kết nghĩa, chị T3 là con nuôi của cha mẹ bà X.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc vợ chồng anh N trả lại các thửa đất số 5, 14, 23.

+ Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.381m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 604533 đối với thửa đất số 05, diện tích 3.129m^2 và thửa đất số 14 diện tích 949m^2.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Trịnh Đức N, chị Nguyễn Thị T3 và bên nhận chuyển nhượng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X đối với các thửa đất số 05, 14, 49, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Buộc anh Trịnh Đức N trả lại ông Trịnh Đức L diện tích đất trồng cây cà phê khoảng 8.000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có khoảng 1000 cây cà phê trồng năm 1995.

+ Buộc anh Trịnh Đức N trả cho ông Trịnh Đức L số tiền đóng sản lượng trong thời gian 24 năm (tính từ 01/01/1998 đến ngày 30/12/2021) để trợ cấp cho bà Trịnh Thị T1 24.000.000 đồng.

** Bị đơn anh Trịnh Đức N trình bày:*

Đối với các thửa đất số 05, 14, 23 cùng tờ bản đồ số 49 thì năm 1994 ông L cho bà T1 các thửa đất trên và năm 1995 ông L nói anh N đến ở cùng bà T1. Tháng 5/1997 anh N kết hôn nên bà T1 ra ở quán phía gần đường và giao căn nhà 2 gian vách đất cho vợ chồng anh N ở. Năm 1999 bà T1 và ông L chia đất cho anh N làm nhà ở riêng và bà T1 cũng dỡ quán và xây nhà ở bên cạnh như hiện nay. Cùng năm 1999 anh N xây khoảng 10m tường rào ngăn cách giữa nhà bà T1 với nhà anh N, sau đó bà T1 tiếp tục xây thêm 1 đoạn tường rào để ngăn cách hai nhà như hiện nay đang sử dụng. Năm 2017 anh N và chị T3 xây lại nhà mới khoảng 120m² không có tranh chấp và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015. Do kinh tế khó khăn nên vợ chồng anh N đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho người khác quản lý sử dụng, hiện vợ chồng anh N không còn quản lý sử dụng các thửa đất trên. Việc ông L khởi

kiện đòi lại các thửa đất trên anh N không đồng ý vì ông L và bà T1 đã đồng ý chia cho anh N làm nhà ra ở riêng, vợ chồng anh N đã xây dựng nhà ở kiên cố và chuồng trại cũng như canh tác ổn định trên đất.

Đối với diện tích khoảng 8.000m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận thì đây là đất do anh Trịnh Đức T4 (anh trai anh N) khai hoang từ năm 1988-1989, thời điểm anh T4 khai hoang cũng có ông Phạm Văn H4 khai hoang biết sự việc. Năm 1990 anh T4 về quê sang cát cho cha, nhưng không may anh T4 chết, trước lúc chết, anh T4 có nói với anh N là anh N vào anh T4 cho đất đang phát dỡ để làm ăn, năm 1993 anh N vào ở với ông L và tiếp tục phát hoang để làm. Năm 1995 anh N ở cùng bà T1 và tiếp tục khai phá đất làm rẫy. Năm 1996 bà T1 lấy chồng và chồng bà T1 làm lò rèn, chỉ có anh N làm rẫy và trồng được hơn một nửa rẫy cà phê (5 sào). Năm 1997 anh N kết hôn và ở riêng. Năm 1998 vợ chồng anh N tiếp tục làm và trồng cà phê tiếp nửa rẫy còn lại (khoảng 3,8 sào) và canh tác từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp. Năm 2012 vợ chồng anh N phá một nửa rẫy cà phê đầu dưới và thuê máy múc san ủi, đào đất, đổ thêm đất. Năm 2015 vợ chồng anh N trồng lại cà phê ở nửa dưới, nửa rẫy còn lại cà phê trồng từ năm 1998 đến nay vẫn nguyên vẹn. Từ đó đến nay gia đình anh N sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2020 khi nhà nước đo đạc để cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L yêu cầu gia đình anh N phải chia một nửa rẫy này cho bà T1 thì anh N không nhất trí, còn về thỏa thuận hàng năm phải đưa tiền cho bà T1 theo như trình bày của ông L là không đúng. Vì các lý do trên, anh N không đồng ý trả lại đất, trả lại tiền.

Đối yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng anh N và vợ chồng ông C, bà X thì anh N không đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân C trình bày:* Ông C và gia đình ông L, gia đình anh N không có quan hệ họ hàng chỉ là chỗ quen biết cả hai gia đình. Khoảng đầu tháng 5/2022 ông C biết anh N muốn bán đất nên xuống xem đất, xem bìa đỏ và đồng ý mua. Ngày 13/5/2022 vợ chồng ông C với vợ chồng anh N tới Phòng công chứng số B tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 05, 14, 23 với giá 500.000.000 đồng, trước khi lên phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng thì tại nhà anh N vợ chồng ông C đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng anh N, khi giao tiền do tin tưởng nên không viết giấy biên nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên, do vợ chồng anh N không có chỗ ở nên xin ở nhờ, ông C đồng ý, việc cho ở nhờ chỉ nói miệng không lập văn bản, có giao kết khi nào ông C cần thì vợ chồng anh N phải giao nhà đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì gia đình ông C không biết các thửa đất trên đang có tranh chấp với gia đình ông L. Khoảng tháng 6/2023 ông C thuê xe đổ đất phía trước thì ông L ngăn cản, lúc này ông C mới biết thửa đất gia đình ông C nhận chuyển nhượng có tranh chấp. Nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh N trả lại toàn bộ các thửa đất số 05, 14, 23, tờ bản đồ số 49

và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên thì ông C không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T1 và bà Võ Thị T2* uỷ quyền cho ông L tham gia tố tụng, đồng thời thống nhất với trình bày của ông L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T3* (vợ anh N) thống nhất trình bày của anh N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:* Trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với các thửa đất số 5, 14, 23 được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích đất 8.000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là đất có nguồn gốc khai hoang trên diện tích đất trước đây Nông trường 718 không sử dụng đến. Năm 1994 bà T1 sử dụng canh tác, năm 1995 cả anh N và bà T1 cùng sử dụng canh tác, từ năm 1997 anh N sử dụng canh tác đến nay. Qua kiểm tra bản đồ đo đạc giải thửa năm 1998 thì thửa đất mà hộ anh N đang sử dụng là một phần của các thửa 98, 100, 101 tờ bản đồ số 12. Tại Sổ mục kê các thửa đất trên ghi tên chủ sử dụng là Nông trường 718 và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản đồ đo đạc tổng thể năm 2020 thì diện tích đất này thuộc thửa số 83, 90 tờ bản đồ số 226, tổng diện tích 8.251,3m^2 thuộc thôn C. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất trên hộ anh N đang sử dụng để canh tác. Quá trình hòa giải tại cấp cơ sở ông L đồng ý cho anh N nửa diện tích đất, tuy nhiên anh N không đồng ý và cho rằng diện tích đất này do anh trai ông N khai hoang, sau khi anh trai anh N chết thì anh N tiếp tục khai hoang để canh tác nên không đồng ý trả. UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V trình bày* quan điểm của UBND xã V giống với UBND huyện K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh C2* đã được Toà án triệp tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng.

** Người làm chứng là ông Nguyễn Xuân C1 trình bày:* Ông ở giáp đất mà ông L mua của ông Vi S, hiện nay đất do bà T1 và vợ chồng anh N quản lý, sử dụng. Tháng 12/1992 ông C1 chứng kiến ông S bán đất cho ông L, còn việc hai bên đo đạc diện tích đất, giao tiền cho nhau thì ông C1 không chứng kiến, không biết. Ông Vi S cùng gia đình sau khi bán đất cho ông L xong thì không còn sinh sống ở địa phương từ đó đến nay nữa, hiện nay gia đình ông Vi S ở đâu thì ông C1 không biết.

** Người làm chứng là ông Nguyễn Văn L1 trình bày:* Năm 1991 ông L1 vào xã V làm ăn, sinh sống, quá trình sống tại đây ông L1 làm thuê, khai hoang đất tại khu nghĩa địa thuộc Nông trường G, đường đi 716 thuộc thôn C nay là thôn C, xã V, huyện K cho gia đình ông L, thời điểm đó còn khoảng 10 người cùng tham gia làm, nhưng, hiện nay đa số những người cùng đi làm thuê cho gia đình ông L đều đã chết. Diện tích đất mà ông L khai hoang cụ thể thế nào ông không rõ.

* *Người làm chứng là chị* Trịnh Thị P *trình bày*: Chị P là chị ruột của anh N, là cháu ruột ông L và bà T1. Đầu năm 1992 chị P vào xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk sống cùng với vợ chồng ông L, tháng 10/1994 chị P lập gia đình và ra ở riêng. Khi ở cùng với ông L, chị P tham gia cùng vợ chồng ông L khai hoang lô đất tại khu nghĩa địa thuộc nông trường G, đường đi 716, diện tích bao nhiêu không rõ. Sau khi khai hoang xong thì cuối năm 1994 vợ chồng ông L giao cho bà T1 canh tác, quản lý, sử dụng. Anh N vào Đắk Lắk sinh sống sau chị P thời gian thì chị P không nhớ rõ, anh N ở cùng vợ chồng ông L, sau một thời gian thì anh N ở cùng bà T1. Năm 1997, anh N kết hôn và vợ chồng anh N ở cùng bà T1. Đối với diện tích đất chú L mua năm 1992 và năm 1996 giao cho bà T1 ở, quản lý, canh tác, sử dụng. Chị P chỉ biết đối với diện tích đất mà vợ chồng ông L khai hoang tại khu nghĩa địa thuộc Nông trường 718 và đất được vợ chồng ông L mua của ông Vi S năm 1992 thì được chú giao cho bà T1 ở, quản lý, canh tác, sử dụng vào cuối năm 1994. Sau này, vợ chồng ông L có giao cho anh N không thì chị P không biết. Đối với lô đất khai hoang tại khu nghĩa địa thuộc Nông trường G thì bà T1 và anh N cùng quản lý, canh tác, sử dụng. Chú L giao cho mỗi người ½ diện tích để sử dụng (cô T1 ½ diện tích và anh N ½ diện tích).

* *Người làm chứng là chị* Trịnh Thị P1 *trình bày:* Chị là chị gái của anh N và là cháu gái ông L, bà T1. Năm 1989 chị P1 vào ở cùng với ông L, năm 1992 em P vào ở cùng chú L, sau đó đến em gái Trịnh Thị G. Còn trước đó là vào năm 1985, em trai tôi là Trịnh Đức T4 vào sinh sống và ở cùng với gia đình chú L, làm cho gia đình chú L, gia đình chú nuôi ăn, ở, sinh hoạt. Trong thời gian chung sống với chú L thì gia đình chú L có khai hoang 01 lô đất ở khu vực nghĩa trang N2 718, diện tích khai hoang lúc đó bao nhiêu thì chị P1 không rõ. Những người đi khai hoang đất cho gia đình chú L có em T4 và những người khác được chú thuê (những người được chú thuê làm thì tôi không nhớ), tháng 9/1992 em T4 về quê, sau đó do bị bệnh nên đã chết vào tháng 10/1992. Thời điểm đó, em N mới 16 tuổi, còn nhỏ, sống phụ thuộc cùng mẹ và anh H1 tại tỉnh Bắc Ninh. Khoảng vài năm sau khi em T4 chết thì em N vào ở cùng với gia đình chú L, thời gian em N ở cùng gia đình chú L chị P1 không nhớ rõ. Khi em N vào ở cùng gia đình chú L thì em trực tiếp đi làm cho gia đình chú, gia đình chú lo ăn ở sinh hoạt cho em. Trong quá trình sinh sống tại gia đình chú L, em N có đi làm trên diện tích lô đất mà gia đình chú L khai hoang ở khu vực nghĩa trang N2. Quá trình em N ở cùng với gia đình chú L thì gia đình chú L có cho em diện tích đất nào không thì tôi không biết. Chị P1 khẳng định bản thân anh T4 lúc còn sống không có việc khai hoang lô đất riêng nào và em N cũng không có việc khai hoang lô đất riêng nào. Diện tích đất khai hoang tại khu vực nghĩa trang N2 718, hiện nay đang tranh chấp là của gia đình chú L, do gia đình chú L trực tiếp bỏ tiền ra thuê người khai hoang đất để canh tác.

* *Người làm chứng là ông* Trần Thanh V1 *trình bày:* Năm 1988 ông V1 vào xã V làm ăn, sinh sống, quá trình sinh sống tại đây, ông V1 khai hoang lô đất tại khu nghĩa địa thuộc Nông trường G, lô đất của ông V1 giáp lô đất của ông L khai hoang, lô đất của ông V1 ở ngoài đường, lô đất của ông L nằm ở lô 2, phía trong

lô đất của ông V1 khai hoang, diện tích đất mà ông L khai hoang cụ thể bao nhiêu ông V1 không rõ. Ông V1 khai hoang tháng 3/1989, còn ông L tháng 12/1989 mới khai hoang. Từ năm 1990 đến năm 1992, gia đình ông L mở rộng việc khai hoang và tiến hành thuê máy ủi để san ủi mặt bằng. Ông L có thuê một số thanh niên tôi không biết rõ mở rộng khai hoang (trong đó có cháu ông L là anhTố có tham gia làm). Sau khi khai hoang xong ông L giao cho ai quản lý, sử dụng thì ông V1 không biết.

** Người làm chứng là anh Trịnh Đức H1 trình bày:* Anh là cháu ruột của ông L và bà T1 và là anh trai ruột của chị P1, anh T4, chị P, anh N và chị G. Tháng 9/1992 em T4 về quê sau đó bị bệnh và chết vào tháng 10/1992. Anh H1 là người luôn bên cạnh chăm sóc em Tố trước lúc em T4 chết, anh H1 chưa bao giờ nghe em nói với ai về việc em cho đất đang khai hoang dở ở Đắk Lắk. Cuối năm 1999 đầu năm 2000, anh H1 vào Đắk Lắk làm ăn sinh sống. Các em của anh H1 vào Đắk Lắk trước, khi anh H1 vào Đắk Lắk thì ở cùng gia đình chú L. Việc chú L tặng cho đất cho các em hay không thì anh H1 không biết. Anh H1 chỉ biết em T4 vào Đắk Lắk sinh sống từ năm 1985 và sống với gia đình chú L đến năm 1992. Em N vào Đắk Lắk sinh sống từ năm 1995 chứ không phải năm 1993 như em N đã trình bày.

** Người làm chứng là ông Võ Ngọc H2 trình bày:* Năm 1991 ông H2 vào ở nhà ông L, bà T2 và khai hoang cho ông bà 01 lô đất ở lô B đường G khu N. Theo như ông H2 biết, lô đất này ông L, bà T2 khai hoang năm 1989, đến năm 1991, ông H2 vào ở tiếp tục khai hoang mở rộng thêm diện tích, thời điểm đó gốc le và cây gỗ tạp còn rất nhiều, khai phá đến đâu trồng hoa màu đến đó. Cuối năm 1992, ông H2 chuyển đi chỗ khác không còn ở chung với ông L nữa, việc ông L có giao đất cho ai quản lý, sử dụng hay không thì ông H2 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 266 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 117, 119, 122, 123, 131, 499, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 2166, 167, 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

[1]. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Đức L:*

[1.1]. *Buộc vợ chồng anh Trịnh Đức N và chị Nguyễn Thị T3 phải trả lại cho ông Trịnh Đức L các quyền sử dụng đất, gồm:*

[1.1.1]. Thửa đất số 5, diện tích 3.129 m^2 (hiện trạng 3.128,6 m^2) và thửa đất số 14, diện tích 949 m^2 (hiện trạng 940,5 m^2), đều thuộc tờ bản đồ số 49, địa chỉ xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 ngày 31/12/2015. Thửa đất số 5 và thửa đất số 14 có vị trí: phía đông giáp thửa đất số 23 rộng 19,69 m; phía tây giáp đất ông B bà D1 rộng 20,46 m;

phía nam giáp thửa đất số 08 dài 49,45 m + 165,32 m; phía bắc giáp thửa đất số 04 dài 46 m + 160,48 m.

Tài sản trên thửa đất số 14 gồm: 02 cây Chanh, 01 cây Mắc ca, 05 bụi Chuối, 02 cây Mít.

Thửa đất số 05 không có tài sản.

[1.1.2]. Diện tích đất 1.021,2 m^2 (là đất cây lâu năm) của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, địa chỉ xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532 ngày 31/12/2015. Diên tích đất 1.021,2 m^2 gồm 03 phần:

+ Phần thứ nhất có diện tích 198,5 m^2, có vị trí: phía đông giáp phần diện tích đất 402,3 m^2 của thửa đất số 23 dài 3,64 m; phía tây giáp đường dài 5,15 m; phía nam giáp thửa đất số 28 dài 45,26 m; phía bắc giáp phần diện tích đất 334,2 m^2 của anh N dài 45,16 m.

+ Phần thứ hai có diện tích 420,4 m^2, có vị trí: phía đông giáp phần diện tích đất 402,3 m^2 của thửa đất số 23 dài 9,37 m; phía tây giáp đường dài 9,45 m; phía nam giáp phần diện tích đất 334,2 m^2 của anh N dài 45,16 m; phía bắc giáp thửa đất số 04 dài 44,68 m.

+ Phần thứ ba có diện tích 402,3 m^2, có vị trí: phía đông giáp thửa đất số 14 dài 19,69 m; phía tây giáp với phần diện tích đất còn lại của thửa 23 dài 9,37 m + 7,40 m + 3,64 m; phía nam giáp thửa đất số 28 dài 19,82 m; phía bắc giáp thửa đất số 04 dài 20,32 m.

Tài sản trên diện tích đất này gồm: 01 chuồng gà diện tích 106 m^2; 01 sân diện tích 67,6 m^2; 01 tường rào dài 08 m, 01 bức tường gạch dài 04 m.

Ông Trịnh Đức L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

[1.1.3]. Diện tích 8.263 m^2 thuộc thửa đất số 83 và thửa đất 90, tờ bản đồ số 226, địa chỉ thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí: phía đông giáp đường đất dài 19,06 m + 26,68 m; phía tây giáp đường đất giáp đường đất dài 17,59 m + 26,20 m; phía nam giáp đất ông Trần Văn V2 dài 102,50 m + 53,59 m; phía bắc giáp đất ông T6 (nghĩa địa) dài 79,31 m + 9,89 m + 52,20 m + 37,66 m.

Tài sản trên đất gồm: 07 cây Muồng đen; 504 cây Cà phê trồng năm 1995; 224 cây Cà phê trồng năm 2013; hàng rào trụ bê tông dài 30 m;

Do diện tích đất này quy hoạch nghĩa trang nên tạm giao cho ông Trịnh Đức L quản lý, sử dụng.

***[1.2].** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Đức N, bà Nguyễn Thị T3 và bên nhận chuyển nhượng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X theo hợp đồng công chứng số 3254, quyển số 01/2022/HĐGD ngày 13/5/2022, đối với các thửa đất số 05, 14, 23, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.*

Về giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

***[1.3].** Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:*

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, diện tích 1381 m^2 tọa lạc tại xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp cho hộ ông Trịnh Đức N và bà Nguyễn Thị T3 ngày 31/12/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022 theo hồ sơ số 029373.CN.001.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 604533, đối với thửa đất số 05, diện tích 3.129m^2 và thửa đất số 14 diện tích 949 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện K cấp cho hộ ông Trịnh Đức N và bà Nguyễn Thị T3 ngày 31/12/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022 theo hồ sơ số 029373.CN.001.

***[2].** Giao cho anh Trịnh Đức N và chị Nguyễn Thị T3 quyền sử dụng đối với diện tích đất 334,4 m^2 (trong đó có 150 m^2 đất ở và 184,4 m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, địa chỉ xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất 334,2 m^2 có vị trí: phía đông giáp phần diện tích đất 402,3 m^2 của thửa đất số 23 dài 7,4 m; phía tây giáp đường dài 7,4 m; phía nam giáp phần diện tích 198,5 m^2 của thửa đất số 23 dài 45,16 m; phía bắc giáp phần diện tích 421,4 m^2 của thửa đất số 23 dài 45,16 m.*

Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà diện tích 114,3 m^2; 01 mái che phía trước diện tích 43,7 m^2; 01 phần của chuồng trại chăn nuôi có diện tích 30,9 m^2.

Anh Trịnh Đức N và chị Nguyễn Thị T3 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Trích lục địa chính thửa đất số 5, 14, 23; Trích lục địa chính diện tích đất 8.263 m^2; Diện tích công trình trên thửa đất số 23 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D2, Chi nhánh Đ).

***[3].** Buộc ông Trịnh Đức L phải thanh toán giá trị tài sản trên đất và công gìn giữ tôn tạo đất cho vợ chồng anh Trịnh Đức N và chị Nguyễn Thị T3 là 268.735.026 đồng + 132.422.320 đồng = 401.157.346 đồng.*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

***[4].** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L về việc buộc ông Trịnh Đức N trả cho ông L số tiền đóng sản lượng trong thời gian 24 năm (tính từ 01/01/1998 đến ngày 30/12/2021) là 23.000.000 đồng.*

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh ***Trịnh Đức N*** *và chị* ***Nguyễn Thị T3*** *có nghĩa vụ trả cho ông* ***Trịnh Đức L*** *15.000.000 đồng.*

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trịnh Đức N và chị Nguyễn Thị T3 phải chịu 45.794.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- *Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông* Trịnh Đức L.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk nhận được Đơn kháng cáo của anh Trịnh Đức N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân C và bà Nguyễn Thị X đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của anh Trịnh Đức N và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân C và bà Nguyễn Thị X giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L về phần yêu cầu vợ chồng anh N và vợ chồng ông C, bà X trả, bàn giao cho ông L thửa đất số 5 diện tích 3.129m^2 (đo thực tế 3.128,6m^2) và thửa đất số 14, diện tích 949m^2 (đo thực tế 940,5m^2), tổng diện tích 2 thửa đất là 4.078m^2 và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng UBND huyện K đã cấp cho vợ chồng anh N đối với hai thửa đất ngày 31/12/2015 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất này giữa vợ chồng anh N với vợ chồng ông C, bà X và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý, sang tên vợ chồng ông C 2 thửa đất số 5 và số 14 vào ngày 20/5/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L về yêu cầu buộc vợ chồng anh N và vợ chồng ông C, bà X trả lại ông L thửa đất số 23 và không chấp nhận yêu cầu của ông L yêu cầu trả 8.263m^2 (đất nghĩa địa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 83 và thửa đất 90, tờ bản đồ số 226.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh N trả lại ông L 8.263m^2 thuộc thửa số 83 và thửa 90, tờ bản đồ số 226, thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đất nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và *"quy hoạch là nghĩa trang"* và trên đất có nhiều mộ đã xây kiên cố từ lâu là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Ông L trình bày năm 1992 ông L nhận chuyển nhượng của ông Vi S 01 lô đất diện tích khoảng 01ha (dài 300m, rộng 35m) trên đất có 1 căn nhà tạm 3

gian, tại thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, khi chuyển nhượng đất cho ông L, ông Vi S chưa được Nhà nước cấp bất cứ loại giấy tờ nào về quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng không lập văn bản, không được cơ quan Nhà nước chứng thực. Năm 1994 ông L cho bà T1 (chị ruột ông L) mượn lô đất làm nơi ở và trồng trọt, không lập văn bản, không được cơ quan Nhà nước chứng thực. Năm 1995 anh N từ miền B vào sống cùng bà T1, tháng 5/1997 anh N lập gia đình và khoảng tháng 12/1997 ông L cho anh N mượn 1.800m^2 đất (6m x 300m) để anh N làm nhà ra ở riêng, việc cho anh N mượn đất không lập văn bản, không được cơ quan Nhà nước chứng thực và sau đó bà T1 bị bệnh nên vợ chồng anh N sử dụng toàn bộ đất của ông L (*bút lục 78-79, 81-82)*. Nay, ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh N và vợ chồng ông C, bà X trả, bàn giao lại 3 thửa đất số 05, 14, 23 cùng tờ bản đồ số 49, xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk được UBND huyện K cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 và số CA 604532 cùng ngày 31/12/2015 cho *"hộ* Trịnh Đức N *và* Nguyễn Thị T3*"*, chỉnh lý, sang tên vợ chồng ông C, bà X ngày 20/5/2022.

[3] Anh N thừa nhận năm 1995 anh N từ miền B vào ĐăkLăk thì ông L (chú ruột anh N) nói anh N đến ở cùng bà T1 (cô ruột anh N) tại lô đất khoảng 1ha. Tháng 5/1997 anh N kết hôn nên bà T1 giao cho vợ chồng anh N quản lý, sử dụng căn nhà 2 gian, vách đất và toàn bộ lô đất, còn bà T1 ra ở và bán quán nhỏ phía gần đường giao thông. Năm 1999 bà T1 và ông L chia đất cho anh N, bà T1 cũng dỡ quán và xây nhà ở cạnh đất chia cho anh N, anh N xây 10m tường rào ngăn cách giữa nhà anh N với nhà bà T1 và sau đó bà T1 xây hết đoạn tường rào còn lại ngăn cách riêng biệt nhà bà T1 với nhà anh N như hiện nay. Năm 2015 vợ chồng anh N được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2017 vợ chồng anh N xây nhà kiên cố diện tích 120m² trên thửa đất số 23 và năm 2022 do kinh tế khó khăn đã chuyển nhượng, sang tên toàn bộ các thửa đất cho vợ chồng ông C, bà X nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

[4] Xét, các đương sự đều thừa nhận 03 thửa đất số 5, số 14 và số 23, cùng tờ bản đồ 49, xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 và số CA 604532 cùng ngày 31/12/2015 cho *"hộ* Trịnh Đức N *và* Nguyễn Thị T3*"* (chỉnh lý, sang tên vợ chồng ông C, bà X ngày 20/5/2022) có nguồn gốc do ông L *"khởi tạo"* (ông L khai nhận chuyển nhượng của ông Vi S năm 1992 lô đất khoảng 1ha). Xét, ông L có công tạo lập 3 thửa đất, nhưng khi chuyển nhượng đất cho ông L thì ông Vi S chưa được Nhà nước cấp bất cứ loại giấy tờ nào về quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất không được cơ quan nhà nước chứng thực và ngay từ năm 1995 ông L đã không còn quản lý, sử dụng đất mà giao 3 thửa đất cho vợ chồng anh N ở, quản lý, sử dụng; vợ chồng anh N hàng năm kê khai, nộp thuế cho Nhà nước và năm 2015 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, ông L còn trình bày tháng 12/1997 ông L cho anh N mượn 1.800m^2 đất (6m x 300m) để làm nhà ra ở riêng và năm 2020 ông L có ý định chia đôi lô rẫy làm 2 phần bằng nhau, 1 nửa cho bà T1 bán lấy tiền sinh sống, dưỡng già, 1 nửa cho vợ chồng anh N, nhưng

vợ chồng anh N không đồng ý nên ông L mới khởi kiện đòi lại cả 3 thửa đất (*bút lục 78-79, 81-82, 274-275, 283-284*).

[5] Từ các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh N trả lại ông L 2 thửa đất (số 5 diện tích 3.129m^2 và số 14, diện tích 949m^2, tổng diện tích 4.078m^2 theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533* của UBND huyện K cấp cho "*hộ* Trịnh Đức N *và* Nguyễn Thị T3*"* ngày 31/12/2015 là phù hợp. Đối với thửa đất số 23 diện tích 1.381m^2 theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532* của UBND huyện K cấp cho "*hộ* Trịnh Đức N *và* Nguyễn Thị T3*"* ngày 31/12/2015, trên đất có nhà ở và công trình phụ vợ chồng anh N xây dựng kiên cố và từ năm 1999 anh N đã xây 10m tường rào ngăn cách với thửa số 5 và thửa số 14 (bà T1 xây tường đoạn tường rào ngăn cách còn lại), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng anh N trả lại ông L 1.021,2m^2 của thửa 23, chỉ để lại cho vợ chồng anh N quản lý, sử dụng 334,4m^2 của thửa 23 là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh N (vì vợ chồng anh N nộp thuế, quản lý, sử dụng đất nông nghiệp chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, liên tục trên 30 năm, kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và cũng không phù hợp với chính trình bày của chinh ông L là đã cho vợ chồng anh N mượn 1.800m^2 đất (6m x 300m) để làm nhà ra ở riêng từ tháng 12/1997 và năm 2020 ông L định chia đôi toàn bộ lô rẫy, cho vợ chồng anh N ½.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để sửa bản án sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng anh N và vợ chồng ông C, bà X trả, bàn giao thửa đất số 5 và thửa đất số 14, cùng tờ bản đồ số 49, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà UBND huyện K đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 ngày 31/12/2015 cho *"hộ ông* Trịnh Đức N *và bà* Nguyễn Thị T3*"* đã chỉnh lý, sang tên ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/7/2023 thì trên thửa đất số 05 không có tài sản, còn thửa đất số 14 trên đất có 02 cây Chanh, 01 cây Mắc ca, 05 bụi Chuối, 02 cây Mít, trị giá 1.522.500 đồng là không đáng kể và tại phiên tòa đại diện cho anh N không yêu cầu nên không buộc ông L phải thanh toán cho anh N.

[7] Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L yêu cầu vợ chồng anh Trịnh Đức N trả ông L số tiền đóng sản lượng trong thời gian 24 năm (tính từ 01/01/1998 đến ngày 30/12/2021) số tiền 23.000.000 đồng là có căn cứ nên được giữ nguyên.

[8] Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 06/7/2023 đối với các thửa đất tranh chấp (*bút lục 221-224*) như sau: - Cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc anh N trả lại ông L 2 thửa đất số 05 và số 14 nên anh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên giá trị quyền sử dụng 2 thửa đất, cụ thể: (93.858.000 đồng + 28.215.000 đồng) x 5% = 6.103.650 đồng; - cấp phúc thẩm không chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L đòi anh N trả lại thửa đất số 23 và 8.263,0m^2 đất quy hoạch nghĩa trang và giữ nguyên quyết định của

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu vợ chồng anh N trả ông L số tiền đóng sản lượng 23.000.000 đồng, nhưng ông L là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 15.000.000 đồng mỗi bên phải chịu ½, do ông L đã nộp tạm ứng toàn bộ và đã chi xong nên anh N phải trả lại ông L 7.500.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm anh N và vợ chồng ông C, bà X kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk như sau:

Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 266 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 499, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án, xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L:

[1.1]. Buộc vợ chồng anh Trịnh Đức N, chị Nguyễn Thị T3 và vợ chồng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X phải trả lại ông Trịnh Đức L quyền sử dụng thửa đất số 5, diện tích 3.129m^2 (đo thực tế 3.128,6m^2) và thửa đất số 14, diện tích 949m^2 (đo thực tế 940,5m^2), cùng tờ bản đồ số 49, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533 mà UBND huyện K cấp cho *"hộ* Trịnh Đức N *và* Nguyễn Thị T3*"* ngày 31/12/2015, đã chỉnh lý, sang tên vợ chồng ông C, bà X ngày 20/5/2022. Thửa đất số 5 và thửa đất số 14 có vị trí phía đông giáp thửa đất số 23 rộng 19,69m; phía tây giáp đất ông B bà D1 rộng 20,46m; phía nam giáp thửa đất số 08 dài 49,45m + 165,32m; phía bắc giáp thửa đất số 04 dài 46m + 160,48m. Tài sản trên thửa đất số 14 có 02 cây Chanh, 01 cây Mắc ca, 05 bụi Chuối, 02 cây Mít; trên thửa đất số 05 không có tài sản.

[1.2]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Trịnh Đức N, chị Nguyễn Thị T3 với bên nhận chuyển nhượng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X theo hợp đồng công chứng số 3254, quyển số 01/2022/HĐGD ngày 13/5/2022, đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 05 và thửa đất số 14, cùng tờ bản đồ số 49, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu; về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[1.3]. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604533, đối với thửa đất số 05, diện tích 3.129m^2 và thửa đất số 14 diện tích 949m^2, cùng tờ

bản đồ số 49, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp cho *"hộ ông Trịnh Đức N và bà Nguyễn Thị T3"* ngày 31/12/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X ngày 20/5/2022 theo hồ sơ số 029373.CN.001. Ông Trịnh Đức L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 2 thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L yêu cầu vợ chồng anh Trịnh Đức N, chị Nguyễn Thị T3 bàn giao cho ông L 8.263m^2 đất (đất quy hoạch nghĩa địa) thuộc thửa đất số 83 và thửa đất 90, tờ bản đồ số 226, địa chỉ thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L yêu cầu vợ chồng anh Trịnh Đức N, chị Nguyễn Thị T3 và vợ chồng ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị X trả, bàn giao thửa đất số 23, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.381m^2, xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 604532 mà UBND huyện K cấp cho "*hộ Trịnh Đức N và Nguyễn Thị T3"* ngày 31/12/2015 (đã chỉnh lý, sang tên vợ chồng ông C, bà X ngày 20/5/2022).

(Kèm theo Trích lục địa chính thửa đất số 5, 14, 23 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D2, Chi nhánh Đ lập ngày 24/5/2023).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đức L yêu cầu vợ chồng anh Trịnh Đức N trả ông L số tiền đóng sản lượng trong thời gian 24 năm (tính từ 01/01/1998 đến ngày 30/12/2021) là 23.000.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh **Trịnh Đức N** và chị **Nguyễn Thị T3** phải chịu 6.103.650 đồng.

Ông **Trịnh Đức L** được miễn.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: anh **Trịnh Đức N** và chị **Nguyễn Thị T3** có nghĩa vụ trả lại ông **Trịnh Đức L** số tiền 7.500.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả anh Trịnh Đức N 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000030 ngày 06/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

Hoàn trả ông Hà Xuân C và bà Nguyễn Thị X 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000028 và số 0000029 cùng ngày 06/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân