

**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: **51/2019/DS-PT**

Ngày: 28/5/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính*”

**NHÂN DANH**

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cường

***Các Thẩm phán:***

Ông Mai Xuân Thành

Ông Trương Công Thi

***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:*** Ông Trần Thanh Tuấn – Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 5 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: 12/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14/09/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Đức V và bà Trần Thị T; trú tại: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L; trú tại: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị;

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Đăng A - Trưởng phòng Tài

nguyên và Môi trường huyện G (theo văn bản ủy quyền số 758/UQ-UBND ngày 02/7/2018 của Chủ tịch UBND huyện G).Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng N; địa chỉ: Số 18 đường Tr, phường M, quận T2, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Minh V** - Phó giám đốc phòng giao dịch N1 chi nhánh G, Quảng Trị (theo giấy ủy quyền số 273/QĐ/NHNoGL-TH ngày 10/9/2018).Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn L1**; địa chỉ: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn L2**; địa chỉ: Thôn 1B, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Diệu V1**; địa chỉ: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn T3**; địa chỉ: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn An T4**; địa chỉ: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Diệu V1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn An T4:* Ông Nguyễn Văn T1 và bà **Lê Thị L**; địa chỉ: Thôn 2A, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018).Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 3 năm 2018 và đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/6/2018; tại các phiên hòa giải ngày 14/8/2018, ngày 21/8/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Đức V, bà Trần Thị T trình bày:*

Năm 1992 ông V nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bích H1 diện tích 600 m<sup>2</sup> đất (chiều rộng 20 m x 30 m). Quá trình sử dụng, ông V và ông T1 có việc hoán đổi đất bằng miệng. Sau khi hoán đổi đất ông T1 kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.141 m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích 286 m<sup>2</sup> của ông V nhận chuyển nhượng của bà H1 có giá trị 10.000.000 đồng, vị trí như sau: Phía Tây giáp đất ông L3 theo hướng Bắc Nam là 14,7 m; phía Đông giáp đường 3 m theo hướng Bắc Nam là 13,8 m; phía Nam giáp đất Ủy ban xã H quản lý là 20 m; phía Bắc giáp đường 3 m có chiều dài 20 m. Trên diện tích đất 286 m<sup>2</sup> có tài sản trên đất gồm có 03 hàng choái tiêu có giá trị 600.000 đồng và 01 giếng nước .

Ông V, bà T đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà L trả diện tích 286 m<sup>2</sup> đất; buộc ông T1, bà L khôi phục lại giếng nước theo hiện trạng ban đầu tại

diện tích đất đang tranh chấp và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 262562 của hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L do UBND huyện G cấp ngày 27/7/2006.

*Tại bản trình bày ý kiến ngày 28/3/2018; các phiên hòa giải ngày 14/8/2018, ngày 21/8/2018 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L trình bày:*

Đất của hộ ông Nguyễn Văn T1 được giao sử dụng trước năm 1990 đến nay và làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 với diện tích 800 m<sup>2</sup>. Ngày 27/7/2006, theo dự án nông thôn hóa hộ ông T1 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích thực tế sử dụng là 1.141 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Trần Xuân H2, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành L3, phía Bắc giáp đất ông Đoàn Văn B và phía Nam giáp đất UBND xã quản lý.

Trong quá trình hộ ông T1 sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và được cấp đổi năm 2006 không xảy ra tranh chấp hay có ý kiến khiếu nại gì. Việc ông V, bà T khởi kiện yêu cầu hộ ông T1, bà L trả lại diện tích đất 286 m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Ông V cung cấp giấy chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Bích H1 được lập ngày 01/01/1992 là không đúng, mà giấy chuyển nhượng này được bà H1 viết vào đầu tháng 5/2017 không được xác nhận của các cấp chính quyền là không hợp pháp, đồng thời việc chuyển nhượng đất cũng không xác định tứ cận. Ông V, bà T yêu cầu trả lại 03 hàng choái tiêu và 01 giếng nước trên đất là không đúng với thực tế, các tài sản là cây cối trên đất do gia đình ông T1 trồng, canh tác từ trước đến nay. Vì vậy, ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại văn bản ngày 10/4/2018 và tại biên bản làm việc ngày 02/8/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:*

Thời điểm năm 2001 địa bàn xã H, huyện G không có bản đồ địa chính. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trên địa bàn xã H dựa trên cơ sở kê khai của người dân và đề nghị của UBND xã H, trong đó có hộ ông T1 được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 800 m<sup>2</sup> ngày 07/5/2001.

Đến năm 2006, thực hiện dự án đa dạng hóa tình hỗ trợ kinh phí đo đạc lập bản đồ địa chính, hộ ông T1 được đo đạc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 15 với diện tích 1.141 m<sup>2</sup> (trong đó 200 m<sup>2</sup> đất ở và 941 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Diện tích đất của hộ ông T1 tăng thêm là do đo đạc lại bản đồ địa chính. Từ năm 2001

đến năm 2006, UBND huyện G không nhận được đơn kiến nghị hay khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T1.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Bích H1 và ông Trần Đức V, bà Trần Thị T là không đúng quy định của pháp luật, vì theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết bằng tay không mô tả tứ cạnh của thửa đất và không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không có giá trị pháp lý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N Chi nhánh huyện G - Phòng giao dịch N1 trình bày:*

Trường hợp Tòa án hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T1, Ngân hàng đề nghị hộ ông T1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 3905 - LAV - 201703325 ngày 09/11/2017.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn L2, bà Nguyễn Thị Diệu V1, ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn An T4 trình bày:*

Nguồn gốc đất do gia đình ông T1 được Nông trường C1 giao sử dụng và khai hoang. Ngày 07/5/2001 hộ ông T1 được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 800 m<sup>2</sup>. Năm 2006 theo chương trình dự án UBND huyện G cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 1.141 m<sup>2</sup>. Gia đình sử dụng ổn định đất từ trước đến nay và không có ai tranh chấp.

Theo như bà H1 và ông V trình bày năm 1992 các bên chuyển nhượng đất bằng miệng, trước khi ông V khởi kiện, tháng 7/2017 ông V nhờ bà H1 viết giấy chuyển nhượng để hợp thức hóa. Theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập văn bản và có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

Việc ông V cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng của bà H1 với diện tích 600 m<sup>2</sup> đất, nhưng có 286 m<sup>2</sup> trong diện tích 1.141 m<sup>2</sup> của hộ ông Thành được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Ông V, bà H1 chuyển nhượng mà không mô tả tứ cạnh, vị trí đất, giấy chuyển nhượng chỉ có người chuyển nhượng ký là không đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức V, bà Trần Thị T.

*Theo biên bản xác minh ngày 12/6/2018 và tại phiên tòa người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích H1 trình bày:*

Năm 1990 bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Hà Ngọc T5 diện tích 600 m<sup>2</sup> đất (chiều rộng 20 m x 30 m) tại đội 2A cũ, Nông trường C1 trị giá 700.000 đồng, có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông T1, phía Nam, Đông, Tây đều giáp đất

trồng. Khi chuyển nhượng ông T5 có viết giấy chuyển nhượng, không có xác nhận của chính quyền địa phương, do thời gian lâu nên bị thất lạc. Khi chuyển nhượng ông T5 không có giấy tờ gì để xác nhận nguồn gốc, chưa được nhà nước giao đất.

Gia đình bà H1 sống trên diện tích đất trên đến năm 1992 bà H1 chuyển nhượng cho ông V bằng miệng diện tích trên với số tiền 150.000 đồng, không lập giấy tờ gì. Tháng 7/2017 bà H1 viết giấy chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông V, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng có tài sản trên đất gồm 01 giếng nước, 02 hàng mít khoảng 10 cây và 05 choái tiêu. Theo quy định pháp luật thì cá nhân không có quyền chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 1990 và năm 1992. Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông V là không đúng quy định pháp luật.

*Theo biên bản xác minh ngày 07/6/2018 và tại phiên tòa người làm chứng ông Hà Ngọc T5 trình bày:*

Khoảng năm 1987-1988 ông T5 được ông Sơ là cán bộ Ban quản lý ruộng đất Nông trường C1 cấp nền đất với diện tích 600 m<sup>2</sup>, có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T1; phía Nam, Đông, Tây đều giáp đất trống. Ông Sơ chỉ xác định vị trí giao đất, nhưng không giao giấy tờ gì về việc giao đất cho ông T5. Ông T5 ở trên diện tích đất trên đến năm 1990 thì chuyển nhượng lại cho bà H1, ông T5 lập giấy viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương, tài sản trên đất có 01 giếng nước, 14 cây mít, 30 cây choái tiêu. Theo quy định pháp luật thì cá nhân ông T5 không có quyền chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 1990 và năm 1992. Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5 với bà H1 và giữa bà H1 với ông V là không đúng quy định pháp luật.

*Người làm chứng ông Nguyễn Hữu L4 trình bày:*

Gia đình ông L4 sống tại thôn 2A xã H từ 1987 đến nay. Gia đình ông T1, bà L canh tác và trồng cây trên diện tích đang tranh chấp từ năm 1992 đến nay. Ông L4 không thấy hộ ông V đến trồng cây hay canh tác gì trên diện tích đất tranh chấp này.

*Người làm chứng ông Đoàn Văn Báu trình bày:*

Gia đình ông B sống ở thôn 2A xã H từ 1989 đến nay. Ông B thấy gia đình ông T1, bà L canh tác trên diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1992 đến nay. Ông B không thấy hộ ông V đến trồng cây hay canh tác gì trên diện tích đất tranh chấp.

*Người làm chứng ông Đào Bá S trình bày:*

Gia đình ông S sống ở thôn 2A xã H từ 1988 đến nay. Ông S thấy gia đình ông T1, bà L canh tác trên diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1992 đến nay. Ông B không thấy hộ ông V đến trồng cây hay canh tác gì trên diện tích đất tranh

chấp. Năm 2006 UBND huyện G cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông T1, nhưng hộ ông V không có ý kiến và khiếu nại gì về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T1 với diện tích 1.141 m<sup>2</sup>.

*Người làm chứng ông Phạm Quý Lý (trưởng Làng) trình bày:*

Ông Lý sinh sống ở thôn 2A xã H từ 1975 đến nay. Hộ ông T1 canh tác trên diện tích đất tranh chấp khoảng 14 đến 15 năm.

*Người làm chứng UBND xã H, huyện G trình bày:*

UBND xã H không biết và không có xác nhận việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 600 m<sup>2</sup> cho ông V. Năm 2001 UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 với diện tích 800 m<sup>2</sup> trên cơ sở hộ ông T1 tự kê khai diện tích đất, nhưng không có việc đo đạc.

Năm 2006 thực hiện việc đo đạc địa chính trên địa bàn toàn xã H thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ ông T1 được giao 1.141 m<sup>2</sup>. Không có việc Nông trường C1 cao su giao đất cho 24 hộ vào năm 1992. Diện tích đất đang tranh chấp có trong sổ địa chính của xã đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T1. Hộ ông V không nộp thuế sử dụng đất hàng năm trên diện tích đất tranh chấp.

Năm 2001, hộ ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông V không kê khai diện tích đang tranh chấp. Năm 2006 thực hiện việc đo đạc địa chính trên địa bàn toàn xã H thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V cũng không kê khai diện tích đất đang tranh chấp.

*Ngày 14/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang tranh chấp theo yêu cầu của ông T1 và bà T. Kết quả như sau:*

- Diện tích đất thực tế hộ ông T1 đang sử dụng có vị trí: Phía Bắc giáp đường xóm từ điểm 1 đến điểm 2 dài 21,93 m; phía Đông giáp đường xóm và giáp một phần đất của hộ ông T1 đang sử dụng từ điểm 2, 3, 4 dài 6,8 m + 48,19 m + 11,46 m + 4,04 m; Phía Nam giáp đất UBND xã H quản lý từ điểm 4 đến điểm 5 dài 2,1 m + 21,70 m; phía Tây giáp đường xóm, hiện tại không có đường xóm vì hộ ông T1 đang sử dụng một phần từ điểm 1, 7, 6, 5 dài 48,63 m + 7,93 m + 4,4 m.

- Trong diện tích đất hộ ông T1 đang sử dụng có phần diện tích đất đang tranh chấp mà ông V, bà T xác định vị trí: Phía Đông giáp đường xóm dài từ điểm 3 đến điểm 4 dài 11,46 m; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành L3 từ điểm 5 đến điểm 6 dài 15,5 m; phía Nam giáp đất UBND xã H quản lý từ điểm 4 đến điểm 5 dài 21,70 m; phía Bắc giáp đất hộ ông T1 từ điểm 3 và điểm 6 dài 21,2 m.

Phần tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp gồm: 42 choái để trồng tiêu,

trong đó có 25 choái có tiêu được trồng dưới 2 năm tuổi (chiều ngang có 06 hàng, chiều dài có 07 hàng), các tài sản này do hộ ông T1 trồng và sử dụng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 157 của BLTTDS; khoản 1 Điều 49, khoản 2 Điều 52, Điều 123 Luật đất đai năm 2003 và khoản 6 Điều 41, Điều 144 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức V, bà Trần Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L trả diện tích 286 m<sup>2</sup> đất và buộc ông T1, bà L khôi phục lại giếng nước theo hiện trạng ban đầu tại diện tích đất đang tranh chấp; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 262562 của hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L do UBND huyện G cấp ngày 27/7/2006.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, ông Trần Đức V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

- Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay( lần 3), Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, chỉ có đại diện Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Quảng trị vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của Viện kiểm sát.

- Tại phiên toà ngày 5/3/2019, ông Trần Đức V có đơn đề nghị hoãn phiên toà và yêu cầu giám định chữ ký. Tòa phúc thẩm đã uỷ thác cho Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện. Tuy nhiên theo biên bản làm việc ngày 8/4/2019 giữa Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị với ông Trần Đức V, ông V khẳng định yêu cầu giám định chữ ký của ông không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Mặt khác, theo

quy định tại khoản 1 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có quyền yêu cầu trung cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định trước khi Toà án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên toà phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Xét kháng cáo của ông Trần Đức V, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Ông Hà Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Bích H1 trình bày khoảng năm 1987-1988, ông T5 được ông Sơ là Ban quản lý ruộng đất Nông trường C1 giao sử dụng đất với diện tích 600m<sup>2</sup> (20mx30m), có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T1; phía Nam, Đông, Tây đều giáp đất trống. Ông Hà Ngọc T5 cũng không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện được cơ quan có thẩm quyền giao đất. Tại công văn phúc đáp số 472/CSQT-KHĐT ngày 8/5/2018 của công ty TNHH MTV cao su Quảng Trị cho rằng không có bất kỳ tài liệu nào liên quan đến việc cấp đất của Nông trường C1 trước đây. (BL124). Năm 1990, ông Hà Ngọc T5 chuyển nhượng đất này cho bà Nguyễn Thị Bích H1. Khi chuyển nhượng hai bên có giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương cũng như của Nông Trường. Do giấy chuyển nhượng bị thất lạc nên ông Hà Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Bích H1 lập lại giấy chuyển nhượng viết tay và không có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 28). Năm 1992, bà Nguyễn Thị Bích H1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức V diện tích đất trên, khi chuyển nhượng có lập giấy viết tay nhưng không có xác nhận của Nông trường hay xác nhận của chính quyền địa phương. Do giấy này bị thất lạc nên đến tháng 7 năm 2017 bà Nguyễn Thị Bích H1 viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Đức V để hợp thức hoá và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương (BL06; BL132). Quá trình giải quyết vụ án cho thấy phía người chuyển nhượng đất ông Hà Ngọc T5, Bà Nguyễn Thị Bích H1 và người nhận chuyển nhượng là ông Trần Đức V không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện đã hoàn chỉnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và cũng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của pháp luật về đất đai, Ông V, bà T chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền sử dụng đất để thực hiện các quyền năng về sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích H1 và ông Trần Đức V chỉ bằng giấy viết tay (nay đã thất lạc), không có tứ cận liên kề, vị trí đất; pháp luật quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và phải được chứng thực, công chứng và sau đó phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[4] Phía ông Trần Đức V cho rằng khoảng năm 1998-1999, để thuận lợi canh tác, ông Nguyễn Văn T1 xin hoán đổi đất cho ông (bằng miệng, không có văn bản) và ông đã đồng ý nhưng quá trình giải quyết vụ án phía ông Nguyễn Văn T1 không thừa nhận có việc này và ông Trần Đức V cũng không có chứng cứ chứng minh. Thực tế diện tích đang tranh chấp đã được hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L sử dụng ổn định liên tục từ năm 1990 đến nay, được thể hiện trong sổ mục kê và sổ địa chính (BL77,87). Những người làm chứng như ông L4, ông B, ông H3, ông L2, ông S đều cho rằng hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L sử dụng, canh tác trên diện tích đất này từ năm 1992 đến nay và không thấy hộ ông Trần Đức V bà Trần Thị T đến trồng cây hay canh tác gì trên diện tích đất tranh chấp. Do vậy, việc ông Trần Đức V và bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu buộc hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L trả lại 286 m<sup>2</sup> đất lấn chiếm là không có cơ sở. Toà án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 262562 ngày 27/7/2006 của UBND huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L, diện tích 1.141m<sup>2</sup>. Xét thấy: Về thẩm quyền, UBND huyện G cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003. Về trình tự thủ tục, tại thời điểm năm 2001 do không có bản đồ địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L dựa trên cơ sở kê khai, không có đo đạc. Trên cơ sở đó, UBND huyện G cấp GCNQSDĐ ngày 07/5/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L với diện tích 800m<sup>2</sup>. Đến năm 2006, thực hiện dự án đa dạng hoá đo đạc lập bản đồ địa chính, hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L được đo đạc cấp đổi lại GCNQSDĐ theo hiện trạng thực tế sử dụng đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 15 với diện tích 1.141m<sup>2</sup>. Diện tích hộ ông Nguyễn Văn T1 tăng thêm là do đo đạc lại bản đồ địa chính. UBND huyện G thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục từ việc kê khai đến niêm yết công khai hồ sơ đăng ký đất đai. Quá trình này về phía ông Trần Đức V bà Trần Thị T không có ý kiến khiếu nại gì. Năm 2001 và năm 2006, ông Trần Đức V và bà Trần Thị T cũng không kê khai diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bích H1 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số AG 262562 cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L với diện tích 1.141m<sup>2</sup> đúng quy định tại khoản 1 Điều 49, khoản 2 Điều 52, Điều 123 Luật đất đai năm 2003 và khoản 6 Điều 41, Điều 144 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số AG 262562 của UBND huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L là đúng.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Toà

án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông Trần Đức V không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

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

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH k14.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đức V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 57 của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 49, khoản 2 Điều 52, Điều 123 Luật đất đai năm 2003; Điều 144 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của chính phủ; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức V, bà Trần Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị L trả diện tích 286m<sup>2</sup> đất và buộc ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thị L khôi phục lại giếng nước theo hiện trạng ban đầu tại diện tích đang tranh chấp; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 262562 của hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị L do UBND huyện G cấp ngày 27/7/2006.

2. Về án phí phúc thẩm dân sự: ông Trần Đức V phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo phiếu thu số 000565 ngày 19/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

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

#### **Nơi nhận:**

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

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Cường**

