

Bản án số: 282/2025/DS-PT
Ngày: 11 - 4 - 2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1037/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 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 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A H, tổ dân phố E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang H1 (có mặt);

Địa chỉ: A, thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh L (xin vắng mặt);

Địa chỉ: H N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T; chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Đường B, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H3; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn L1; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (vắng mặt);

3. Ông Lê Đình N (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Nguyễn Văn Đ (xin vắng mặt);

5. Bà Trần Thị N1 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 05, thị trấn Ea T'ling, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông

6. Ông Nguyễn Hồng K (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang H1 (có mặt);

Địa chỉ: A, thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn S (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà B, đường H, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Đoàn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng K và ông Lê Đình N kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-6-2022, đơn khởi kiện đề ngày 11-8-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đoàn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10-6-1997, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình N một thửa đất diện tích 950m², tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đường mé sông S dài 10m, phía Tây giáp đường đi huyện K - tỉnh lộ 06 dài

10m, phía Nam giáp đường xuống sông S dài 89m, phía Bắc giáp đất ông N dài 86m; việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay, về nguồn gốc đất ông N ông N nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1994, không có giấy tờ gì.

Cùng năm 1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 đề nghị đổi một phần thửa đất bà nhận chuyển nhượng của ông N (*các cạnh theo hướng Đ1 và hướng Tây dài 06m, chiều dài hết thửa đất*) để lấy thửa đất của ông Đ, bà N1 chiều rộng 06m (*nguồn gốc ông Đ, bà N1 nhận chuyển nhượng của ông T1*). Diện tích đất bà đồng ý đổi là 528m², diện tích đất còn lại là 352m². Việc đổi đất chỉ nói miệng, không lập văn bản, giấy tờ gì. Đối với phần đất bà nhận đổi của ông Đ, bà N1 thì bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S vào năm 1997, ông S đã làm nhà và sinh sống trên đất cho đến nay. Phần đất nhận đổi của bà thì ông Đ, bà N1 cho vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Văn K1 (*đã chết*) quản lý, sử dụng. Ngày 14-12-2012, Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện C cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) số BL 273799 cho ông K1, bà H2 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.954m² (*bao gồm cả phần diện tích 352m² còn lại của bà và diện tích 1.074m² của ông N*) là trái pháp luật. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H2 phải trả lại diện tích đất 352m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-12-2012 cho ông K1, bà H2 đối với phần diện tích 352m² còn lại nằm ngoài diện tích bà đổi cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do bố mẹ bà tặng cho vợ chồng bà, khi tặng cho trên đất không có tài sản gì. Năm 1998, vợ chồng bà làm nhà, hàng rào, trồng cây điều, hồ tiêu và quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay. Năm 2012, vợ chồng bà kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 ngày 14-12-2012 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.954m². Quá trình gia đình bà sử dụng đất thì bà H không ngăn cản hay tranh chấp gì. Bà không biết việc đổi đất giữa bố mẹ bà với bà H và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Lê Đình N: Tháng 4-1994, gia đình ông thuê cơ sở sản xuất gạch ngói của Công ty C (*trực thuộc Huyện ủy Cư Jút do Ban Quản trị Hành chính tỉnh Đ quản lý*), tọa lạc tại tổ dân phố E, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Tháng 7-1994, Ban Quản trị Hành chính tỉnh Đ thanh lý toàn bộ cơ sở này cho gia đình ông. Tháng 11-1994, do nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh nên gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T2 khoảng 5.000m² đất, giáp với đất của Công ty C và đất của bà Mai L2. Năm 1995, Hội Cựu chiến binh thị trấn E có nhu cầu khai thác cát tại mé sông S (*giáp lò gạch của Công ty C*) nhưng không có đường đi nên đã mượn của ông 08m để mở đường xuống sông nhằm vận chuyển cát khai thác. Từ tháng 8-1995 đến tháng 02-1996, gia đình ông cho ông Đ, bà N1 15m đất để làm nhà ở, phần đất giáp mép suối cạn (*hướng ra huyện C theo tỉnh lộ 06*) còn lại của gia đình ông khoảng 25m cũng tiếp giáp với rẫy của bà Mai L2. Ngày 10-6-1997 ông chuyển nhượng cho bà H 950m², chiều ngang 10m, thực tế là tặng cho ông không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà H. Năm 1997, ông Đ, bà N1 tặng cho con gái là bà H2 phần đất mà ông đã cho ông Đ, bà N1. Lẽ ra bà H2, ông K1 chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được tặng cho nhưng bà H2, ông K1 lại kê khai chồng lấn lên toàn bộ diện tích đất 352m² còn lại của bà H và 1.074m² của gia đình ông. Do đó, ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà H2 phải trả lại cho ông diện tích đất 1.074m² và hủy một phần GCNQSSĐ số BL 273799 đối với phần diện tích 1.074m² đã bị cấp chồng lấn. Tuy nhiên, do việc tranh chấp giữa ông với bà H2 chưa được hòa giải ở cơ sở nên ông đã xin rút yêu cầu độc lập.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1: Năm 1997, ông bà có 01 thửa đất gần hội người mù, nay thuộc khu vực gần trung tâm thị trấn E; thời điểm đó bà H cũng có 01 thửa đất giáp ranh với đất của ông bà, không rõ diện tích bao nhiêu. Bà H đề nghị ông bà đổi thửa đất gần trung tâm thị trấn Ea T'ling lấy thửa đất của bà H giáp ranh với nhà của ông bà. Vì muốn cho con gái là bà H2 có đất gần bố mẹ để tiện đi lại nên ông bà đồng ý. Việc đổi đất là đổi nguyên thửa, hai bên không quan tâm về diện tích hay giá trị của mỗi thửa đất. Tại thời điểm đổi đất, diện tích đất của cả hai bên đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không lập văn bản, giấy tờ gì, đất ai nhận đổi thì người đó sử dụng. Ngày 14-12-2012, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 đứng tên ông K1, bà H2. Quá trình bà H2 sử dụng đất và xây nhà ở ổn định thì bà H không đến ngăn cản hay tranh chấp, đến năm 2020 bà H mới tranh chấp. Theo ông bà việc bà H khởi kiện bà H2 là không có căn cứ.

- Ông Nguyễn Hồng K và người đại diện theo ủy quyền: Ông là chồng của bà H. Ngày 10-6-1997, bà H nhận chuyển nhượng của ông N một thửa đất diện tích 950m², tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đường mé sông S dài 10m, phía Tây giáp đường đi huyện K - tỉnh lộ 06 dài 10m, phía Nam giáp đường xuống sông S dài 89m, phía Bắc giáp đất ông N dài 86m. Cùng năm 1997, vợ chồng ông Đ, bà N1 đề nghị bà H đổi một phần thửa

đất bà H nhận chuyển nhượng của ông N (*các cạnh theo hướng Đ1 và hướng Tây dài 06m, chiều dài hết thửa đất*) để lấy thửa đất của ông Đ, bà N1 chiều rộng 06m (*nguồn gốc ông Đ, bà N1 nhận chuyển nhượng của ông T1*). Diện tích đất bà H đồng ý đổi là 528m², diện tích đất còn lại là 352m². Phần đất nhận đổi của bà H thì ông Đ, bà N1 đã cho vợ chồng bà H2, ông K1 quản lý, sử dụng. Ngày 14-12-2012, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 cho ông K1, bà H2 đổi với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.954m² (*bao gồm cả phần diện tích 352m² còn lại của bà H và diện tích 1.074m² của ông N*) là trái pháp luật. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông: Trên cơ sở đơn đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1, bà H2 thì ngày 27-10-2012, UBND thị trấn E có Tờ trình số: 106/TTr-UBND đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 68 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có ông K1, bà H2. Ngày 14-12-2012, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số: 1848/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, bà H2 là đúng trình tự, thủ tục luật định. Tuy nhiên, quá trình soạn thảo có sai sót dẫn đến việc xác định số tờ bản đồ là 29, trong khi số tờ bản đồ chính xác là 30. Ngày 14-12-2016, Ủy ban nhân dân huyện C đã đính chính trang 02 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 từ tờ bản đồ số 29 sang tờ bản đồ số 30. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 cho ông K1, bà H2 không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận hồ sơ thừa kế của ông Trần Văn K1 do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện C chuyển đến. Ngày 20-01-2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập Phiếu chuyển thông tin số: 486/PCTTĐC gửi đến Chi cục thuế khu vực C - K. Ngày 26-01-2022, Chi cục thuế khu vực C1 – Krông Nô ban hành thông báo nộp thuế cho người sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập hồ sơ chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ để thẩm tra, trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 167473 cho bà Nguyễn Thị H2 (*cùng sử dụng đất với bà Trần Nguyễn Phương A*) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 167474 cho bà Trần Nguyễn Phương A (*cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H2*). Như vậy, trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1, bà H2 cho bà H2 và chị Phương A được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số:

43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày: Vợ chồng ông đang sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 16, diện tích 401m², tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của bà H, chiều rộng 06m, chiều dài 60m, việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay. Năm 2015, vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Vị trí thửa đất ông nhận chuyển nhượng của bà H nằm cách xa vị trí thửa đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H về các nội dung sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho bà Đoàn Thị H diện tích đất 352m² (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 236,6m²) thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- Hủy một phần Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 273799 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 14-12-2012 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H2 (đã đính chính thành tờ bản đồ số 30 vào ngày 14-12-2016) đối với phần diện tích đất tranh chấp 352m² (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 236,6m²; Ngày 27-01-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số: 206/QĐ-STN&MT, thu hồi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 273799, đồng thời cấp đổi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 167473 cho bà Nguyễn Thị H2 và Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 167474 cho bà Trần Nguyễn Phương A).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10-10-2024 nguyên đơn bà Đoàn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng K và ông Lê Đình N kháng cáo, đề nghị hủy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn là bà Đoàn Thị H (có ông Đoàn Quang H1 đại diện theo ủy

quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 29 thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông và giám định chữ ký của ông Nguyễn Hồng K trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không thực hiện. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2013 giải quyết là không đúng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp năm 2012. Bị đơn có những lời khai bất nhất về thời gian sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thống nhất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho đối chất làm rõ và cũng không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng K (có ông Đoàn Quang H1 đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Đình N thống nhất giữ kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, ông K và ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn bà Nguyễn Thị H2 (có ông Nguyễn Khánh L đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N1, xin vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 1997,

bà Đoàn Thị H là nhận chuyển nhượng của ông Lê Đình N phần đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có vị trí, diện tích, tứ cận: Phía Đông giáp đường mé sông S dài 10m, phía Tây giáp đường đi huyện K - tỉnh lộ 06 dài 10m, phía Nam giáp đường xuống sông S dài 89m, phía Bắc giáp đất ông N dài 86m.

Trong năm 1997 bà H với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị N1 thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, theo đó bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của vợ chồng ông Đ, bà N1 có diện tích chiều ngang theo QL 28 dài 06m, chiều dài 60m tại vị trí gần hội người mù (nay thuộc thị trấn E, huyện C); ông Đ, bà N1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của bà H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông N nêu trên.

Sau khi chuyển đổi, năm 1997 bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Văn S, ông S đã làm nhà và sinh sống trên đất này cho đến nay. Năm 2015 gia đình ông S kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 923699 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 16, diện tích 401m², tọa lạc tại tổ dân phố D, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; Năm 1998 Ông Đ, bà N1 tặng cho toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển đổi của bà H nêu trên cho vợ chồng bà H2, ông K1. Ngày 14-12-2012, vợ chồng cho ông K1, bà H2 kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.954m². Vợ chồng ông K1, bà H2 làm nhà ở, làm hàng rào, trồng cây điều, hồ tiêu và quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1998 cho đến nay.

[3] Theo bà H trình bày bà chỉ chuyển đổi một phần quyền sử dụng phần đất có diện tích 528m² với vợ chồng ông Đ, bà N1; nhưng Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, bà H2 (do được ông Đ, bà N1 tặng cho) đã bao gồm phần diện tích 325m² còn lại (sau khi trừ diện tích chuyển đổi), nên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét, quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông Đ và bà N1 đều xác định tại thời điểm năm 1997 việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ nói miệng, không lập thành văn bản; các phần đất chuyển đổi đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; sau khi nhận chuyển đổi thì các bên tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho người khác quản lý, sử dụng và những người này đã kê khai và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình các bên quản lý, sử dụng và thực hiện giao dịch đối với các phần đất sau khi chuyển đổi, thì bên còn lại không có ý kiến tranh chấp, phản đối.

[5] Bà H cho rằng năm 1997 chỉ chuyển đổi quyền sử dụng đối với một phần đất có diện tích 528m², nhưng ông Đ và bà N1 không thừa nhận và nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, bà H thừa nhận phần diện tích tranh chấp do bị đơn sử dụng từ năm 1998 cho đến nay và cho rằng vì không có nhu cầu sử dụng nên không có ý kiến, nhưng lời trình bày này của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Theo nội dung Án lệ số 40/2021/AL thì các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi. Trong trường hợp này phải công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 325m² là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Do yêu cầu khởi của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất 352m² nêu trên không được chấp nhận nên yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-12-2012 cho bị đơn là không có căn cứ.

[8] Bà H, ông K, ông N kháng cáo cho rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 273799 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-12-2012 và trưng cầu giám định chữ viết của ông Nguyễn Hồng K trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng là có vi phạm tố tụng.

Xét, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án chỉ tiến hành trưng cầu giám định khi xét thấy cần thiết. Trong vụ án này, vấn đề cần phải chứng minh là năm 1997 bà H với vợ chồng ông Đ, bà N1 thỏa thuận chuyển đổi một phần hay toàn bộ quyền sử dụng đất. Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện Ủy ban nhân dân huyện C đã có văn bản trình bày ý kiến với nội dung xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết ông K trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là có căn cứ.

[9] Đối với việc ông N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng khi không xem xét yêu cầu độc lập của ông về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 1.074m² do lấn chiếm và hủy một giấy chứng nhận đối với diện tích trên.

Xét, hồ sơ vụ án và trong nội dung đơn kháng cáo của ông N đã thể hiện

trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ông N đã có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa ngày 13/9/2024 ông N tiếp tục có yêu cầu độc lập. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu độc lập ông N nêu tại phiên tòa ngày 13/9/2024 là không được chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và nhận định ông N có quyền khởi kiện thành vụ án khác (nếu có yêu cầu) là đúng quy định pháp luật.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đoàn Thị H, ông Lê Đình N và ông Nguyễn Hồng K có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1958; ông Lê Đình N, sinh năm 1960; ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1949 là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị H, ông Lê Đình N, ông Nguyễn Hồng K; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân Đắk Nông;

Áp dụng Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 ứng với khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 ứng với khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015 Án lệ số: 40/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 12-3-2021 và được công bố theo Quyết định 42/QĐ-CA 12-3-2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H về các nội dung sau:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho bà Đoàn Thị H diện tích đất 352m² (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 236,6m²) thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Hủy một phần Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 273799 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 14-12-2012 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H2 (đã đính chính thành tờ bản đồ số 30 vào ngày 14-12-2016) đối với phần diện tích đất tranh chấp 352m² (diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 236,6m²; Ngày 27-01-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số: 206/QĐ-STN&MT, thu hồi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 273799, đồng thời cấp đổi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 167473 cho bà Nguyễn Thị H2 và Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 167474 cho bà Trần Nguyễn Phương A).

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đoàn Thị H, ông Lê Đình N, ông Nguyễn Hồng K; hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002268 ngày 22-10-2024, 0002272 ngày 28-10-2024, 0002267 ngày 22-10-2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình