

**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 290/2025/DS-PT

Ngày 19/6/2025

Về “*Tranh chấp yêu cầu bồi thường
thiệt hại trong hoạt động quản lý hành
chính Nhà nước*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

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

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Phan Thị Vân Hương

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Tú Oanh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 71/TBTL-TA ngày 19/3/2025 về “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ở, hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy nội dung chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1633/2025/QĐ-PT ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị X**; địa chỉ: **làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X: Luật sư **Hoàng Ngọc X1 - Văn phòng L1**, đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: **A Q, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

Bị đơn: ông **Rơ Mal H**; địa chỉ: **Làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Rơ Mal H: bà **Hà Thị L**; địa chỉ: **làng D, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông **Trương Văn C**, sinh năm 1962; địa chỉ: **làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, có mặt. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C là* Luật sư **Tổng Đức N – Văn phòng L2**, đoàn Luật sư tỉnh G, có mặt.

2. bà **Rơ Mah H1**, sinh năm 1996; địa chỉ: **làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, vắng mặt.

3. ông **Rơ Mah T**, sinh năm 2002; địa chỉ: **làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, vắng mặt.

4. bà **Rơ Mah P**, sinh năm 2002; địa chỉ: làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
5. ông **Rơ Mah T1**, sinh năm 2008; địa chỉ: làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
6. ông **Rơ Mah P1**, sinh năm 2010; địa chỉ: làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
7. ông **Rơ Mah T2**, sinh năm 1998; địa chỉ: làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
8. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G**; địa chỉ: số A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
9. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G**; địa chỉ: số B đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.
10. Ủy ban nhân dân huyện I, địa chỉ: số B đường H, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Đại diện theo ủy quyền là ông **Trương Thanh V** (Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và môi trường huyện I**, tỉnh Gia Lai), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện ngày 02/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị X** trình bày:*

Tháng 6/2011, bà **Nguyễn Thị X** nhận chuyển nhượng của gia đình ông **Rơ Mah H2** phần đất diện tích 1.275m² (rộng 15m, dài 85m) với giá 75.000.000 đồng, nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mãi đến ngày 23/8/2012 các bên mới lập *Giấy sang nhượng đất ở* ghi ngày 23/8/2012 có chữ ký của bà **X**, của vợ chồng ông **H2** và xác nhận của thôn phó là ông **Rơ Mah H3**. Thửa đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông **P2**; Phía Tây giáp đất ông **C**; Phía Nam giáp đường nhựa; Phía Bắc giáp đất của ông **C**.

Tháng 10/2011, bà **X** đào giếng và xây nhà tại phần đất nhận chuyển nhượng của ông **H2** vào tháng 6/2011 và ông **C** cũng nhận chuyển nhượng của ông **Rơ Mah H2** phần đất giáp với đất ông **Rơ Mah H2** đã chuyển nhượng cho bà **X** với diện tích 765m² (rộng 9m, dài 85m) theo *Giấy sang nhượng* ngày 23/4/2012, đất có tứ cận Phía Đông giáp bà **X**; Phía Tây giáp anh **T3**; Phía Nam giáp đường nhựa; Phía Bắc giáp đất ông **C**.

Năm 2013, vợ ông **C** là bà **Cao Thị V1** chết nên bà **X** và ông **C** sống chung như vợ chồng, đến năm 2015 bà **X** và ông **C** xảy ra mâu thuẫn, ông **C** lên lấy bản gốc *Giấy sang nhượng đất ở* ngày 23/8/2012 giữa bà **X** với vợ chồng ông **H2**, sau đó ông **C** và ông **H2** ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ông **C** nhận chuyển nhượng của ông **H2** và diện tích đất bà **X** nhận chuyển nhượng của ông **H2** tại Văn phòng công chứng và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 118447 và số CN 118448 cùng ngày 19/11/2018.

Nay, bà **X** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *Giấy sang nhượng đất* ở ngày 23/8/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông **Rơ Mah H2**, bà **Rơ Mah B** và bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị X**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 118448 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 19/11/2018 đối với thửa đất số 155, thuộc tờ bản đồ 24, diện tích 916m², tại **xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, cho ông **Trương Văn C**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 118447 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 19/11/2018 đối với thửa đất số 159, thuộc tờ bản đồ 24, diện tích 694m², tại **xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai**, cho ông **Trương Văn C**.

- Hủy nội dung tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 822864, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 23/8/2018 cho người sử dụng ông **Rơ Mah H2**.

- Hủy nội dung tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 822866, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 23/8/2018 cho người sử dụng ông **Rơ Mah H2**.

* *Bị đơn ông Rơ Mal H trình bày:* Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp là do ông **Rơ Mah H2** khai hoang. Năm 2009, ông **H2** 4 lần chuyển nhượng đất cho ông **Trương Văn C1**, cụ thể:

- Lần thứ nhất, chuyển nhượng diện tích đất ngang 6m, dài hết đất.
- Lần thứ hai chuyển nhượng diện tích đất giáp với phần đất chuyển nhượng lần đầu với chiều ngang 6m, chiều dài hết đất;
- Lần thứ ba, chuyển nhượng phần đất giáp với phần đất chuyển nhượng lần thứ hai với chiều ngang 2m, chiều dài hết đất;
- Lần thứ tư chuyển nhượng phần đất giáp với phần đất chuyển nhượng lần thứ ba với chiều ngang 10m, chiều dài hết đất.

Tổng cộng ông **H2** chuyển nhượng cho ông **C1** phần đất có chiều ngang giáp đường là 24m, với giá 5.000.000đ/m ngang, ông **H2** đã nhận đủ 120.000.000 đồng, việc nhận tiền chuyển nhượng được chia thành nhiều lần có lần 5.000.000 đồng, có lần 10.000.000 đồng hoặc nhiều hơn. Giữa ông và ông **C1** có lập *Đơn xin sang nhượng đất nhà ở* ngày 12/2/2009, đến năm 2018 thì hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất sang tên ông **C1**.

Ông **H2** xác định ông không biết và cũng không thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **X** mà chỉ chuyển nhượng đất cho ông **C1**. Ông **H2** xác định ông và vợ có ký vào *Giấy sang nhượng đất* ở ghi ngày 23/8/2012 giữa bên chuyển nhượng ông **Rơ Man H4**, bà **Rơ Man B1** với bên nhận chuyển nhượng ông **Trương Văn C** và *Giấy sang nhượng đất* ở ghi ngày 23/8/2012 giữa bên chuyển nhượng ông **Rơ Man H4**, bà **Rơ Man B1** với bên nhận chuyển nhượng bà **Nguyễn Thị X**; tuy nhiên, ông **H4** ký vì tin tưởng do

ông C có nhờ ông ký vào hai giấy này chứ ông H4 không đọc vì không biết chữ. Ông H4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X vì ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông C, không chuyển nhượng đất cho bà X.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn C trình bày:* ông C xác định ông có nhận chuyển nhượng đất của ông H4 4 lần như trình bày của ông H4 về diện tích và giá chuyển nhượng, ông đã trả đủ 120.000.000 đồng cho ông H4 và không nhớ thời điểm trả tiền cụ thể, hai bên chuyển nhượng đất theo Đơn xin sang nhượng đất nhà ở ghi ngày 12/2/2009. Năm 2010, ông C xây nhà trên đất có giá trị khoảng 450.000.000đ và có sẵn vườn điều thì ông C thu hoạch, đến năm 2018 hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng đất sang cho ông C.

Bà X và vợ ông C (Cao Thị V1) là chị em kết nghĩa. Năm 2011 bà V1 bị bệnh nên ông cùng vợ đi Hà Nội chữa bệnh có nhờ bà X đến trông coi nhà cửa. Đến năm 2013 thì vợ ông chết, vì ông có nhiều nhà, còn bà X không có nhà nên ông cho bà X ở nhờ từ năm 2011 đến năm 2024, nhưng chưa khi nào ông đòi bà X trả nhà. Năm 2015, bà X có hỏi mua nhà đất nói ông kêu ông H4 và thôn P sang làm chứng để mua đất và chồng tiền, sau khi ông kêu hai người vào thì ông nói bà X mang tiền ra thì bà X trả lời chưa có tiền nên ông bỏ về. Đối với Giấy sang nhượng đất ở ngày 23/8/2012 không có chữ ký của ông và cũng không có lần nào nhận chuyển nhượng của ông H4 phần đất có chiều ngang 9m, Giấy này là giả mạo, giữa ông và ông H4 chỉ lập Đơn xin sang nhượng đất nhà ở ngày 12/2/2009. Nay, bà X khởi kiện thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X vì phần đất và nhà đang tranh chấp là của ông C cho bà X ở nhờ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện I* đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G trình bày:* Việc đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của hộ ông Rơ Mah H2 cho ông Trương Văn C được thực hiện theo Điều 79 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trương Văn C được thực hiện theo Điều 76 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Người làm chứng ông Rơ Mah H3 (thôn P) trình bày:* vì thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ đã ký vào những giấy tờ mua bán gì của bà X và ông C, chỉ biết từ thời điểm mua đất năm 2012 đến nay bà X ở và sử dụng đất.

* *Người làm chứng ông Hoàng Danh Đ trình bày:* Ông là hàng xóm của bà X, ông sinh sống tại làng B, xã I, huyện I từ năm 2010, tháng 4/2011 ông xây nhà và sinh sống tại địa phương đến nay. Thời điểm ông đến xây nhà, thì khoảng cuối năm 2011 đầu năm 2012 bà X mua đất và xây nhà tại thửa đất đang tranh chấp sát nhà ông. Quá trình xây nhà, ông thấy bà X là người đứng ra thuê thợ, quản lý và chỉ đạo việc xây dựng, vật liệu xây dựng bà X mua của ông

Trương Văn C, ông C chỉ đến chở vật liệu xây dựng và đi. Từ thời điểm xây dựng xong, bà X cùng các con sinh sống tại căn nhà đến nay, còn ông C sinh sống với vợ tại một ngôi nhà khác cách đó khoảng 200m, tại Đội 12, xã I, huyện I. Ông Đ chưa bao giờ thấy ông C đến nhà bà X sinh sống và cũng chưa bao giờ thấy ông C quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp.

* Người làm chứng ông Kpuih Đ1 trình bày: Ông sinh sống tại làng B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai từ năm 2009 và giữ chức vụ thôn P từ năm 2022 cho đến nay, nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa ông C và bà X là của ông Rơ Mal H. Việc ông H chuyển nhượng lại thửa đất tranh chấp cho ai và việc ai là người xây dựng nhà ở trên thửa đất này thì ông Đ1 không biết. Sau khi xây nhà xong, ông Đ1 thấy bà X là người sinh sống, quản lý căn nhà và thửa đất cho đến nay, còn ông C sinh sống cùng vợ tại Đội 12, xã I, huyện I, sau khi vợ ông C chết thì ông Đ1 có thấy ông C có qua lại nhà bà X một thời gian.

* Người làm chứng ông Hoàng Phương Đ2 trình bày: Ông Đ2 sinh sống tại làng K (Đội 12) từ năm 2005 cho đến nay (Cách thửa đất tranh chấp khoảng 01 km), ông làm nghề khoan giếng. Khoảng tháng 5/2011, bà X có thuê ông Hoàng Văn B2 (cha đẻ ông Đ2) đào giếng, giữa bà X và ông B2 có thỏa thuận với nhau bằng lời nói việc đào giếng, còn ông Đ2 là người trực tiếp đào giếng, tiền công 16.000.000 đồng. Quá trình đào giếng chỉ có bà X đứng ra chỉ đạo việc đào giếng, sau khi đào giếng xong, bà X là người trả tiền, ông C không có mặt thời điểm này. Quá trình xây nhà của bà X thì ông Đ2 không biết, chỉ thấy xây nhà xong bà X và con quản lý, sử dụng đến nay.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày: ông S sinh sống tại làng K (đội 12) từ năm 2007 đến nay. Năm 2007, bà X là hàng xóm sát nhà của ông S tại làng K xã I, huyện I. Năm 2011, ông S có nghe vợ chồng ông C nói chuyện về việc bà X nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp, còn ông C và bà V1 nhận chuyển nhượng thửa đất sát bên thửa đất đang tranh chấp. Khoảng tháng 10, 11 năm 2011, bà X xây móng để xây dựng nhà và có nhờ ông S phụ xây móng làm nhà hai ngày, sau khi xây nhà xong, bà X có làm tiệc để đãi thợ và có mời ông S đến tham dự. Bà X là người đứng ra xây dựng căn nhà, sau khi xây xong, bà X cùng các con ở từ đó cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 28/11/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 235, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng các Điều 5, 99, 100, 106, 166 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 158, Điều 164, Điều 166 và Điều 688 Bộ luật Dân sự; khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị X2**.

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ở” ghi ngày 23/8/2012, giữa bên chuyển nhượng là ông **Rơ Mah H2**, bà **Rơ Mah B** và bên nhận chuyển nhượng là bà **Nguyễn Thị X** đối với phần đất chuyển nhượng có vị trí:

Một phần thửa đất số 159 có diện tích 553,2m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 30a1, có chiều dài lần lượt là 24,55m + 5,67m; Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 159, có chiều dài lần lượt 34,53m + 4,92m Phía Nam giáp đường đất (hiện nay bà **X** đang sử dụng), có chiều dài 18,11m; Phía Bắc giáp thửa đất số 29, có chiều dài lần lượt 3,13m + 12,88m; Và một phần thửa đất số 155 có diện tích 439,6m², có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa 44a, có chiều dài là 34,99m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 159, có chiều dài là 15,23m; phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 155 (thuộc chỉ giới xây dựng, hiện bà **X** đang quản lý, sử dụng), có chiều dài 15,31m; phía Bắc giáp đường đất (hiện nay bà **X** đang sử dụng), có chiều dài 18,72m.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 118448, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 19/11/2018 đối với thửa đất số 155, thuộc tờ bản đồ 24, diện tích 916m², tại xã **I**, huyện **I**, tỉnh **Gia Lai**, cho người sử dụng ông **Trương Văn C**.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 118447, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 19/11/2018 đối với thửa đất số 159, thuộc tờ bản đồ 24, diện tích 694m², tại xã **I**, huyện **I**, tỉnh **Gia Lai**, cho người sử dụng ông **Trương Văn C**.

- Hủy nội dung tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 822864, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 23/8/2018 cho người sử dụng ông **Rơ Mah H2**.

- Hủy nội dung tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 822866, được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 23/8/2018 cho người sử dụng ông **Rơ Mah H2**.

Bà **Nguyễn Thị X** và ông **Trương Văn C** có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông **Rơ Mah H2** phải trả cho bà **Nguyễn Thị X** số tiền 12.900.000đ (mười hai triệu, chín trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí: Ông **Rơ Mah H2** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 000378 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7b 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 09/12/2024, ông **Trương Văn C** người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **X**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- ông **Trương Văn C** giữ nguyên kháng cáo;
- bà **X** đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **C**;
- 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 không chấp nhận kháng cáo của ông **C**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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] Bà **Nguyễn Thị X** trình bày tháng 6 năm 2011, bà **X** nhận chuyển nhượng của gia đình ông **Rơ Mah H2** diện tích đất 1.275m² (15m ngang mặt đường, sâu hết đất dài 85m) với giá 75.000.000 đồng, nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 23/8/2012 các bên ký *Giấy sang nhượng đất ở* và ghi ngày 23/8/2012, *Giấy sang nhượng* có chữ ký của ông **Rơ Mah H2**, vợ ông **H2** là bà **Rơ Mah B** và xác nhận của thôn phó là ông **Rơ Mah H3** (bút lục 25, 26). Ông **Trương Văn C** thì cho rằng ông **C** nhận chuyển nhượng đất của ông **H2** theo *Đơn xin sang nhượng đất nhà ở* ghi ngày 12/2/2009 với giá nhận chuyển nhượng 120.000.000 đồng, năm 2010 ông **C** xây nhà trị giá 450.000.000đ và có

sẵn vườn điều trên đất, do ông C có nhiều nhà đất nên cho bà X ở nhờ nhà đất từ năm 2011 đến nay.

[2] Xét, tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/01/2024 (bút lục 63) ông C khai: “Tôi mua thửa đất của gia đình ông Rơ Mah H2 tổng cộng 04 lần vào năm 2009. Lần 1 bán 6m ngang, lần 2 bán 6m ngang; lần 3 bán 2m ngang; lần 4 bán 10m ngang, còn chiều sâu không tính. Tổng 24m ngang. Tổng số tiền mua 4 lần là 120.000.000đ. Cụ thể từng lần giá mua như thế nào tôi không nhớ rõ”; tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông C lại trình bày nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do ông C làm được chia phần, sau đó ông C cho ông Rơ Mah H2 quản lý, sử dụng gồm cả phần đất Rơ Mah H2 bán cho ông Đ, thời gian sau này, ông H2 bán cho người khác, ông C sợ không có lối đi ra vườn điều phía sau nên ông C đã mua lại của ông H2; như vậy, lời trình bày của ông C không thống nhất và mâu thuẫn trước sau. Trong khi bà X trình bày bà X mua đất của ông H2 từ tháng 6 năm 2011, tháng 10 năm 2011 bà X thuê thợ đào giếng và xây nhà và ở ổn định từ đó đến nay, trình bày của bà X phù hợp với trình bày của ông Hoàng Danh Đ (hàng xóm của bà X), ông Kpuih Đ1 (thôn P), ông Hoàng Phương Đ2 (người đào giếng), ông Nguyễn Văn S (hàng xóm trước đây của bà X) đều xác nhận bà X thuê người đào giếng và trả tiền đào giếng, quản lý và chỉ đạo việc xây nhà, sau khi xây nhà xong bà X cùng các con bà X sinh sống ổn định, liên tục đến nay, còn ông C sống cùng vợ tại căn nhà khác cách khoảng 200m (bút lục 277-280).

[3] Ông Rơ Mah H2 thừa nhận có ký vào Giấy sang nhượng đất ở ghi ngày 23/8/2012 và Đơn xin sang nhượng đất nhà ở ghi ngày 12/2/2009, nhưng do ông C nhờ ký, lúc đó có mặt cả bà X và thôn P nên ông H2 mới ký và tại Biên bản hòa giải ngày 12/10/2019 ở UBND xã I, ông H2 trình bày “Năm 2015, sau khi lấy được bìa đồ từ ông C về, tôi có gặp bà X và đề nghị bà X đưa cho tôi 15 triệu đồng để làm hồ sơ sang tên bà X; bà X đồng ý và đưa trước 6.000.000đ (sáu triệu đồng), còn nợ lại 9.000.000đ (chín triệu đồng), sau đó không sang tên được” (bút lục 10-11). Tại phiên tòa phúc thẩm bà X và ông C đều xác nhận hiện nay phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông Rơ Mah H2 có chiều dài mặt đường 24m, trừ phần đất mẹ con bà X sử dụng 9m ngang mặt đường thì còn lại 15m ngang mặt đường do ông C quản lý, sử dụng.

[4] Với các tài liệu chứng cứ trên, cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà X đã nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Rơ Mah H2, đã đào giếng, xây nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất tranh chấp hiện do mẹ con bà X quản lý, sử dụng có tường bao cách biệt với phần đất của ông C mua của vợ chồng ông Rơ Mah H2 sát bên. Đối với các thửa đất giáp ranh, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Xuân B3 bị đơn thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ở ngày 23/8/2012 cho bà X là có cơ sở, đúng pháp luật. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C được cấp để bà X cũng như ông C xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đúng với diện tích đất mỗi người nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Ro Mah H2** là đúng pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị. Ông **Trương Văn C** kháng cáo không được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông **Trương Văn C**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Ông **Trương Văn C** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng ông **C** đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000198 ngày 13/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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 kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (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