

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 180/2019/DS-PT

Ngày: 25 - 10 - 2019

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2019/DSPT ngày 04/7/2019 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 03/2019/DSST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2019/QĐXX-PT ngày 04/9/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Xuân H - Sinh năm 1958 (Có mặt).

2. Ông Bùi Văn H1 - Sinh năm 1930 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn H: Ông Trần Xuân H.

Cùng địa chỉ tại: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Công ty D - Địa chỉ: Lô D6, Quốc lộ 26, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Nguyên L - Chức vụ Giám đốc.

Địa chỉ: 153 Trần Quý C, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hải H - Sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Hẻm 383/63/35 Nguyễn Văn C, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Địa chỉ: 09 Lê D, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình N - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở T (Vắng mặt).

Địa chỉ: 46 Phan Bội C, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Thái C (Vắng mặt).

3. Ông Phan Văn A (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Y S (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Lê Minh Đ (Có mặt).

3. Ông Trần Văn T (Có mặt).

4. Ông Trần Đình V (Vắng mặt).

5. Ông Bùi Văn Q (Có mặt).

6. Bà Lê Thị T (Có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị T (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

8. Ông Nguyễn Văn T (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

9. Ông Hoàng Công D (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Xuân H trình bày:**

Năm 1986 gia đình ông H khai hoang được hơn 01ha đất thuộc thửa đất số 4844, tờ bản đồ số 18 thôn 7, xã E, huyện C để trồng lúa, bắp và cây công nghiệp khác. Đất có vị trí, đông giáp đất ông Trần Xuân T, bà Lê Thị S, ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị V, tây giáp đất ông Vũ Xuân T, ông Phạm Duy B, nam giáp đất ông Lê Viết H và đường liên thôn, bắc giáp đất ông Lê Minh Đ. Gia đình ông H sử dụng đất ổn định và liên tục từ năm 1986, không tranh chấp. Thời gian đầu ông H trồng Lúa, Bắp và cây hoa màu, đến năm 1996 ông H trồng thêm một số cây Điều, cây Xoan và cây Muồng Đen dọc quanh hàng rào để làm ranh giới đối với các thửa đất liền kề. Trong thời gian sử dụng đất, ông H đã nhiều lần liên hệ với Ban tự quản thôn 7 để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ban tự quản thôn trả lời là đất của Công ty C quản lý, không cho phép đăng ký nên ông H không tiếp tục đi đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận. Năm 2008 Công ty D vây hàng rào và chiếm dụng toàn bộ 01ha đất khai

hoang của gia đình ông, chặt hạ cây Điều và cây Muồng Đen. Gia đình ông có khiếu nại và được UBND xã E hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Năm 2018 Công ty đo đất bán cho ông Lê Viết H, ông H khiếu nại đến UBND xã Ea Bóhok giải quyết nhưng không thành. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Công ty D phải trả lại cho gia đình ông 13.357 m² đất thuộc thửa đất số 4844 (nay là thửa đất số 5517) tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 728313 ngày 03/01/2018 của Sở T cấp cho Công ty D.

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Bùi Văn H1 trình bày:**

Năm 1986 gia đình ông Bùi Văn H1 khai hoang 5.000 m² đất sinh và 400m² đất cạn thuộc thửa đất số 4844, tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để trồng lúa và làm rẫy. Đất sinh ông trồng lúa, đất trên cạn ông trồng 75 cây Điều. Gia đình ông sử dụng ổn định và liên tục từ năm 1986, không có tranh chấp. Vì nghĩ là đất không được ai quản lý nên ông khai hoang, sử dụng và không phải đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến năm 2008 xảy ra tranh chấp với Công ty D, Công ty đã cho người chặt hạ cây cối và chiếm dụng toàn bộ diện tích đất 5.400 m² gia đình ông đã khai hoang. Ông đã khiếu nại đến UBND xã E giải quyết nhưng không thành. Hiện ông thấy trên đất của ông có xây dựng 01 căn nhà cấp IV khoảng 50 m² và trồng bắp trên phần đất của ông, tài sản này của ai thì ông không biết. Nay ông khởi kiện yêu cầu Công ty D phải trả lại 5.517m² đất thuộc thửa đất số 4844 (nay là thửa đất số 5517) tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 728313 ngày 03/01/2018 của Sở T cấp cho Công ty D.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty D trình bày:**

Năm 2008 Doanh nghiệp Tư nhân D (nay là Công ty D) nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Y S 50.250 m² quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 4504 (diện tích 19.800 m²) tờ bản đồ số 17, thửa đất số 4788 (diện tích 25.450 m²) tờ bản đồ số 18, thửa đất số 4788a (diện tích 5.000 m²) tờ bản đồ số 18 đều tại thôn 7 xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 341806/QSDĐ/KH ngày 24/7/2002 cho hộ ông Y S. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Năm 2009 Công ty tiến hành đo đạc lại diện tích đất sau khi nhận chuyển nhượng, diện tích chỉ còn 39.802 m², Công ty đã làm thủ tục kê khai đăng ký biến động và được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 189493 ngày 16/11/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Cuối năm 2017, đầu năm 2018 Công ty chuyển nhượng toàn bộ quyền

sử dụng đất cho ông Nguyễn Trí D và ông Lê Viết H và tiến hành tách thành 02 thửa đất, gồm thửa đất số 5516 diện tích 1.000 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 728312 ngày 03/01/2018 do Sở T cấp và thửa đất số 5517 diện tích 38.802 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 728313 ngày 03/01/2018 do Sở T cấp. Khi hai bên đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì các hộ ông H, ông H1, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị T khiếu nại nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Công ty xác định diện tích đất tranh chấp công ty nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Y S và làm thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng, chỉnh lý biến động theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, ông H1.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Năm 2008 Doanh nghiệp Tư nhân D nhận chuyển nhượng của hộ ông Y S 50.250 m² quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 4504 tờ bản đồ số 17, thửa đất số 4788 và 4788a tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 341806/QSDĐ/KH ngày 24/7/2002 do UBND huyện K cấp. Đến năm 2009 UBND tỉnh Đắk Lắk cấp đổi lại thành thửa đất số 4844, tờ bản đồ số 18, diện tích 39.802 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 189493 ngày 16/11/2009. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận như sau: Ngày 11/8/2009 UBND tỉnh nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và xin tách thửa đất, hợp thửa đất của DNTN D đối với 03 thửa đất số 4504, 4788 và 4788a. Hồ sơ gồm có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận, đơn xin tách thửa, hợp thửa đất, tờ trích lục bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Căn cứ theo Điều 137, 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, ngày 16/11/2009 UBND tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp D. Ngày 26/12/2017 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk nhận được hồ sơ xin tách thửa đất của Doanh nghiệp D đối với thửa đất số 4844 tờ bản đồ số 18, diện tích 39.802 m², hồ sơ gồm có: đơn đề nghị tách thửa, tờ trích lục địa chính, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 189493. Ngày 03/01/2018 Giám đốc Sở T đã cấp cho Công ty D 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm giấy chứng nhận số CĐ 728312, diện tích 1.000 m², thửa đất số 5516 tờ bản đồ số 18 và giấy chứng nhận số CĐ 728313, diện tích 38.802 m², thửa đất số 5517 tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E. Quá trình cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H, ông H1.

*** Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng trình bày:**

- Ông Y S trình bày:

Gia đình ông Y S có khoảng 05 ha đất rẫy tại buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc do bố mẹ khai hoang và sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 1979 thì tặng cho ông Y S. Năm 2002 ông Y S kê khai đăng ký và được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 341806/QSDĐ/KH ngày 24/7/2002, gồm thửa đất số 4504, tờ bản đồ số 17, diện tích 19.800 m²; thửa đất số 4788, tờ bản đồ số 18, diện tích 25.450 m² và thửa đất số 4788a, tờ bản đồ số 18, diện tích 5.000 m² thuộc buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2008 ông Y S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty D, giá trị chuyển nhượng ban đầu là 350 triệu đồng, tuy nhiên khi đo đạc thực địa để bàn giao đất thì diện tích đất còn lại gần 04 ha nên hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 250 triệu đồng. Hai bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Trong suốt thời gian sử dụng đất cho đến khi chuyển nhượng, bàn giao đất cho Công ty D thì không xảy ra tranh chấp.

- Ông Trần Đình V trình bày: Ông làm Thôn trưởng thôn 7 từ tháng 7/2008 đến tháng 8/2013. Theo nguyện vọng của các hộ dân, Ban tự quản thôn đã lập danh sách những hộ dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề nghị cấp có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy, trong đó có hộ ông Trần Xuân H. Do thời gian đã lâu nên ông không còn nhớ là ông H kê khai đăng ký những thửa đất nào. Còn hộ ông Bùi Văn H1 thì ông không còn nhớ có kê khai đăng ký hay không. Ủy ban nhân dân xã E đã triển khai việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thuộc thôn 7, thời gian kê khai là 03 ngày, địa điểm kê khai là Trường Mẫu giáo thôn 7, người tiếp nhận hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Tuấn A cán bộ địa chính xã. Thời gian này ông H về bắc nên ông H không có mặt, một thời gian sau ông H vào lại thôn 7, ông H đến nhà ông để trực tiếp kê khai đăng ký, người tiếp nhận hồ sơ là ông Trần Tuấn A cán bộ địa chính. Toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc các hộ dân đến gặp Ban tự quản thôn 7 đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không còn lưu giữ nên không có để cung cấp cho Tòa án. Tại thời điểm năm 2008-2009 ông thấy Công ty D đã canh tác, sử dụng phần diện tích đất sinh này. Công ty dựng chòi, làm sân, đào hồ, đề bảng tên cấm thả trâu bò. Ranh giới giáp ranh giữa phần đất sinh mà Công ty D sử dụng với các hộ dân nhận khoán với Nông trường cà phê V được xác định bởi các hàng cà phê trồng cuối cùng, hàng rào bằng cây trồng, cọc bê tông dây kẽm gai, thời gian đã lâu nên ông không còn nhớ chính xác. Tại thời điểm này Công ty D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Trong thời gian ông làm thôn trưởng, Ban

tự quản thôn 7 không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại về việc tranh chấp đất đai tại khu vực đất sinh mà Công ty D quản lý, sử dụng.

- Ông Bùi Văn Q, ông Trần Việt H, ông Hoàng Công D, ông Trần Văn T, ông Phan Văn M, ông Lê Minh Đ, ông Trần Văn T trình bày:

Các ông là hàng xóm của ông H, ông H1. Năm 1986 các ông thấy gia đình ông H, ông H1 khai hoang trên diện tích đất mà hiện nay ông H, ông H1 đang tranh chấp. Diện tích, vị trí tứ cận cụ thể như thế nào thì các ông không rõ. Các ông không biết ông Y S là ai và cũng không thấy ông Y S đến canh tác, sử dụng đất.

*** Tại Bản án số 03/2019/DSST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin quyết định:** Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H, ông Bùi Văn H1 về việc đòi lại diện tích đất khoảng hơn 01ha và 5.400 m² tại thửa đất số 4844 (nay là thửa đất số 5516 và 5517), tờ bản đồ số 18 thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty D.

Ngoài ra bản án còn quyết định về việc đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về số cây đã bị chặt hạ của ông Trần Xuân H, ông Bùi Văn H1, yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, bà Lê Thị T, đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty D, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019 ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, ông H, ông H1 cho rằng đất do các ông khai hoang từ năm 1985-1986 nhưng kể từ đó đến khi ông Y S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2008 chuyển nhượng cho Công ty D, Công ty đã trồng cây, canh tác nhưng ông H, ông H1 không có ý kiến gì, đến năm 2018 mới xảy ra tranh chấp. Ngoài ra ông H, ông H1 cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật

tổ tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1 kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1.

[2.1] Ông H và ông H1 cho rằng diện tích đất mà Công ty D nhận chuyển nhượng của ông Y S là có hơn 01 ha do ông H khai hoang và 5.400 m² do ông H1 khai hoang nên năm 2018 xảy ra tranh chấp và ông H, ông H1 khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty phải trả lại diện tích đất khai hoang và hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho Công ty.

Hội đồng xét xử thấy: Diện tích 39.802 m² thuộc thửa đất số 4844 (Nay là thửa đất số 5516 và số 5517) tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E, huyện C theo lời khai của ông Y S có nguồn gốc do bố mẹ ông Y S khai hoang và sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1979 bố mẹ ông Y S giao lại cho ông Y S sử dụng, ông Y S trồng lúa, hoa màu trên đất. Năm 2002 ông Y S kê khai đăng ký và được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 341806/QSĐĐ/KH ngày 24/7/2002 đối với các thửa đất số 4504 tờ bản đồ số 17, thửa đất số 4788 và 4788a tờ bản đồ số 18 tại thôn 7 xã E. Ngày 20/4/2008 ông Y S chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Công ty D, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã E chứng thực và được Văn phòng Đăng ký đất đai Sở T chỉnh lý biến động về người sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y S và Công ty là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Năm 2009 Công ty D đăng ký biến động (chỉnh lý lại diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng từ 50.250 m² còn lại 39.802 m²) và năm 2018 Công ty D tách thửa đất và đăng ký biến động (Công ty D chuyển đổi hình thức doanh nghiệp từ Doanh nghiệp tư nhân thành Công ty trách nhiệm hữu hạn), được Sở T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 728312 và CD 728313 ngày 03/01/2018. Việc cấp chuyển đổi lại giấy chứng nhận, việc đăng ký xác nhận nội dung biến động người sử dụng đất là việc thực hiện các thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của

quyết định hành chính cá biệt nên không thuộc đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 34 BLTTDS. Đồng thời, về trình tự thủ tục chuyển nhượng và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D đều thực hiện theo đúng quy định của Điều 49, 52, 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 137, Điều 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 105, 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1 cho rằng, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông H, ông H1 khai hoang và sử dụng từ năm 1986 cho đến năm 2008, có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có khiếu nại khi Công ty D chiếm giữ và chặt phá cây trên đất. Tuy nhiên, những người làm chứng chỉ xác định năm 1986 có thấy ông H, ông H1 khai hoang đất tại khu vực đất sinh thôn 7 nhưng không biết rõ diện tích, vị trí tứ cận, quá trình sử dụng đất và ông H, ông H1, những người làm chứng không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 là phù hợp.

[2.2] Ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H đề nghị Tòa án yêu cầu ông Y S chỉ ranh giới của 39.802 m² đất với các hộ liền kề; Làm rõ về vị trí của cái ao có diện tích 5.000 m²; Yêu cầu Công ty D bồi thường giá trị cây trồng đã bị Công ty chặt hạ.

Hội đồng xét xử thấy: Tại Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của Công ty D (bút lục số 80), Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Y S (bút lục số 199 đến 101), Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục số 197 đến 200), Trích đo địa chính thửa đất (bút lục số 196) thể hiện vị trí giáp ranh của diện tích 39.802 m² đất của Công ty với các hộ liền kề, vị trí của 02 hồ chứa nước (01 hồ có diện tích 2.274,7 m² và 01 hồ có diện tích 1.063 m²). Tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 31/01/2019 Tòa án cấp sơ thẩm đã công khai các tài liệu, chứng cứ trên, tuy nhiên ông H không có ý kiến gì, không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ gì thêm, không yêu cầu triệu tập đương sự khác, người làm chứng, người tham gia tố tụng khác. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/8/2018 ông H, ông H1 đều rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty D bồi thường giá trị cây trồng đã chặt hạ (bút lục số 81, 82, 89), việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu này là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, ông H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do ông H và ông H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các Điều 147, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 49, 52, 105, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 137, 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và Điều 100, 105, 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1 về việc đòi lại diện tích đất 13.357 m² và 5.517 m² thuộc thửa đất số 4844 (Nay là thửa đất số 5517) tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E huyện C, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 728313 ngày 03/01/2018 của Sở T cấp cho Công ty D.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Xuân H và ông Bùi Văn H1 về số cây đã bị chặt hạ.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc đòi lại diện tích đã 0,5 ha tại thửa đất số 4844 tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Yêu cầu bồi thường thiệt hại với số cây bị chặt hạ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 728313 ngày 03/01/2018 của Sở T cấp cho Công ty D.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc đòi lại diện tích đã 0,3 ha tại thửa đất số 4844 tờ bản đồ số 18 thôn 7 xã E huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Yêu cầu bồi thường thiệt hại với số cây bị chặt hạ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 728313 ngày 03/01/2018 của Sở T cấp cho Công ty D.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của Công ty D về việc buộc ông Trần Xuân H, ông Bùi Văn H1, bà Trần Thị T, bà Lê Thị T phải liên đới bồi thường thiệt hại 500.000.000 đồng.

[3] Về chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và án phí:

Về chi phí đo đạc kỹ thuật và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn H1 và ông Trần Xuân H phải chịu 6.985.000 đồng chi phí đo đạc kỹ thuật và xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông H1, ông H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí: Ông Bùi Văn H1 và ông Trần Xuân H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Trần Xuân H 600.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu số AA/2017/0001431 và số AA/2017/0001432 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị T 600.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu số AA/2017/0001434 và số AA/2017/0001435 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà Lê Thị T 600.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu số AA/2017/0001436 và số AA/2017/0001437 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho Công ty D 12.000.000 đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu số AA/2017/0007217 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Hoàng Kim Khánh