

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05 /2021/DS-PT

Ngày 21 - 01- 2021

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến;
Ông Lương Đức Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị L; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hà Mạnh C; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- *Người có quyền, nghĩa vụ L quan:*

Bà Hà Thị L1 – Có mặt.

Ông Nguyễn Văn Lâm (*chồng bà L1*) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Q1, huyện Đă, tỉnh Đắk Nông.

Chị Lê Thị Lan N; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị Thu H; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Hà Thái H2 - Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bà Trần Thị D - cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Ông Đỗ Duy P; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện C2, tỉnh Hậu Giang - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Chị Đỗ Hà M; địa chỉ: 310 Khu vực T, phường T1, quận C3, thành phố Cần Thơ - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H3, chức vụ: Chánh thanh tra Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông (văn bản ủy quyền ngày 19/7/2019) -Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H4, chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

Bà Hà Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Ông Dương Văn K; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Bà Nguyễn Thị T3; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hà Mạnh C; bà Hà Thị L1; chị Lê Thị Lan N – Đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị L trình bày:

Bà Hà Thị L, ông Hà Mạnh C, ông Hà Thái H2, bà Hà Thị H và bà Hà Thị L1 là anh chị em ruột. Vào khoảng năm 1987, bà cùng với ông Hà Mạnh C khai hoang chung thửa đất, nay thuộc tổ dân phố 2, phường N, TP. G. Năm 1994 chúng tôi làm căn nhà tạm bằng gỗ để chị em ở chung. Khoảng năm 1997 thống nhất chia đất (bằng lời nói), phần đất bà được chia là 05m x 60m, có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất anh H2 - Phía Tây giáp đất cô H5;
- Phía Nam giáp đường 23/3 - Phía Bắc giáp đất bà N1.

Sau khi được chia đất, bà đã làm căn nhà gỗ và ở riêng, đến năm 2004 tháo dỡ nhà gỗ, xây lại căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m², sử dụng ổn định từ đó đến nay. (BL 03)

Đến khoảng tháng 8/2017, trong lúc bà đi làm rẫy thì ông C dựng căn nhà khung sắt, mái lợp tôn, diện tích khoảng 75m² lên trên đất của bà và cho ông Phạm Xuân T thuê. Sau khi ở rẫy về, bà đã yêu cầu ông C tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà nhưng ông C không đồng ý, sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường hoà giải

nhưng không có kết quả. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông C phải tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 75m² (BL 03, 11, 26, 38).

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất, ngày 13/11/2018, bà L làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông C phải tháo dỡ căn nhà vòm khung sắt, diện tích 69,25m² do ông Phạm Xuân T làm lên để kinh doanh; 01 nhà trọ diện tích 49m² do ông Hà Thái H2 xây dựng, để trả lại cho bà diện tích đất 283,7m². Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2017 giữa chị Lê Thị Lan N với bà Hà Thị L1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/1993 giữa ông Hà Mạnh C với chị Lê Thị Lan N bị vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (BL 139).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2018, bà L khai nguồn gốc đất tranh chấp là do ông C khai hoang. Năm 2000 ông C cho bà diện tích 5m x 60m, cho bằng lời nói, không có giấy tờ gì, năm 2003 bà làm nhà gỗ diện tích khoảng 24m² để ở. Khoảng năm 2005 nghe thông tin Nhà nước thu hồi đất để xây trụ sở Bộ chỉ huy quân sự tỉnh và mở rộng đường nội thị, nên ông C kê khai nguồn gốc 2.025m² để sau này được bồi thường và cấp đất tái định cư, trong đó có cả diện tích đất của bà. Do sợ sau này bà không được cấp đất tái định cư, nên năm 2007 ông C đã hướng dẫn bà kê khai diện tích đất ông C cho là 350m² có nguồn gốc khai hoang năm 1987, đơn có xác nhận của tổ trưởng tổ 2 do ông Dương Văn K ký. Năm 2008 do nhà bị mục nát, xuống cấp nên bà tháo dỡ và xây căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m², sử dụng L tục cho đến nay.

Khoảng tháng 6/2017, ông C, ông H2, bà L1 và bà H bàn tính xui ông C lấy lại đất, nên họ đã xây 01 căn nhà cấp 4 ở nơi khác rồi dụ dỗ bà dọn vào nhà này để ở và trả lại đất cho ông C, nhưng bà không đồng ý. Do đó, ông C viết giấy cho cháu Lê Thị Lan N (*con gái bà L*) 01 lô đất diện tích 05m x 30m trên vị trí đất bà L đang sử dụng đề ngày 01/01/1993. Ngày 10/6/2017, cháu N viết giấy bán thừa đất này cho bà Hà Thị L1, nguồn gốc đất do ông C tặng cho hồi còn nhỏ (BL 36, 37).

Tại biên bản hoà giải ngày 22/11/2018, bà L khai nguồn gốc đất tranh chấp là do bà mua của ông C vào năm 2000 (BL 160). Tại phiên toà ngày 22/6/2020, bà L khai nguồn gốc đất tranh chấp là do bà đổi 0,5ha đất rẫy cho ông C (BL 517). Phiên toà ngày 20/7/2020 bà L khai đất tranh chấp là do bà đổi 01ha đất rẫy cho ông C để lấy 05m đất mặt đường quốc lộ (BL 572).

Khoảng năm 2016, con gái bà là chị Lê Thị Lan N có vay của bà Hà Thị H 400.000.000đ nhưng không có khả năng trả nợ. Bà H yêu cầu bà L bán thừa đất để trả nợ thay cho chị N, còn dư tiền thì mua đất khác làm nhà ở nhưng bà không đồng ý, nên ông C cùng bà H, bà L1 và chị N dàn dựng làm các giấy tờ tặng cho, mua bán giả tạo nhằm lấy đất của bà, cụ thể: Ông C cho rằng ông C hứa cho chị N thừa đất này từ năm 1993, nhưng do chị N còn nhỏ nên giao cho bà quản lý. Năm 2017, ông C viết “giấy cho đất” nhưng đề ngày 01/01/1993 và cho diện tích 150m². Ngày 10/6/2017, chị N viết giấy bán đất để bán cho bà Hà Thị L1 diện tích đất mà ông C đã cho. Ngày 27/8/2017, bà L1 xác lập hợp đồng cho ông Phạm Văn T thuê

diện tích 150m² để làm mặt bằng buôn bán, ông T đã dựng căn nhà khung sắt khoảng 75m² trên diện tích phần trước của lô đất bà L.

Tại thời điểm ông C, bà L1 và chị N viết giấy cho đất và giấy bán đất thì phần đất diện tích 150m² có vị trí giáp đường 23/3 và giáp nhà xây cấp 4 của bà L đang ở. Còn phần diện tích khoảng 133m² có vị trí giáp nhà xây cấp 4 của bà và giáp đường bê tông, ông C cho ông H2 mượn để đổ vật liệu xây dựng và xây 01 nhà trọ. Phần diện tích còn lại có nhà xây cấp 4 bà đang sử dụng (giáp phần đất có diện tích 150m² và phần diện tích khoảng 133m²).

Tại phiên tòa ngày 22/5/2020, bà L rút yêu cầu về việc yêu cầu ông T tháo dỡ căn nhà vòm và ông H2 tháo dỡ nhà trọ trên đất tranh chấp, giữ nguyên các yêu cầu khác.

Bị đơn ông Hà Mạnh C trình bày:

Nguồn gốc đất hiện nay bà L đang tranh chấp là do ông C và ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị TH (tên gọi khác là Chúc) vào năm 1987, diện tích 3150 m² (42m x 75m). Thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận, hai bên có làm giấy tay, nhưng hiện nay đã bị thất lạc.

Năm 1993, ông và ông H2 chia đất, ông C được quyền sử dụng diện tích 2025m² (27m x 75m), chia cho bà Hà Thị H (em ruột) 375m² (05m x 75m), ông H2 750m² (10m x 75m). Năm 1993, bà L vào Đắc Nông sống chung nhà với ông C, lúc này ông C có hứa cho con gái bà L là cháu Lê Thị Lan N (sinh năm 1990) diện tích đất 150m² (05m x 30m), vì cháu có hoàn cảnh đặc biệt không có cha, mẹ đi lấy chồng, để cháu lại cho bà ngoại nuôi dưỡng. Vì vậy, ông C giao đất cho bà L quản lý, sử dụng. Khoảng năm 2000, ông C cùng anh em trong gia đình dựng cho bà L một căn nhà gỗ khoảng 24m², mái lợp tôn, tường xây lửng, thung ván để bà L sử dụng.

Năm 2005, Nhà nước có chủ trương giải tỏa khu đồi trung tu, trong đó có diện tích đất của anh chị em ông C. Do muốn sau này nhà nước thu hồi được cấp tái định cư, nên ông C đã làm đơn xác nhận nguồn gốc đất diện tích 2025m² là do khai hoang năm 1987 (vì đất do chủ cũ khai hoang). Trong đó có cả diện tích đất ông C cho cháu N mà bà L đang sử dụng. Do cháu N còn nhỏ, nên ông đồng ý để bà L đứng tên kê khai nguồn gốc đất và tài sản trên đất, mục đích là để được xem xét cấp đất tái định cư. Ngày 29/6/2007, bà L kê khai diện tích đất sử dụng 350m², trên đất có 01 căn nhà xây lửng, mái lợp tôn, được ông Dương Văn K xác nhận với nội dung “*nguồn gốc đất là do khai phá cùng em trai là Hà Mạnh C, sinh hoạt, ăn ở cùng với em, không có nơi ở nào khác*”. Thời điểm kê khai ông H2, bà L1, bà H đều biết, nhưng do đã cho cháu N nên đã đồng ý cho bà L kê khai, không ai có ý kiến gì. Sau này, do nhà cũ mục nát, nên bà L dỡ bỏ, làm lại nhà xây diện tích khoảng 50m². Hiện nay diện tích đất ông C hứa cho cháu N không bị giải tỏa, nhưng ông C vẫn giữ đúng lời hứa cho cháu N.

Năm 2017, cháu N từ Phú Thọ vào Đắc Nông sinh sống và yêu cầu bà L trả lại đất được ông C hứa cho năm 1993, nhưng bà L không đồng ý. Để tạo điều kiện cho cháu N lấy lại đất, nên khoảng đầu năm 2017 ông viết giấy cho cháu N đất

nhưng đề ngày 01/01/1993, sau đó nhờ anh chị em trong gia đình là ông H2, bà L1, bà H ký làm chứng. Ngày 10/6/2017, cháu N viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Hà Thị L1.

Hiện tại, bà L đang sử dụng khoảng 70m² phía sau giáp đất ông C, trên đất có nhà xây cấp 4, mái lợp tôn. Bà L1 đang quản lý khoảng 80m² phía trước giáp đường 23/3, cho ông T thuê mặt bằng để buôn bán, trên đất có khung nhà sắt, mái lợp tôn. Diện tích còn lại phía sau khoảng 125m² ông C vẫn quản lý. Năm 2015, ông C cho ông H2 mượn để đổ vật liệu xây dựng và xây phòng trọ cho thuê. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất 283,7m² thì ông không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hà Thị L1 trình bày: Ngày 10/6/2017, bà có nhận chuyển nhượng của cháu Lê Thị Lan N diện tích 150m² (05m x 30m) đất với giá 400.000.000đ, có viết giấy tay, bà H và ông C ký làm chứng. Khi mua, trên đất có 01 nhà xây của bà L, mái lợp tôn khoảng 60m².

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do anh C cho cháu N vào năm 1993, khi đó cháu N còn nhỏ nên anh C để chị L sử dụng cho đến khi cháu N lớn thì giao lại cho cháu N quản lý. Khi anh C viết giấy cho cháu N đất chị có biết và ký với tư cách là người làm chứng.

Ngày 27/8/2017, bà cho ông Phạm Xuân T thuê phần đất phía trước căn nhà của bà L sử dụng (có làm hợp đồng). Ông T đã làm căn nhà vòm, khung sắt, mái lợp tôn, diện tích khoảng 80m² để buôn bán, phần đất còn lại khoảng 70m² vẫn còn căn nhà do bà L làm và đang sử dụng để ở. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà chưa kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và cháu N bị vô hiệu, bà không chấp nhận. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu thì bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà xác định tiền mua đất là tài sản riêng của bà, chồng là ông Nguyễn Văn Lâm không biết và không liên quan.

Cháu Lê Thị Lan N trình bày: Năm 1993 cháu còn nhỏ ở với bà ngoại tại tỉnh Phù Thọ thì cậu ruột là ông Hà Mạnh C có cho cháu 01 lô đất. Do cháu còn nhỏ nên mẹ ruột cháu là bà Hà Thị L đứng ra đóng thuê đất cho đến khi cháu đủ 18 tuổi có quyền sử dụng đất.

Năm 2017, do hoàn cảnh gia đình cháu chuyển vào Đắk Nông sinh sống, cháu có bán lô đất do ông C cho từ trước, bán cho bà Hà Thị L1, khi bán trên đất có căn nhà xây của mẹ cháu đang ở, nhưng thực tế cháu không cầm tiền mà các cậu và dì đã đồng ý thống nhất mua đất xây nhà cho cháu để ở, lúc đầu mẹ cháu đồng ý, nhưng sau đó lại không đồng ý, nên chị em trong gia đình phát sinh mâu thuẫn. Vì vậy, ông C viết giấy cho đất và đề ngày 01/01/1993, cháu chưa từng sử dụng đất, nên không biết nguồn gốc, tứ cận thửa đất.

Trong quá trình làm nhà thì mẹ ruột cháu là bà Hà Thị L gây khó dễ với điều kiện là đưa cho bà 200.000.000đ nhưng cháu không đồng ý. Vì cháu làm nhà để

mẹ con ở dửng chứ không bán cầm tiền chạy trốn. Sau đó, mẹ cháu nói muốn bán đất xây nhà cũng được nhưng phải cho ông Quang (Bạn mẹ) xây nhà, cháu không đồng ý. Vì vậy, mẹ cháu quay sang đi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2017 giữa cháu Lê Thị Lan N với bà Hà Thị L1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/1993 giữa ông Hà Mạnh C với cháu Lê Thị Lan N bị vô hiệu, cháu không đồng ý.

Ông Hà Thái H2 trình bày:

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp như lời trình bày của ông C là đúng. Khi nghe thông tin Nhà nước thu hồi đất, ông C và mấy anh chị em trong gia đình thống nhất cho mỗi người đứng tên kê khai một lô đất với mục đích nếu Nhà nước thu hồi thì sẽ được nhận nhiều lô đất tái định cư. Thửa đất đang tranh chấp chính là thửa đất mà bà L được đứng tên kê khai tại đơn đề ngày 29/6/2007.

Khoảng năm 2004, bà L làm nhà gỗ, vách ván để ở, sau đó nhà bị mục nát nên tháo dỡ và làm lại căn nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 50m², thời điểm làm nhà anh em trong gia đình đều biết nhưng không có ý kiến gì.

Khi cháu N trưởng thành anh em trong nhà gồm ông H2, ông C, bà H, bà L1 bàn nhau cho cháu N thừa đất mà bà L đang sử dụng. Ông C trực tiếp viết giấy cho đất, những người còn lại ký làm chứng, ông H2 có ký vào giấy mua bán đất ngày 10/6/2017 giữa cháu N với bà L1, nên biết được có việc cháu N bán đất cho bà L1, nội dung thỏa T L quan đến việc mua bán thì ông không biết. Tại thời điểm viết giấy mua bán, trên đất vẫn có nhà xây và bà L đang trực tiếp sử dụng để ở.

Ông H2 có dựng 01 nhà trọ, kích thước 05m x 9,8m = 49m² có kết cấu móng xây gạch, khung cột sắt, tường xây lửng + tôn, nền xi măng, mái lợp tôn, trần tôn lạnh nằm trên đất tranh chấp. Hiện tại ông H2 đã tháo dỡ nhà trọ trên đất tranh chấp và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà Trần Thị D trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông Hà Thái H2 (*chồng bà*), không có ý kiến gì bổ sung.

Bà Nguyễn Thị P trình bày: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của ông Hà Mạnh C (*chồng bà*), không có ý kiến gì bổ sung.

Ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị Thu Hạnh trình bày:

Ngày 27/8/2017, ông bà có ký hợp đồng với bà Hà Thị L1 để thuê mặt bằng diện tích 150m², tại vị trí đất hiện nay đang tranh chấp, hai bên thỏa T giá thuê là 2.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm. Sau khi ký hợp đồng, ông bà đã dựng nhà vòm khung sắt, mái lợp tôn sử dụng từ cuối năm 2017. Hiện tại ông bà đã chấm dứt hợp đồng, tháo dỡ tài sản và trả lại đất cho bà L1.

Ông Đỗ Duy Phương trình bày: Ông chung sống với bà L từ năm 1997 không đăng ký kết hôn, có 01 con chung Đỗ Hà M, sinh năm 1999. Nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp là do ông đòi cho ông C 01 ha đất rẫy. Sau khi đòi đất ông bà đã làm một căn nhà gỗ để ở được một thời gian, do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn, nên ông đã bỏ nhà đi ở nơi khác. Nay ông xác định nhà và đất là tài sản chung, nay bà L tranh

chấp thì ông giao cho bà L toàn quyền quyết định và không có yêu cầu gì đối với thửa đất tranh chấp.

Cháu Đỗ Hà M trình bày: Cháu là con ruột của ông P, bà L. Tại thời điểm ông bà sử dụng đất, thì cháu còn nhỏ không biết gì về nguồn gốc đất, không có công sức đóng góp, nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307086, BU 307087 ngày 29/01/2015, diện tích 112225,3m² thuộc phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trong thời gian xem xét, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, các cơ quan không nhận được đơn kiến nghị nào của người dân về việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho đơn vị.

Đối với diện tích 58.627,5m² đất người dân đang sử dụng và xảy ra tranh chấp, trước đây là quy hoạch đất Quốc phòng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Bộ quốc phòng chưa có ý kiến đối với diện tích đất này, nên Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông thu hồi đất để giao cho địa phương quản lý.

Đại diện Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông trình bày:

Tờ bản đồ địa chính ngày 24/6/2008, do Trung tâm đo đạc và tư vấn Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đo đạc và lập năm 2008, mục đích là để đo đạc xác định diện tích, ranh giới, vị trí thửa đất của các hộ gia đình đang sử dụng để phục vụ công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng xây dựng trụ sở Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông. Các thửa đất thể hiện tên Hà Thị L, Hà Mạnh C, Hà Thái H2 và Hà Thị H thể hiện tại tờ bản đồ nằm trong diện tích 325.684m² được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk, đơn vị Ban chỉ huy quân sự huyện Đắk Nông – khu 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 600167 cấp ngày 27/12/2001 và thuộc trường hợp bị thu hồi.

Tại thời điểm năm 2008, những hộ gia đình có đất bị thu hồi đã phối hợp trong việc KH sát, đo đạc, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền trên đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Sau đó họ lại không đồng ý giao đất, do vậy Bộ chỉ huy quân sự tỉnh không thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất này. Trong quá trình quản lý và sử dụng, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh đã rà soát, xác định ranh giới, vị trí, diện tích sử dụng cho mục đích quốc phòng và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông điều chỉnh. Ngày 29/01/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành quyết định số 116/QĐ-UBND về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Nông, đồng thời ban hành giấy quyền sử dụng đất số BU 307087, diện tích 34.200,9m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 307086, diện tích 78024,4m². Hiện tại thửa đất đang tranh chấp không nằm trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh cũng không quản lý, sử dụng đất tranh chấp nên không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 17-8-2020 của Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị L.

1.1. Ông Hà Mạnh C phải trả cho bà Hà Thị L diện tích đất $283,7m^2$ và tài sản trên đất là 01 nhà ở kích thước $(05 \times 10,6)m = 53m^2$ do bà L xây năm 2010, tọa lạc tại tổ dân phố 2, phường Nghĩa Đức, thị xã Gia Nghĩa (nay là thành phố Gia Nghĩa), tỉnh Đắk Nông. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Hà Thái H2;
- Phía Tây giáp đất chị H3, anh S;
- Phía Nam giáp đường 23/3;
- Phía Bắc giáp đường bê tông.

Tạm giao cho bà Hà Thị L sử dụng toàn bộ diện tích đất $283,7m^2$ và tài sản trên đất là 01 nhà ở kích thước $(05 \times 10,6)m = 53m^2$ do bà L xây năm 2010, tọa lạc tại tổ dân phố 2, phường N, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Hà Thái H2;
- Phía Tây giáp đất chị H3, anh S;
- Phía Nam giáp đường 23/3;
- Phía Bắc giáp đường bê tông.

(Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 04/9/2018).

1.2. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Phạm Xuân T tháo dỡ 01 căn nhà vòm kích thước $(05 \times 13,85)m = 69,25m^2$, kết cấu khung cột sắt, vách tôn, nền gạch men và buộc ông Hà Thái H2 tháo dỡ 01 nhà trọ kích thước $(05 \times 9,8)m = 49m^2$, kết cấu móng gạch, khung cột sắt, tường xây lửng, mái tôn, nền xi măng.

1.3. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho là “giấy cho đất” đề ngày 01/01/1993, giữa bên tặng cho ông Hà Mạnh C và bên được tặng cho chị Lê Thị Lan N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “giấy bán đất” đề ngày 10/6/2017, giữa bên chuyển nhượng chị Lê Thị Lan N và bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị L1 vô hiệu.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28-8-2020 bị đơn ông Hà Mạnh C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị L1 và chị Lê Thị Lan N kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thừa nhận sau khi cháu N và gia đình chồng của cháu N vào Đắk Nông sinh sống, cháu N ở cùng với bà L một thời gian, do nhà chật hẹp nên mẹ con cùng với anh chị em bà L bàn bạc thống nhất bán nhà và đất bà L đang sử dụng mua đất nơi khác rộng hơn để làm nhà ở. Ban đầu bà đến gặp bà H để nói bà H mua đất, vì trong mấy anh chị em chỉ có bà H có điều kiện để mua, nhưng bà H không mua, nên bà L1 đứng ra mua nhưng

tiền mua đất là của bà H. Tuy nhiên, sau khi bà đi dự đám cưới con gái ở Cần Thơ về thì bà không đồng ý bán đất nữa, từ đó chị em phát sinh mâu thuẫn, do các em của bà thách đố nên bà đã khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại đất cho bà.

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Mạnh C, bà Hà Thị L1 và chị Lê Thị Lan N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của ông Hà Mạnh C, bà Hà Thị L1 và chị Lê Thị Lan N làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng pháp luật.

[2]. *Về nội dung*: Xét kháng cáo của ông Hà Mạnh C, bà Hà Thị L1 và chị Lê Thị Lan N, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm và thiếu sót cụ thể như sau:

[2.1]. Đơn khởi kiện ngày 05/6/2018, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Mạnh C phải trả cho bà 75m² đất lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ căn nhà khung sắt, mái lợp tôn xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bà L chỉ mốc ranh giới đối với diện tích đất tranh chấp để tiến hành đo đạc theo đơn khởi kiện của bà L, mà tiến hành đo đạc toàn bộ thửa đất trong đó có cả phần đất không có tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện ông Hà Mạnh C có mặt nhưng biên bản không có chữ ký của ông C là vi phạm khoản 2 Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản trên đất có 01 nhà vòm, diện tích 69,25m² là tài sản của ông Phạm Xuân T tạo dựng vào khoảng tháng 8/2017; 01 căn nhà xây, mái lợp tôn diện tích 53m² do bà L xây dựng vào năm 2010 và 01 nhà trọ diện tích 49m² do ông Hà Thái H2 xây năm 2010, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc xác định vị trí, diện tích đất ông T, bà L và ông H2 đang sử dụng mới có căn cứ giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật.

[2.2]. Sau khi có kết quả đo đạc đất, ngày 13/11/2018, bà L làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông C phải tháo dỡ căn nhà vòm khung sắt, diện tích 69,25m² do ông Phạm Xuân T làm để kinh doanh; 01 nhà trọ diện tích 49m² do ông Hà Thái H2 xây dựng, để trả lại cho bà diện tích đất 283,7m², đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2017 giữa chị

Lê Thị Lan N với bà Hà Thị L1 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/1993 giữa ông Hà Mạnh C với chị Lê Thị Lan N bị vô hiệu (BL 139). Tuy nhiên, đơn khởi kiện bổ sung của bà L không có họ tên, địa chỉ của người bị kiện, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không yêu cầu bà L sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà vẫn thụ lý đơn để giải quyết. Không yêu cầu bà L nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với bà L1 bị vô hiệu nhưng vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm Điều 193 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3]. Quá trình giải quyết, các đương sự đều thừa nhận trên đất tranh chấp bà L đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 53m², hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm lại buộc ông C phải trả cho bà L diện tích đất 283,7m² và căn nhà là tài sản của bà L, hiện bà L đang quản lý, sử dụng là không đúng đồng thời không tuyên rõ số liệu các cạnh của thửa đất gây khó khăn trong việc thi hành án.

[2.4]. Bản án cấp sơ thẩm nhận định: Ngày 29/6/2007, bà L có đơn xin xác nhận, trong đơn bà L kê khai bà đang sử dụng thửa đất có diện tích 350m², trong đó có 300m² đất ở, 50m² đất nông nghiệp, 01 nhà mái lợp tôn xây lửng xi măng, diện tích 24m², được làm từ năm 1993. Ông K xác nhận nội dung mà bà L kê khai là đúng, đồng thời ông K xác nhận thửa đất đang tranh chấp có vị trí đúng thửa đất mà bà L kê khai tại đơn đề ngày 29/6/2007 (BL 610). Tuy nhiên, tại đơn xin xác nhận về thời điểm sử dụng đất, xây dựng nhà lập ngày 29/6/2007 của bà Hà Thị L có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp Lê Thị N;
- Phía Tây giáp nhà chú C;
- Phía Nam giáp đường lên đài truyền hình;
- Phía Bắc giáp bà H2.

Phản quyết định của bản án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C phải trả cho bà L diện tích đất 283,7m², có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Hà Thái H2;
- Phía Tây giáp đất chị H3, anh S;
- Phía Nam giáp đường 23/3;
- Phía Bắc giáp đường bê tông.

Như vậy, đối chiếu với vị trí, diện tích đất trong đơn xin xác nhận với vị trí, diện tích đất Toà án cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả cho bà L là H2 toàn khác nhau, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nội dung này mà đã buộc ông C phải trả lại đất cho bà L là chưa có căn cứ vững chắc. Mặt khác, cấp sơ thẩm nhận định năm 1993, ông C cho bà L sử dụng diện tích đất tranh chấp 283,7m². Năm 2004 bà L làm nhà ở, năm 2007 bà L kê khai nguồn gốc, đồng thời sử dụng ổn định, L tục và đóng thuế theo quy định. Cấp sơ thẩm lại áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sự mâu thuẫn. Trường hợp cấp sơ thẩm nhận định bà L nhận chuyển nhượng đất của ông C thì mặc dù vi phạm

điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02 thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông C phải trả cho bà L toàn bộ diện tích đất 283,7m² là mâu thuẫn với hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.5]. Quá trình giải quyết bà L thừa nhận nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là do ông C khai hoang. Năm 2000 ông C cho bà diện tích 5m x 60m, năm 2003 bà làm nhà gỗ diện tích khoảng 24m² để ở. Khoảng năm 2005 nghe thông tin Nhà nước thu hồi đất để xây trụ sở Bộ chỉ huy quân sự tỉnh và mở rộng đường nội thị, nên ông C kê khai nguồn gốc 2.025m² để sau này được bồi thường và cấp đất tái định cư, trong đó có cả diện tích đất của bà. Ông C cung cấp sổ theo dõi các khoản đóng góp nghĩa vụ địa phương trong đó có nội dung nộp thuế nhà đất, bà L cung cấp thông báo nộp thuế, biên lai thu thuế nhà đất, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh tại cơ quan thuế để làm rõ ông C nộp thuế với diện tích bao nhiêu mét vuông, trong đó có phần diện tích đất bà L đang sử dụng hay không là có phần thiếu sót.

[2.6]. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L khai nguồn gốc đất tranh chấp là do bà đổi đất rẫy cho ông C để lấy lô đất hiện đang tranh chấp (có khi khai đổi 0,5 ha, có khi lại khai đổi 01 ha), nhưng cấp sơ cũng không làm rõ có việc ông Phương, bà L đổi đất rẫy để lấy 05m x 60m đất mặt đường hay không, diện tích đất rẫy đổi là bao nhiêu ha, vì ông C khai ông cho bà L đất trước, sau này ông P mới cho đất rẫy (BL573).

[2.7]. Tòa án mở phiên tòa xét xử vào ngày 22/5/2020 và ngày 22/6/2020, theo đề nghị của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ. Đến ngày 17/7/2020, Tòa án đưa anh Đỗ Duy P và cháu Đỗ Trà M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng không cho họ tiếp cận, công khai chứng cứ vào hoà giải.

[2.8]. Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt, chủ tọa phiên tòa lại hỏi người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (BL 505) là không đúng theo quy định tại 249 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Do cấp sơ thẩm có những vi phạm và thiếu sót nêu trên, tại phiên tòa cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Mạnh C, bà Hà Thị L1, chị Lê Thị Lan N. Huỷ bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Vũ Mạnh C, bà Hà Thị L1, chị Lê Thị Lan N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông C, bà L1, chị N mỗi người 300.000đ tạm ứng án dân sự phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Vũ Mạnh C, chị Lê Thị Lan N, bà Hà Thị L1 mỗi người 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0002315; 0002316; 0002317 cùng ngày 07- 9- 2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa;
- Chi Cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thị Thông