

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 103/2024/DS-PT

Ngày: 22-7-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thị Bích Thảo

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2024/TLPT-DS về việc ngày 04 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS - ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 353/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ông Dương Phương Đ, sinh năm 1970; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Cao T - Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Ngân Văn T1, sinh năm 1968; bà Lò Thị H, sinh năm 1970; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1963; địa chỉ số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020).

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

1. Vợ chồng ông Hoàng Trung K, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981; cư trú tại thôn C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Đinh Thị V, sinh năm 1955; cư trú tại Khu C, đường N, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2023).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; địa chỉ Tầng C, Trung tâm hành chính tỉnh L, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H2, chức vụ: Giám đốc.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K1, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023).

- *Người kháng cáo*: Ông Dương Phương Đ – Nguyên đơn.

*(Ông Đ, bà D, ông K1, bà L và luật sư T có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 16/11/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Dương Phương Đ là nguyên đơn trình bày: Năm 1992, ông nhận chuyển nhượng đất của ông Lương Văn K2; trú tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất khoảng 4.000m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã tiếp quản, sử dụng đất. Đến năm 1994, ông đã làm “*Đơn xin xác nhận thổ*” viết tay ngày 20/5/1994 đề nghị Ban quản trị hợp tác xã T3 xác nhận về việc ông nhận chuyển nhượng của ông K2 diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, có bản vẽ trên đơn và đã được Ban quản trị hợp tác xã T3 xác nhận ngày 04/6/1994. Ngày 29/4/1995, ông làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, đã được Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân huyện L xác nhận. Sau đó, do điều kiện công

việc phải chuyển công tác vào xã T nên ông cho bà Đinh Thị V thuê đất, hai bên không lập giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Đến nay, công việc và điều kiện của ông đã ổn định nên ông liên hệ với bà V để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, yêu cầu bà V trả lại đất thì không liên hệ được mà bà V đã bỏ đi khỏi địa phương. Đồng thời, ông phát hiện vợ chồng ông Ngân Văn T1 và bà Lò Thị H đang canh tác trên đất và được ông T1 cho biết bà V đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T1, sau đó ông T1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho người khác và hiện đang sử dụng một phần thửa đất còn lại. Do các bên không tự thỏa thuận được nên ông đề nghị Ủy ban nhân dân xã T tiến hành xác minh, hòa giải thì được biết bà V đã làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông Đ cho bà V thuê. Năm 2010, bà V chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông T1, bà H. Năm 2015, ông T1, bà H xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 199, 1602 tờ bản đồ số 23, xã T và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC305313 số vào sổ 3212 gồm thửa đất số 199/517m<sup>2</sup>; và thửa đất số 1602/2177m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23 với tổng diện tích là 2694m<sup>2</sup> đất HNK. Đến năm 2017 ông T1, bà H chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 199 và một phần thửa đất 1602, tờ bản đồ số 23, diện tích 1510m<sup>2</sup> đất HNK cho ông K1, bà L. Năm 2019, ông T1 làm đơn xin đo đạc tách, hợp thửa đất số 199 và 1602 thành thửa đất số 825/1184 m<sup>2</sup> và 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23. Ngày 14/01/2022 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 424898 và CU 424899 lần lượt đối với thửa đất số 825 và 826, cùng tờ bản đồ số 23, xã T. Ngày 21/10/2020 ông T1, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23 cho ông K1, bà L tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T2.

Do các bên không thương lượng với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H chấm dứt việc bao chiếm thửa đất số 825/1184 m<sup>2</sup> và thửa đất số 826/1345m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, tổng diện tích đất là 2.529m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện L.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837775 và số BA 837774 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Đinh Thị V vào năm 2010 đối với thửa đất số 199 và số 1602, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 424898 và CU 424899 đối với thửa 825, 826 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L đã cấp cho ông Ngân Văn T1.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 199/517 m<sup>2</sup>; và thửa đất 1602/2177m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T giữa bà V và ông T1,

bà H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, giữa ông T1, bà H với ông K1, bà L đã được công chứng tại văn phòng C ngày 20/10/2020.

5. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông đối với thửa đất số 825/1184m<sup>2</sup> và thửa đất số 826/1345m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 23, xã T, huyện L.

- Theo bị đơn vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H trình bày: Ngày 10/11/2010, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị V diện tích đất thửa 199, thửa 1602, tờ bản đồ số 23, xã T, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837774 và BA 837775 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 05/4/2010 cho bà Đinh Thị V. Hai bên viết giấy tay chuyển nhượng ông T1, bà H đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất với bà V và nhận đất sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi nhận đất, ông, bà đã đầu tư dọn đất, cải tạo, trồng màu, năm 2012 trồng cà phê. Năm 2015, ông bà làm thủ tục sang tên nhưng lúc này bà V đã chuyển về Bắc, không có mặt tại địa phương. Theo hướng dẫn của cán bộ chuyên môn, ông, bà đã nộp giấy chuyển nhượng viết tay với bà V và làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/12/2015, ông, bà được Sở tài nguyên môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC305213. Năm 2019, ông làm thủ tục hợp tách hai thửa 199, thửa 1602 thành hai thửa mới. Ngày 14/01/2020 ông, bà được Sở tài nguyên và môi trường cấp lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa mới là 825, tờ bản đồ số 23 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU424898) và thửa 826, tờ bản đồ số 23 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU424899). Ngày 20/01/2020 ông bà đã đến văn phòng công chứng Ngô Văn T2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 826 cho vợ chồng ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị L; trú tại: thôn A, xã T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất. Hiện nay, ông, bà chỉ còn sử dụng thửa đất số 825. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà V đến nay ông bà sử dụng ổn định. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông, bà chấm dứt việc bao chiếm thửa đất số 825/1184 m<sup>2</sup> và thửa đất số 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, tổng diện tích là 2529 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã T, huyện L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837775 và số BA 837774 do Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Đinh Thị V vào năm 2010 đối với thửa đất số 199 và số 1602, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 424898 và CU 424899 đối với thửa 825, 826 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L đã cấp cho ông T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 199/517 m<sup>2</sup>; và thửa đất 1602/2177m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T giữa bà V và ông, bà; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23, giữa ông T1, bà H với ông K, bà L đã được công chứng tại văn phòng C ngày 20/10/2020; công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Đ đối với thửa đất số 825/1184 m<sup>2</sup> và thửa đất số 826/1345 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 23, xã T, huyện L thì ông, bà

không đồng ý.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V trình bày: Năm 1994 bà làm kế toán Trường tiểu học T4 vào thời điểm đó bà có mua của ông Đ một mảnh vườn với giá 05 chỉ vàng, khi mua hai bên thỏa thuận ông Đ sẽ làm giấy tờ và bà giao trước cho ông Đ 04 chỉ vàng, còn lại 01 chỉ vàng khi nào ông Đ làm xong giấy tờ thì bà sẽ giao hết số vàng còn lại. Khi mua bán đất ông Đ có viết giấy mua bán đất cho bà và có xác nhận của trưởng thôn Tân H3 vào thời điểm đó để làm thủ tục sang tên cho bà. Sau đó bà nhiều lần liên hệ với ông Đ để hỏi việc ông Đ làm sổ đỏ cho bà nhưng ông Đ tránh mặt không gặp bà. Vì vậy, đến năm 2005 bà đã tự đi làm sổ đỏ, sau khi làm được sổ đỏ bà đã bán toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H. Hiện nay, bà đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H nên ông Đ khởi kiện vợ chồng ông T1, bà H bà xác định bà không liên quan và bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và bà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị L trình bày: Năm 2019 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H diện tích đất 1345m<sup>2</sup> thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Khi mua hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và vợ chồng ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU424899 do sở T cấp ngày 14/01/2020, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà canh tác cà phê. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H đối với thửa đất số 826, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã T, huyện L thì ông, bà không đồng ý vì khi vợ chồng ông, bà mua đất, đất không có tranh chấp và vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo ông Nguyễn Minh A, là người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Do hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 6202, tờ bản đồ địa chính số 23, xã T mang tên bà Đinh Thị V không đầy đủ, thiếu hồ sơ về việc công bố công khai danh sách các trường hợp đủ hoặc không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã T (trong đó mang tên bà Đinh Thị V). Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện chưa đủ cơ sở để khẳng định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA837774 ngày 05/4/2010 mang tên bà Đinh Thị V thửa đất số 6202, tờ bản đồ địa chính số 23, xã T, huyện L đã được thực hiện theo quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Theo ông Lê Trung K1, là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L trình bày: Hồ sơ tách thửa đất năm 2019 đối với thửa đất số 825 và 826, tờ bản đồ số 23, xã T, tỉnh Lâm Đồng của ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ tách thửa số 199, 1602

tờ bản đồ số 23 tách làm 02 thửa 825, 826 tờ bản đồ số 23, xã T của ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H được giải quyết căn cứ theo đơn đề nghị của ông Ngân Văn T1. Việc hủy giấy chứng nhận số CU424898, CU424899 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 14/01/2020 cho ông Ngân Văn T1 đối với thửa đất số 825, 826 tờ bản đồ số 23, xã T, huyện L là không có căn cứ, cơ sở để thực hiện do đã thực hiện giải quyết hồ sơ tách thửa đất nêu trên đúng theo quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 3 Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS - ST ngày 25/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phương Đ về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* với bị đơn ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H về việc yêu cầu hủy:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837775 đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Đinh Thị V vào ngày 05/4/2010;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837774 đối với diện tích 2177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Đinh Thị V vào ngày 05/4/2010;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC305313 đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, và diện tích 2177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602, đều thuộc tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/12/2015 cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU424898 đối với diện tích 1184m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 23 xã T do sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H ngày 14/01/2020;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU424899 đối với diện tích 1345m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 826, tờ bản đồ số 23 xã T do sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H ngày 14/01/2020;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199 và diện tích 2177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602 cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L giữa bà Đinh Thị V và vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1345m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 826 tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H và vợ chồng ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị Lê n 20/01/2020 tại Văn phòng C.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phương Đ về việc:

+ Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông đối với diện tích 1.184m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 825 và diện tích 1.345m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 826 tờ bản đồ số 23, tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/5/2024, ông Dương Phương Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

*Tại phiên tòa hôm nay:* Ông Đ vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Dương Phương Đ; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Phương Đ thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất thuộc thửa 199, 1062 tờ bản đồ số 23 tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Lương Văn K2 vào khoảng năm 1992. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất này do Hợp tác xã T3 quản lý và đất chưa được đo vẽ. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông K2 và sử dụng một thời gian, đến khoảng năm 1994 thì ông Đ đã giao đất cho bà V canh tác, sử dụng.

Đến năm 2010 bà V đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 1602, diện tích đất 2.177m<sup>2</sup> và thửa 199, diện tích 517m<sup>2</sup> cùng

tờ bản đồ số 23, xã T, huyện L. Cũng trong năm 2010 bà V đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông T1, bà H; năm 2015 ông T1, bà H đăng ký làm thủ tục đo đạc tách hợp thửa đất từ thửa 199, 1062 thành thửa 825 diện tích 1.184m<sup>2</sup> và thửa 826 diện tích 1.345m<sup>2</sup>. Đến năm 2020 ông T1, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 1.345m<sup>2</sup> thửa 826 cho ông K, bà L.

[2.2] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án ông Đ cho rằng việc giao đất cho bà V là cho mượn đất. Tuy nhiên, ông Đ không xuất trình được căn cứ để chứng minh, bản thân bà V cũng không thừa nhận. Bên cạnh đó, qua xem xét quá trình sử dụng đất của bà V là từ khoảng năm 1994 đến năm 2010 đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, việc sử dụng đất của bà V là liên tục không có tranh chấp. Sau đó, bà V đã thực hiện chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H; đến năm 2019 thì chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông K, bà L.

Quá trình các hộ sử dụng đất thì ông Đ đều không có ý kiến hay tranh chấp gì, mặc dù ông Đ không sinh sống tại xã T, huyện L mà sinh sống tại xã T, huyện L nhưng xét về khoảng cách từ xã T ra xã T cũng không xa xôi nên khoảng cách địa lý không phải lý do để ông Đ không biết về tình trạng đất của mình. Hơn nữa, ông Đ cho rằng vào năm 2008 ông Đ đã liên hệ với bà V để yêu cầu trả lại đất nhưng không gặp được bà V, đồng thời biết được bà V đã chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H nên đã yêu cầu ông T1, bà H trả lại đất nhưng ông T1, bà H không trả. Tuy nhiên, ông Đ không có căn cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, thời điểm năm 2010 thì bà V mới làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình cơ quan nhà nước làm thủ tục thì ông Đ cũng không có khiếu nại hay thắc mắc gì.

Như vậy, việc ông Đ khai ông cho bà V thuê đất và thỏa thuận bằng miệng nhưng ông Đ không xuất trình được căn cứ để chứng minh được các bên thỏa thuận việc thuê đất như thế nào, thời gian thuê đất cũng như nghĩa vụ tài chính của bà V đối với ông Đ kể từ thời điểm thuê là năm 1995 cho đến nay là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bản thân bà V tuy không xuất trình được giấy tờ mua bán đất với ông Đ nhưng bà V được ông Đ giao đất và canh tác trên diện tích đất này trong thời gian dài và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ xác định ông Đ đã chuyển nhượng đất cho bà như lời trình bày của bà V là đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Dương Phương Đ 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;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Phương Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phương Đ về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H về việc yêu cầu hủy:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837775 đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Đinh Thị V vào ngày 05/4/2010;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 837774 đối với diện tích 2.177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602, tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Đinh Thị V vào ngày 05/4/2010;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC305313 đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, và diện tích 2177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602, đều thuộc tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/12/2015 cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU424898 đối với diện tích 1184m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 23 xã T do sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H ngày 14/01/2020;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU424899 đối với diện tích 1345m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 826, tờ bản đồ số 23 xã T do sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H ngày 14/01/2020;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 517m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199 và diện tích 2177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1602 cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L giữa bà Đinh Thị V và vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.345m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 826 tờ bản đồ số 23, tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Ngân Văn T1, bà Lò Thị H và vợ chồng ông Hoàng Trung K, bà Nguyễn Thị Lê n 20/01/2020 tại Văn phòng C.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phương Đ về việc:

+ Công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông đối với diện tích 1.184m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 825 và diện tích 1.345m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 826 tờ bản đồ số 23, tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

## 2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Dương Phương Đ phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014981 ngày 17/12/2020 và số AA/2016/0015378 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông Dương Phương Đ được nhận lại số tiền 4.100.000đ án phí còn dư.

- Án phí phúc thẩm: Ông Dương Phương Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004701 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

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 các 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.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Vũ Thị Nguyệt**