

Bản án số: 147/2024/DS-PT

Ngày: 23-9-2024

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

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:* Ông Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên – 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 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 307/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 806/TB-TA ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1966; cư trú tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- **Đồng bị đơn:**

1. Ông Lưu Văn Q, sinh năm: 1954; cư trú tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Bà K, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trương Hữu Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông Nguyễn Duy D1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 05/UQ-UBND ngày 22/8/2024); có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm: 1963; cư trú tại số B, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm:1948; cư trú tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

4. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm:1951; cư trú tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

5. Bà Phạm Thị P1, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1956, bà Đinh Thị G, sinh năm: 1959; cư trú tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông T có mặt, bà G vắng mặt.

7. Ông Phạm Văn H1, sinh năm: 1964; cư trú tại số A, đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

8. Ông Hoàng Thanh B, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

9. Bà Vũ Thị H2, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Lương Văn Q1 - Bị đơn;

+ Bà Phạm Thị P1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 05/7/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Tiến D thì: Vào ngày 21/5/1998 ông có nhận chuyển nhượng của ông Kră J Ha Ty một lô đất có diện tích 02ha thuộc thôn A, xã R, huyện Đ; giá trị nhận chuyển nhượng là 5.000.000đ. Vào ngày 25/5/1998 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Như T1 một lô đất có diện tích 07ha liền kề với đất của ông Ha T2; giá trị nhận chuyển nhượng là 5.000.000đ, lúc này ông Ha T2, ông T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất chỉ có cà phê trồng trên một phần diện tích đất khoảng 02ha, 01 căn chòi bằng tranh do ông Ha T2 dựng lên, phần

còn lại là đất trống chưa canh tác, sau đó ông có trồng khóm và cây ngắn ngày trên diện tích đất này, đã đóng thuế nông nghiệp đầy đủ cho nhà nước theo các biên lai đã xuất trình cho Tòa án.

Đến ngày 12/6/2003 ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538934 đối với thửa đất số 01, diện tích 22.596m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538935 đối với thửa đất số 04, diện tích 16.936m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14 tại xã R. Đến ngày 13/6/2013 thửa đất số 01 được tách thành ba thửa gồm thửa 29 có diện tích 6.629m<sup>2</sup>, thửa 30 có diện tích 14.350m<sup>2</sup>, thửa 31 có diện tích 1.617m<sup>2</sup>. Sau đó, ông chuyển nhượng thửa số 30 cho ông Nguyễn Việt H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 11/12/2013 (cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2014). Đến ngày 07/5/2013 vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14 xã R, diện tích 16.936m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Hữu P.

Ngày 17/7/2008 thì hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 480760 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 xã R, diện tích 6.953m<sup>2</sup>. Đến ngày 24/01/2014 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 225628 cho bà Nguyễn Thị Hoàng O (do bà O nhận chuyển nhượng của ông vào năm 2014). Ngày 19/10/2020 bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt H toàn bộ thửa đất này.

Ngày 26/10/2017 hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 014038 với diện tích 23.653m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 xã R. Ngày 24/01/2014 thì bà Nguyễn Thị Hoàng O được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 225629 (do bà O nhận chuyển nhượng của ông vào năm 2014). Đến ngày 02/11/2020 bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt H toàn bộ thửa đất này.

Do đó, ông Q1, bà K không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất nêu trên nhưng vẫn lấn chiếm gây khó khăn cho gia đình ông khi canh tác, sử dụng đất nên nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu ông Q1, bà K phải trả cho ông diện tích đất thuộc một phần thửa 31 tờ bản đồ số 14, xã R có diện tích 1.406m<sup>2</sup> và một phần đất chưa đo đạc, giáp suối có diện tích 20.045m<sup>2</sup> tại thôn A, xã R, huyện Đ theo họa đồ đo vẽ ngày 22/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Quá trình giải quyết vụ án ông rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lưu Văn Q đối với một phần thửa đất số 02, diện tích 6.267m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 03, diện tích 20.735m<sup>2</sup> vì đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, một phần thửa đất số 04, diện tích 17m<sup>2</sup> vì thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P.

- Theo lời trình bày của ông Lưu Văn Q thì: Ông Nguyễn Văn T và ông Hoàng Thanh B có viết đơn xin đất sản xuất tại khu vực thôn C, xã R, huyện L nay thuộc thôn A, xã R, huyện Đ là đất sinh, le tái sinh để cải tạo, trồng cây ăn quả và cà phê, diện tích khoảng 25ha. Sau đó, các ông có thỏa thuận với các hộ đồng bào có đất về việc nhường lại đất cho cán bộ có đơn xin đất để khai hoang, phục hóa, trồng cây và đã được sự đồng ý của các hộ đồng bào. Việc sử dụng đất của ông T, ông B, ông H1 thì ông không rõ, đến ngày 20/4/2008 thì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T với diện tích 02ha, giá trị nhận chuyển nhượng là 55.000.000đ, các bên có lập hợp đồng viết tay, không thông qua chính quyền địa phương, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã giao đất cho ông sử dụng và ông đã trả đủ tiền cho ông T, nay các bên không tranh chấp về việc chuyển nhượng này. Hiện trạng khi nhận chuyển nhượng đất đã trồng cà phê, cây điều trên diện tích đất khoảng 01ha, phần còn lại trồng đậu, bắp nhưng không có điều kiện chăm sóc nên cây trồng bị chết hết và hiện tại ông chưa canh tác lại được do đang tranh chấp với ông D.

Năm 2020 ông có cho bà K mượn đất để trồng cà phê với diện tích khoảng 02 sào (2.000m<sup>2</sup>), bà K đã trồng được 300 cây cà phê Rusbuta nhưng bị ông D tranh chấp và nhổ hơn 100 cây, số còn lại không chăm sóc nên chết hết. Việc cho bà K canh tác trên đất này chỉ thỏa thuận bằng lời nói và hai bên không tranh chấp gì.

Ông hoàn toàn thống nhất với kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá tài sản huyện Đ đã định giá. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, yêu cầu độc lập của ông H về việc yêu cầu ông trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo vẽ ngày 22/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là 38.552m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa đất số 01, 02, 03, 04 và một phần chưa được đo đạc, một phần suối thuộc tờ bản đồ số 14 xã R, tại thôn A xã R, huyện Đ.

Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D liên quan đến toàn bộ diện tích đất tranh chấp gồm:

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến D số X 538934 ngày 12/6/2003 với diện tích đất 1.406m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến D số AM 480766 ngày 17/7/2008 với diện tích đất 6.267m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến D số BO 225629 ngày 24/01/2014 với diện tích đất 20.735m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ địa chính số 14 xã R, huyện Đ,

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Tiến D số X 538935 ngày 12/6/2003 với diện tích đất 17m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ địa chính số 14 xã R, huyện Đ theo họa đồ đo vẽ ngày 22/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

- Theo lời trình bày của bà K thì: Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, đông con và không có đất sản xuất nên năm 2020 ông Q đã cho gia đình bà canh tác, trồng cà phê trên diện tích đất khoảng 02 sào; việc cho mượn đất chỉ được thực hiện bằng lời nói, hai bên không làm giấy tờ gì. Theo bà được biết thì nguồn gốc đất đang tranh chấp được gia đình ông Q canh tác từ năm 2008 đến nay. Từ lúc được ông Q cho mượn đất đến nay ông H và ông D luôn tới phá hoại không cho canh tác.

Khi ông H và ông D không có mặt ở đất tranh chấp thì gia đình bà phát dọn trồng được khoảng 300 cây cà phê; khi ông D đã tự ý nhổ khoảng hơn 100 cây cà phê thì bà tiếp tục trồng lại, nhưng đều bị chết hết, hiện nay không còn cây gì trên đất. Trong thực tế thì bà được ông Q cho mượn đất để canh tác chứ không lấn chiếm của ai, nay các bên xảy ra tranh chấp thì bà xác định không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Việt H thì: Ông và ông D, bà O là anh em ruột trong nhà. Khi ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 01, 02, 03, 04 tờ bản đồ số 14 xã R, huyện Đ thì ông cũng được biết. Năm 2014 ông D chuyển nhượng cho bà O các thửa 02, 03 tờ bản đồ số 14. Đến ngày 02/11/2020 thì bà O làm thủ tục tặng cho ông 02 thửa đất nói trên; ông đã nhận đất, canh tác, trồng cây khóm trên diện tích đất nói trên thì xảy ra tranh chấp với ông Q và bà K nên nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q phải trả lại cho ông lô đất đã lấn chiếm thuộc một phần thửa 02 có diện tích 6.267m<sup>2</sup> và một phần thửa 03 có diện tích 27.002m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 14 xã R, tại thôn A, xã R, huyện Đ.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn Q đối với một phần các thửa 02, 03 tờ bản đồ số 14, xã R thì ông không đồng ý vì đất của ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và được bà O tặng cho vào năm 2020 nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q giao lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm để ông canh tác, sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Trước khi được tặng cho thì diện tích đất nói trên do ông D và bà O quản lý, sử dụng, do điều kiện đi lại và thời tiết không ổn định nên việc sử dụng không hiệu quả. Hiện nay, do đang bị tranh chấp nên ông chưa canh tác; hiện trạng vẫn là đất trống, chưa có tài sản gì trên đất.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến D ngày 12/6/2003 đối với các thửa đất số 01, 04 tờ bản đồ số 14, xã R của Ủy ban nhân dân huyện L thì hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không có

hồ sơ lưu trữ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn cấp việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tiến D đối với các thửa đất số 02, 03 tờ bản đồ số 14 xã R, huyện Đ thì đương sự được cấp theo Quyết định số 719/QĐ – UBND ngày 28/9/2007 và Quyết định số 416/QĐ – UBND ngày 06/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; việc cấp đất theo hai Quyết định vừa nêu được thực hiện đúng quy trình, đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Bà Nguyễn Thị Hoàng O thống nhất như lời trình bày của ông D và ông H. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Q và bà K trả cho gia đình bà diện tích đất đang tranh chấp nói trên theo kết quả đo vẽ ngày 22/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Việc ông D chuyển nhượng cho bà thửa đất số 02, 03 tờ bản đồ số 14 xã R và bà tặng cho ông H toàn bộ hai thửa đất này các bên không có tranh chấp và thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hữu P thì: Ông thống nhất như lời trình bày của ông D, vào ngày 17/5/2013 ông nhận chuyển nhượng của ông D toàn bộ thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14 xã R với diện tích là 16.936m<sup>2</sup>. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và đến ngày 10/6/2013 thì ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BM 889325 đối với thửa đất này. Theo họa đồ trích đo địa chính thì diện tích thửa số 04 có 17m<sup>2</sup> liên quan đến tranh chấp giữa các bên. Tuy nhiên, ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị G thì: Ông Thân xác nhận ông và ông B, ông H1 có viết đơn xin đất sản xuất và được Ủy ban nhân dân xã R ký xác nhận, Ủy ban nhân dân huyện L bút phê ngày 14/5/1999. Sau đó, các bên có lập biên bản xác minh thực tế hiện trạng đất sản xuất theo đơn xin đất sản xuất của cán bộ và nhân dân đang canh tác trên địa bàn xã R (kèm theo hồ sơ phát họa vị trí lô đất được vẽ bằng tay, có chú thích bằng ký hiệu gạch ngang), có ghi các hộ giáp ranh có đất đang sản xuất. Sau đó, các ông có phát dọn, đắp bờ, trồng cây. Đến năm 2004, 2005 thì ông cùng ông B, ông H1 chia đất, chỉ bằng ước lượng không đo đạc cụ thể. Đến ngày 20/4/2008 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ông Q, giá trị chuyển nhượng là 55.000.000đ, các bên có lập hợp đồng viết tay, bằng giấy kẻ ô ly học sinh, không có người làm chứng, không thông qua chính quyền địa phương xác nhận do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng, ông đã giao đất cho ông Q, các bên không tranh chấp. Còn đối với tranh chấp giữa ông D và ông Q thì ông không biết, không liên quan nên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của bà Vũ Thị H2 thì: Năm 2021 bà có đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q với số tiền là 800.000.000đ, diện tích

đất này có liên quan đến đất các bên đang tranh chấp. Tuy nhiên, bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này và không thắc mắc, khiếu nại về sau.

- Bà Phạm Thị P1 thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Lưu Văn Q. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu của ông D và ông H.

- Theo lời trình bày của ông Phạm Văn H1 thì: Ông và ông B, ông T cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đồng bào tại thôn P, xã Đ vào năm 1999. Khi đó mỗi người góp 9.000.000đ, ông B, ông T trực tiếp trả tiền, diện tích khoảng 25ha, có sự chứng kiến của già làng. Đối với đất của ông thì ông cho người khác canh tác sau đó chuyển nhượng lại cho ông S, tuy nhiên không liên quan đến tranh chấp giữa các bên trong vụ án này; trong thực tế các ông cùng nhau khai hoang và phân chia rõ ràng, không có tranh chấp gì. Việc ông D và ông Q tranh chấp ông không liên quan và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Hoàng Thanh B thì: Ông và ông H1, ông T cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đồng bào tại thôn P, xã Đ vào năm 1998, diện tích khoảng 25ha, số tiền góp cụ thể ông không nhớ vì thời gian đã lâu, hiện trạng đất khi đó chỉ có lỗ ô, le tếp. Sau đó, cả ba người cùng góp chi phí để thuê công phát dọn, trồng cây trên diện tích đất này gồm cả phê, điều, bơ, chuối. Ông và ông Hoàng Đông A là anh em ruột nên được chia một phần, ông là người nhận đất và canh tác trực tiếp không phải ông A. Đến năm 2019 ông chuyển nhượng lại cho ông S1, không liên quan đến tranh chấp, đất của ông T ông chỉ biết chuyển nhượng cho ông Q, còn đất của ông H1 thì ông không rõ. Việc ông D và ông Q tranh chấp ông không liên quan và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024; Tòa án nhân dân huyện Đam Rông đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D đối với một phần thửa đất số 02, diện tích 6.267m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 03, diện tích 20.735m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 04, diện tích 17m<sup>2</sup> tại thôn A, xã R, huyện Đ đối với bị đơn ông Lưu Văn Q, bà K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Lưu Văn Q. Buộc ông Lưu Văn Q trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 31 diện tích 1.406 m<sup>2</sup> và một phần đất chưa đo đạc, giáp suối với diện tích 20.045 m<sup>2</sup> tại thôn A, xã R, huyện Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Lưu Văn Q. Buộc ông Lưu Văn Q trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa đất số 02 diện tích 6.267m<sup>2</sup> và một phần thửa đất số 03 diện tích 20.735m<sup>2</sup> tại thôn A, xã R, huyện Đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lưu Văn Q về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 31, 02, 03, 04 tờ bản đồ số 14 xã R được cấp cho ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Việt H, ông Nguyễn Hữu P.

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

Ngày 22/4/2024 vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1 kháng cáo đề nghị xem xét lại nội dung của Bản án sơ thẩm do vợ chồng ông, bà không lần chiếm đất và đất có nguồn gốc rõ ràng.

*Tại phiên tòa,*

Vợ chồng ông Q, bà P1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Việt H không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông Q, bà P1, đề nghị giải quyết như Bản 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 năm 2015. Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] 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 vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Hộ ông Nguyễn Tiến D được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, diện tích 22.596m<sup>2</sup> và thửa đất số 04, diện tích 16.936m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14 xã R vào ngày 12/6/2003. Ngày 07/5/2013 vợ chồng ông D chuyển nhượng thửa đất số 04 cho ông Nguyễn Hữu P và ông P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/6/2013. Đến ngày 13/6/2013 ông D làm thủ tục tách thửa đất số 01 thành ba thửa gồm: thửa 29 có diện tích 6.629m<sup>2</sup>, thửa 30 có diện tích 14.350m<sup>2</sup>, thửa 31 có diện tích 1.617m<sup>2</sup>. Sau đó, ông D chuyển nhượng thửa đất số 30 cho ông Nguyễn Việt H.

Ngày 26/10/2007 hộ ông D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, xã R với diện tích là 23.653m<sup>2</sup> và ngày 17/7/2008 hộ ông D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14 tại xã R với diện tích là 6.953m<sup>2</sup>. Đến ngày 24/01/2014 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hoàng O (do bà O nhận chuyển nhượng của ông D vào năm 2014). Ngày 19/10/2020 bà O lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 02 và 03 cho ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Q có đơn đề nghị xem xét hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông D và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, thực tế một số Giấy chứng nhận được cấp cho hộ ông D đã được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng qua bà O, ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi đương sự có ý kiến gì về các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho cũng như đưa các tổ chức thực hiện việc công chứng, chứng thực các hợp đồng này vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng và chưa giải quyết triệt để toàn bộ nội dung vụ án. Bởi lẽ trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và xem xét đến tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì cần phải xem xét đến hiệu lực của các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nói trên.

[2.2] Qua xem xét giấy sang nhượng đất giữa ông Kră J Ha Ty với ông D với diện tích 02ha vào ngày 21/5/1998 và đơn xin sang nhượng đất khai phá giữa ông Đỗ Như T1 với ông Nguyễn Tiến D diện tích 07ha vào ngày 25/5/1998 thì đều thể hiện diện tích đất chuyển nhượng thuộc địa phận xã L, huyện L và hai giấy sang nhượng này đều được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, huyện L ký xác nhận.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông D thì diện tích được cấp là thửa 01, 02, 03 và 04 nằm ở thôn A, xã R, huyện Đ; và hộ khẩu thường trú của ông D trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là ở thôn F, xã L, như vậy là có sự mâu thuẫn so với các hợp đồng chuyển nhượng mà ông D đã ký để xác lập quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tiến D đối với thửa đất số 01, 04 thì hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không có hồ sơ lưu trữ; còn hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông D tại thửa đất số 02, 03 thì chỉ kê khai nguồn gốc sử dụng đất là sang nhượng năm 1998 và kèm theo giấy tay sang nhượng giữa ông T1 và ông D mà không có biên bản xác minh tứ cận, không xác minh hiện trường trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung này, chưa làm rõ mâu thuẫn giữa giấy chuyển nhượng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có cùng thửa đất hay không mà nhận định diện tích đất ông D nhận chuyển nhượng từ ông Ha T2 và ông T1 chính là diện tích đất mà ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 01, 02, 03 và 04 là chưa đủ cơ sở.

Bên cạnh đó, theo họa đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện thì diện tích đất đang có tranh chấp là 38.552m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và cả diện tích đất ông D đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp giáp suối là 21.451m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không cho tiến hành đo vẽ tất cả các diện tích đất của ông D đang sử dụng (bao gồm cả phần đã cấp Giấy chứng nhận và phần chưa được cấp Giấy chứng nhận) để làm rõ yêu cầu của ông D là có căn cứ hay không mà chỉ đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, qua xem xét giấy chuyển nhượng giữa ông D với ông T1 (bút lục số 128) thì thấy rằng tại sơ đồ phác họa thửa đất chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng có hướng Nam giáp suối Đ, phía Tây giáp suối Đ nằm sát đường Q, phía Bắc giáp đồi, phía Đông giáp núi, tuy vậy tại Họa đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp nói trên thì về hình thể và các hướng của thửa đất không trùng khớp với giấy chuyển nhượng giữa ông D, ông T1. Bên cạnh đó, theo sơ đồ phác họa vị trí khi đất theo “Biên bản xác minh diện tích đất theo đơn xin sản xuất của các hộ gia đình cán bộ đang công tác tại địa phương” thể hiện có một phần giáp đất của ông D và sau đó giáp Quốc lộ B; Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này để xác định phần đất vừa nêu có phải là vị trí mà ông Q nhận chuyển nhượng từ ông T không; đồng thời chưa thu thập các chứng cứ để xem xét ngoài diện tích đất mà các bên đang có tranh chấp hiện nay thì ông D và ông Q có quản lý, sử dụng diện tích đất nào khác hay không? Có khai phá thêm phần nào không; phần đất nào giáp Quốc lộ B, phần quyền sử dụng đất của ông D thể hiện trong sơ đồ phác thảo khi ông Q nhận chuyển nhượng hiện nay nằm ở vị trí nào để xác định cụ thể phần đất mà các bên nhận chuyển nhượng.

Xét về quá trình sử dụng đất của ông Q thì căn cứ để bị đơn sử dụng đất là vào năm 1998, ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn H1 và ông Hoàng Thanh B viết đơn xin đất sản xuất tại khu vực thôn C, xã R, huyện L nay thuộc thôn A, xã R, huyện Đ là đất sinh, le tái sinh để cải tạo, trồng cây ăn quả và cà phê, diện tích khoảng 25ha, có xác nhận và đồng ý của Ủy ban nhân dân xã R, huyện L. Sau đó, các ông có thỏa thuận với các hộ đồng bào có đất về việc nhường lại đất cho cán bộ có đơn xin đất để khai hoang, phục hóa, trồng cây và đã được sự đồng ý của các hộ đồng bào và tiến hành phát dọn, trồng cây trên diện tích đất này. Tại phiên tòa hôm nay ông T cũng xác định phần diện tích đất tranh chấp được ông sử dụng đến năm 2007; năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Q; vấn đề này cũng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét quá trình sử dụng đất của ông Q có trong thực tế hay không, thời gian sử dụng của các đương sự như thế nào để xem xét đến yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q để từ đó mới đánh giá được thẩm quyền giải quyết đối với vụ án nói trên.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng; đưa thiếu người tham gia tố tụng, không làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1 để hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên vợ chồng ông Q, bà P1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 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.

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Lưu Văn Q, bà K và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Lưu Văn Q, bà Phạm Thị P1.

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 Đam Rông (01);
- Chi cục THADS huyện Đam Rông (01);
- Các đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Huỳnh Châu Thạch**