

Bản án số: 324/2024/DS-PT

Ngày: 28/10/2024

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu công nhận
Hợp đồng CNQSDĐ và hủy Giấy CNQSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**
 ông **Phạm Ngọc Thái**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đinh Thị Trang** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 109/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1978/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Trần Xuân H**, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: **thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Nguyễn Khánh L** – Luật sư **Công ty L2** và Cộng sự, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Đ**; có mặt.

Địa chỉ: **H G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**.

- Bị đơn: ông **Đỗ Bá H1**, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: **thôn D, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị L1**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: **thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

2. Anh **Trần Văn H2**, sinh năm 2004; địa chỉ cư trú: **thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1 và anh H2: ông **Trần Xuân H**; có mặt.

3. Ông **Trần Văn C (Trần Ngọc C1)**, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: **thôn D, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1: ông **Phạm Công M** – Trợ giúp viên pháp lý của **Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ**; có mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện E; địa chỉ: **C L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông **Nguyễn Văn P** – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E; vắng mặt.

+ Ông **Đinh Tiến D** – Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E; vắng mặt.

5. Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1970, địa chỉ cư trú: **thôn D, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

6. Anh **Đỗ Xuân T1**, sinh năm 1992, địa chỉ cư trú: **thôn D, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

7. Chị **Đỗ Thị T2**, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: **thôn D, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

8. Chị **Đỗ Thị V**, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: **thôn A, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T, anh T1, chị T2, chị V: ông **Đỗ Bá H1** (theo giấy uỷ quyền ngày 21/12/2023); có mặt.

Người kháng cáo:* nguyên đơn ông **Trần Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L1, anh Trần Văn H2 là ông Trần Xuân H trình bày:

Năm 1988, bố mẹ ông **Trần Xuân H** và ông **Trần Văn C** là ông **Trần Xuân K**, bà **Nguyễn Thị N** (hiện đều đã chết) đi kinh tế mới từ **huyện V, tỉnh Thái Bình** vào **huyện E, tỉnh Đắk Lắk** và được cấp diện tích 1.500m². Việc cấp đất không có văn bản, giấy tờ gì. Sau đó, bố mẹ ông **H** không canh tác trên phần diện tích đất trên nữa, nên đã giao lại cho ông **H** quản lý, sử dụng. Trong quá trình quản lý, sử dụng, ông **H** khai phá thêm được tổng diện tích khoảng 4.900m², ông **H** đã trồng cây điều và dựng nhà ván. Năm 1994, ông **Trần Xuân H** được **UBND huyện E** cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên. Khoảng tháng 11/1995 do hoàn cảnh khó khăn nên ông **H** đã dỡ nhà

và bán cho ông Đ (họ tên đầy đủ ông H không nhớ rõ) trú tại thôn A, xã E, đồng thời ông H cũng chuyển đi chỗ khác để sinh sống, tuy nhiên diện tích đất trên không sang nhượng cho ai cũng như không cho ai mượn.

Đến năm 2004, ông Trần Xuân H được họ hàng báo tin là có ông Đỗ Bá H1 tự ý đến phá vườn cây trên đất của ông H, múc đất nền nhà và đường đi của ông H để làm ruộng lúa, khi đó ông H đã nhờ em trai là ông Trần Ngọc C1 đến nói với ông Đỗ Bá H1 là diện tích đất trên ông H đã được cấp GCNQSD đất, ông H1 không được canh tác trên đất nữa. Việc trao đổi giữa ông H với ông C1 không có văn bản giấy tờ gì. Sau đó ông H có nghe ông C1 nói lại là ông H1 muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên với giá 20.000.000 đồng, tuy nhiên ông H không đồng ý.

Mặc dù biết ông Đỗ Bá H1 canh tác trên diện tích đất của mình từ năm 2004, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn, không có điều kiện nên đến năm 2021, ông Trần Xuân H mới khởi kiện ông Đỗ Bá H1 đến Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, sau đó vụ án được thụ lý và chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thẩm quyền.

Nay ông Trần Xuân H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Đỗ Bá H1 chấm dứt hành vi chiếm đất, trả lại cho ông Trần Xuân H diện tích đất 4.598,2m². Đây là phần diện tích đất sau khi đã trừ đi diện tích 1.082,7m² nằm ngoài ranh GCNQSD đất (thể hiện tại BL 64). Đối với phần diện tích đất 124.8m² và 365,1m² mặc dù theo BL 64 thể hiện nằm ngoài ranh GCNQSD đất, tuy nhiên hiện trạng ranh giới phần này từ khi ông Trần Xuân H khai phá đến nay không có sự thay đổi. Do đó, ông Trần Xuân H vẫn yêu cầu ông Đỗ Bá H1 trả lại cho ông phần diện tích này.

Đối với phần diện tích đất mặc dù nằm trong GCNQSD đất nhưng hiện nay đang do người khác quản lý, sử dụng, ông Trần Xuân H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 133325 do UBND huyện E cấp ngày 13/12/1999 cho ông Đỗ Bá H1 đối với thửa đất số 234, 238 tờ bản đồ số 7 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Theo ông H, việc diện tích đất đang tranh chấp theo GCNQSD đất và theo kết quả đo đạc thực tế có sự chênh lệch là do năm 1994 khi UBND huyện E làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì việc đo đạc được thực hiện thủ công nên có sự sai sót.

Đối với GCNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 cho ông Trần Xuân H, hiện nay ông Trần Xuân H không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T, anh Đỗ Xuân T1, chị Đỗ Thị T2, chị Đỗ Thị V là ông Đỗ Bá H1 trình bày:

Thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.900m² (theo đo đạc thực tế là 5.680,9m²) do UBND huyện E cấp GCNQSD đất năm 1994 cho ông Trần Xuân H có nguồn gốc như sau:

Năm 1988 anh em của ông Trần Xuân H là ông Trần Văn C và ông Trần Văn K1 (đã mất năm 2014) trong quá trình đi kinh tế mới tại huyện E đã được nhà nước cấp (diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông không rõ). Sau đó, trong quá trình quản lý, sử dụng ông C và ông K1 đã khai hoang thêm được tổng diện tích là khoảng 5.000m² – 6.000m². Đến năm 1996, ông Trần Văn K1 để lại diện tích đã khai hoang được cho ông C, sau đó ông C đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Đỗ Bá H1. Việc sang nhượng có lập giấy tờ viết tay, được UBND xã Y Một xác nhận. Năm 1999, ông Đỗ Bá H1 được UBND huyện E cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nói trên.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông C đến nay, ông H1 quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Ông Trần Xuân H thường xuyên đi thăm anh em tại khu vực đất của ông H1, tuy nhiên khi thấy ông H1 quản lý, sử dụng diện tích đất này cũng không có ý kiến gì. Đến tháng 4 năm 2022, không biết vì lý do gì ông Trần Xuân H đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ea Súp yêu cầu ông H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 4.

Nay, ông Trần Xuân H khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Bá H1 chấm dứt hành vi chiếm đất, trả lại cho ông Trần Xuân H diện tích đất 4.900m² thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 tại xã E (nay là xã Y) huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 133325 do UBND huyện E cấp ngày 13/12/1999 cho ông Đỗ Bá H1 đối với thửa đất số 234, 238 tờ bản đồ số 7 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thì ông Đỗ Bá H1 không đồng ý.

Ông Đỗ Bá H1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết các vấn đề sau:

- Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 05/01/1996 giữa ông Trần Văn C (Trần Ngọc C1) với ông Đỗ Bá H1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 cho hộ ông Trần Xuân H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ông là em ruột của ông Trần Xuân H, về nguồn gốc đất như ông H trình bày là không đúng. Năm 1988, bố mẹ Ông đi theo diện kinh tế mới từ huyện V, Thái Bình vào huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, do thời điểm đó ông K, bà N đã hết tuổi lao động nên không được cấp đất mà cấp cho ông C cùng anh trai là ông Trần Xuân K2 (Trần Văn K1) mỗi người 1.500m². Việc chia đất lúc đó không có giấy tờ gì. Sau đó ông C cùng ông K1 khai phá được tổng diện tích đất khoảng 5.000m² – 6.000m².

Năm 1991, ông Trần Xuân H (là em ruột ông K1, anh ruột của ông C) từ huyện E về E sinh sống. Khi đó, ông K1 cùng ông C thoả thuận cho ông Trần Xuân H mượn toàn bộ diện tích đất nói trên để canh tác lúa đậu và thoả thuận khi nào ông H chuyển

đi nơi khác thì phải trả lại đất cho ông K1 và ông C. Vì là anh em nên việc cho mượn đất chỉ thoả thuận bằng miệng chứ không được lập thành văn bản, giấy tờ gì.

Trên diện tích đất ông C và ông K1 cho ông H mượn trước đó có 01 căn nhà tạm lợp tranh hai gian, nhưng sau đó ông H đã dỡ bỏ căn nhà này đi và dựng lại căn nhà khác. Đến năm 1995, giữa ông K1 và ông H đã xảy ra mâu thuẫn nên ông H đã bỏ đi nơi khác để sinh sống và gọi ông Đ nhà ở đội A, xã E đến dỡ căn nhà mà ông H đã dựng.

Đến năm 1996, ông K1 đã giao lại toàn bộ diện tích đất của ông K1 cho ông C quản lý, sử dụng. Cũng trong năm đó ông C đã sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Đỗ Bá H1 theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/1996 (ông K1 chết năm 2014).

Việc ông Trần Xuân H cho rằng năm 2004, ông H có nói với ông C về việc không đồng ý cho ông H1 canh tác trên diện tích đất nói trên là không đúng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H. Đề nghị Toà án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Bá H1 về việc: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 05/01/1996 giữa ông Trần Văn C (Trần Ngọc C1) với ông Đỗ Bá H1.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 cho hộ ông Trần Xuân H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện E trình bày:

- Đối với hộ ông Trần Xuân H:

Ngày 06/04/1994, ông Trần Xuân H và bà Phan Thị L1, trú tại: thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 259 tờ bản đồ số 4 xã E, diện tích 4.900m² (trong đó có 400m² đất ở + 4.500m² đất trồng điều) và thửa đất số 221 tờ bản đồ số 4 xã E, diện tích 2.530m² đất một lúa. Nguồn gốc sử dụng đất ghi trong đơn là được UBND xã cấp.

Nội dung đăng ký và cấp GCNQSD đất nêu trên của hộ ông Trần Xuân H đã được Hội đồng đăng ký, cấp GCNQSD đất của xã E xác nhận trong đơn xin cấp giấy CNQSD đất với nội dung: đồng ý cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 11/10/1994, UBND huyện E ban hành Quyết định số 110-QĐ/UB về việc cấp GCNQSD đất cho 01 tổ chức và 759 cá nhân tại xã E, huyện E; trong đó, có ông Trần Xuân H, trú tại: thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 15/11/1994, UBND huyện E ký giấy CNQSD đất số D 0491253 cấp cho ông Trần Xuân H.

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ nêu trên, việc UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0491253 cho ông Trần Xuân H là thực hiện theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

- Đối với hộ ông Đỗ Bá H1, địa chỉ thôn 4 xã Ya Tờ Mốt:

Xã Ya Tờ Một được thành lập năm 1995 theo Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 07/10/1995 của Chính phủ trên cơ sở tách ra từ địa bàn **xã E** (sau thời điểm UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông **Trần Xuân H**).

Năm 1999, **Sở Địa Chính tỉnh Đ** (nay là **Sở T6**) giao cho **Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đ** trực thuộc Sở Địa chính thực hiện Dự án đo đạc giải thửa và cấp giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại địa bàn **xã Y** Một mới được thành lập.

Diện tích đo đạc giải thửa tại **xã Y** Một mới một phần đo trùng lên diện tích đã được đo đạc giải thửa và cấp giấy CNQSD đất của xã Ea Bung năm 1993-1994 trong đó có hộ ông **H**.

Ngày 11/10/1999, ông **Đỗ Bá H1** làm đơn đăng ký cấp giấy CNQSD đất trong đó có thửa đất số 234; 238 tờ bản đồ số 7 **xã Y** Một, ông **H1** khai trong đơn về nguồn gốc sử dụng đất là đất nhà nước cấp năm 1995. Do không được bàn giao hồ sơ địa chính từ **xã E** sang **xã Y** Một (theo biên bản làm việc giữa Tòa án nhân dân huyện Ea Súp với **UBND xã Y** Một ngày 28/3/2023) mà chỉ thẩm tra xác minh về hiện trạng sử dụng nên **UBND xã Y** Một phê vào trong đơn “Đồng Ý cấp”.

Ngày 13/12/1999, **UBND huyện E** ban hành Quyết định cấp giấy CNQSD đất số 1163/QĐ-UB cấp giấy CNQSD đất cho 586 hộ gia đình cá nhân tại **xã Y** Một trong đó có thửa đất số 234; 238 tờ bản đồ số 7 **xã Y** Một cho ông **Đỗ Bá H1**.

Đề nghị Tòa án xem xét xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai 1993; Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Xuân H** về việc:
+ Buộc ông **Đỗ Bá H1** chấm dứt hành vi chiếm đất, trả lại cho ông **Trần Xuân H** diện tích đất 4.598,2m².

+ Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 133325 do **UBND huyện E** cấp ngày 20/01/2000 (theo Quyết định số 1163 của 13/12/1999 của **UBND huyện E** về việc cấp GCNQSD đất) cho ông **Đỗ Bá H1** đối với thửa đất số 234, 238 tờ bản đồ số 7 tại **xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông **Đỗ Bá H1**.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất thô cư lập ngày 05/01/1996 giữa ông **Trần Ngọc C1 (Trần Văn C)** với ông **Đỗ Bá H1**;

+ Hủy Giấy CNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 đối với diện tích 4.900m², thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Trần Xuân H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2024, nguyên đơn ông Trần Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Xuân H giữ nguyên đơn khởi kiện và các nội dung kháng cáo; các bên đương sự không hoà giải, không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngày 15/5/2024, nguyên đơn ông Trần Xuân H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về tố tụng:

Năm 1994, nguyên đơn ông Trần Xuân H được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0491253 đối với thửa đất số 259 (nay là thửa 234 và 238), tờ bản đồ số 4, diện tích 4.900m², hiện ông Đỗ Bá H1 đang quản lý sử dụng. Ngày 20/01/2000, ông Đỗ Bá H1 cũng được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 133325 đối với thửa đất số 234, 238 tờ bản đồ số 7 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên, yêu cầu Tòa án hủy các giấy CNQSD đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thụ lý vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp:

[2.2.1.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự có lời khai khác nhau về nguồn gốc thửa đất: phía nguyên đơn ông **Trần Xuân H** cho rằng thửa đất 259 ban đầu có diện tích 1.500m² do bố mẹ ông **Trần Xuân H** và ông **Trần Văn C** là ông **Trần Xuân K**, bà **Nguyễn Thị N** (hiện đều đã mất) đi kinh tế mới từ huyện **V**, tỉnh **Thái Bình** vào huyện **E**, tỉnh **Đắk Lắk** được cấp, việc cấp đất không có văn bản, giấy tờ gì. Sau đó, bố mẹ ông **H** không canh tác trên phần diện tích đất trên nữa, nên đã giao lại cho ông **H** quản lý, sử dụng. Trong quá trình quản lý, sử dụng, ông **H** khai phá thêm được tổng diện tích khoảng 4.900m². Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn C** cho rằng thửa đất do Ông và anh trai là ông **Trần Văn K1** (ông **K1** là anh ruột ông **C**, ông **H**) khi đi kinh tế mới mỗi người được cấp 1.500m², sau đó ông **C** cùng ông **K1** khai phá được diện tích đất tổng khoảng 5.000m² – 6.000m². Năm 1991, ông **K1** và ông **C** cho ông **H** mượn diện tích đất trên để canh tác. Nhưng đến năm 1995, giữa ông **K1** và ông **H** đã xảy ra mâu thuẫn nên ông **H** đã trả lại đất cho ông **C**, ông **K1** và bỏ đi nơi khác để sinh sống. Năm 1996, ông **K1** đã giao lại toàn bộ diện tích đất của ông **K1** cho ông **C** quản lý, sử dụng và ông **C** đã đổi diện tích đất nói trên cho ông **Đỗ Bá H1** theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/1996. Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên đương sự có lời khai thống nhất về thời điểm được cấp đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc có được Ủy ban giao đất hay không.

Tuy nhiên, theo nội dung Giấy sang nhượng thổ cư lập ngày 05/01/1996 giữa ông **Trần Văn C** và ông **Đỗ Bá H1** thể hiện “*Từ năm 1988, vợ chồng tôi có khai phá được số diện tích là 3000m² cạnh thổ cư của anh K1 diện tích cũng khoảng 3000m². Đến năm 1991, anh em tôi có cho vợ chồng anh Trần Văn H3 mượn để ở và canh tác. Cho đến tháng 11/1995 vợ chồng anh H3 không làm nữa đã giao trả lại cho hai anh em tôi. Vì điều kiện anh K1 không làm nữa đã nhượng lại cho vợ chồng tôi. Vì điều kiện diện tích ruộng canh tác lúa quá ít nên tôi đã đổi đất ruộng cho vợ chồng anh Đỗ Bá H1 số diện tích thổ cư trên...*”. Giấy sang nhượng được Thôn phó là ông **Nguyễn Văn T3** xác nhận: “*Lời trình bày của anh C theo như đơn trình bày là đúng sự thật*” và Phó Chủ tịch **UBND xã Y M1** là ông **Trần Văn T4** xác nhận: “*Qua đơn xin trao đổi về diện tích giữa hai gia đình có tên trên là thực tế. Thay mặt U theo đề nghị nói trên của hai gia đình*”. Như vậy, lời khai của ông **C** về nguồn gốc đất được đại diện chính quyền xã xác nhận phù hợp với các tài liệu, chứng cứ về quá trình sử dụng đất của ông **C**.

[2.2.1.2]. Về quá trình sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án, ông **Trần Xuân H** và ông **Trần Văn C** đều xác định ông **H** có canh tác và làm nhà trên diện tích đang tranh chấp nhưng đến năm 1995, ông **H** đã bỏ đi nơi khác để sinh sống và bán lại ngôi nhà ông **H** đã dựng trên phần đất tranh chấp cho ông **Đ** nhà ở **đội A, xã E**. Năm 1996, ông **C** chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bị đơn, sử dụng đến khi có tranh chấp năm 2022 (thời gian 26 năm).

Tại Bản tự khai ngày 14/6/2022 (bút lục 30), ông **Trần Xuân H** trình bày: “*Năm 1996, tôi nghe họ hàng báo tin có ông Đỗ Bá H1 tự ý đến chặt phá vườn cây trên đất của tôi, mức đất nền nhà của tôi để làm ruộng lúa. Tôi đã nhờ em trai tôi là Trần Văn*

C để nói với ông Đỗ Bá H1 là đất đã có chủ rồi, tôi đã được nhà nước cấp GCNQSD đất và tôi không đồng ý cho ông H1 canh tác trên đất của tôi”; tại Biên bản đối chất ngày 01/11/2023 (bút lục 193), ông Trần Xuân H trình bày: “Đến năm 2004, ông được họ hàng báo tin là có ông Đỗ Bá H1 tự ý đến phá vườn cây trên đất của ông H, mức đất nền nhà và đường đi của ông H để làm ruộng lúa, khi đó ông H đã nhờ em trai là ông Trần Ngọc C1 đến nói với ông Đỗ Bá H1 là diện tích đất trên ông H đã được cấp GCNQSD đất, ông H1 không được canh tác trên đất nữa. Việc trao đổi giữa ông H với ông C1 không có văn bản giấy tờ gì. Sau đó ông H có nghe ông C1 nói lại là ông H1 muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên với giá 20.000.000 đồng, tuy nhiên ông không đồng ý”. Như vậy, thực tế ông H đã biết ông H1 quản lý, sử dụng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 tại xã Y nhưng không có ý kiến gì phản đối. Ông H cho rằng có nhờ ông C1 thông báo với ông H1, nhưng nội dung này không được ông C1 thừa nhận, ông H cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại diện tích 4.900m² đất theo giấy CNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/1994 cho ông Trần Xuân H nhưng ông H không xác định vị trí tứ cận, chiều dài các cạnh của diện tích đất nói trên.

Hiện trạng đất do bị đơn quản lý theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 31/8/2022 của Công ty TNHH D1 – chi nhánh Đ1 (bút lục 63) thì diện tích thực tế hiện nay ông Đỗ Bá H1 đang quản lý, sử dụng là 5.680,9m². Sau khi lồng ghép kết quả hiện trạng lên giấy CNQSD đất số D 0491253 cấp cho ông H4 hiện: diện tích đất mà ông Trần Xuân H được cấp giấy CNQSD đất với diện tích đất ông Đỗ Bá H1 đang quản lý, sử dụng là không trùng khớp, cụ thể: phía Tây có 932,8m² nằm ngoài ranh giấy CNQSD đất; phía Nam có 92,8m² hiện nay bà T5 đang quản lý, sử dụng; phía Đông có 365,1m² nằm ngoài ranh giấy CNQSD đất và phía Bắc có 124,8m² nằm ngoài ranh giấy CNQSD đất.

Do đó, việc ông Trần Xuân H chỉ căn cứ vào giấy CNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 để khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Bá H1 trả lại đất, trong khi ông H không quản lý, sử dụng đất kể từ sau khi được cấp giấy CNQSD đất và cũng không xác định được ranh giới, tứ cận của thửa đất. Nên việc ông H cho rằng mình là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp để khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Bá H1 trả lại diện tích 4.598,2m² là không có cơ sở.

[2.2.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/01/1996 giữa ông Trần Ngọc C1 với ông Đỗ Bá H1:

Ngày 05/01/1996, ông C1 lập Giấy sang nhượng thổ cư, chuyển nhượng cho ông Đỗ Bá H1 toàn bộ thửa đất, giấy chuyển nhượng lập ngày 05/01/1996 được chính quyền xã Y Một xác nhận. Từ năm 1996 đến năm 2021, ông H1 quản lý, sử dụng ổn định thửa đất nói trên mà không có ai tranh chấp. Ngày 20/01/2000, ông Đỗ Bá H1 được UBND huyện E cấp Giấy CNQSD đất số P 133325 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Trần Ngọc C1 gồm 02 thửa đất số 234 và số 238 tờ bản đồ số 7 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; ngày 06/4/2016, ông Đỗ Bá H1 được gia hạn thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/12/2065. Mặc dù Giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 05/01/1996 giữa ông Trần Ngọc C1 với ông Đỗ Bá H1 vi phạm về mặt hình thức

nhưng các bên không có tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán, ông **H1** đã quản lý, sử dụng đất ổn định không có tranh chấp và được **UBND huyện E** cấp giấy CNQSD đất nên theo **Án lệ số 55/2022/AL** của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng chuyển nhượng lập giữa ông **C1** và ông **H1** được pháp luật công nhận hiệu lực.

[2.3]. Từ các nhận định tại mục [2] nêu trên của bản án, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định: thửa đất các đương sự đang tranh chấp do ông **C1** và ông **K1** khai hoang, sau khi cho ông **H** mượn canh tác, ông **H** đã tự ý kê khai, đăng ký để được cấp Giấy CNQSDĐ. Do đó, bị đơn ông **Đỗ Bá H1** có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy Giấy CNQSD đất số D 0491253 do **UBND huyện E** cấp năm 1994 cho hộ ông **Trần Xuân H** đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4, là có căn cứ. Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Xuân H**, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Đỗ Bá H1** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân H**; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông **Trần Xuân H** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Ông **H** là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Xuân H** và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 07/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai 1993; Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Xuân H** về việc:

+ Buộc ông **Đỗ Bá H1** chấm dứt hành vi chiếm đất, trả lại cho ông **Trần Xuân H** diện tích đất 4.598,2m².

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 133325 do **UBND huyện E** cấp ngày 20/01/2000 (theo Quyết định số 1163 của 13/12/1999 của **UBND huyện E** về việc cấp GCNQSD đất) cho ông **Đỗ Bá H1** đối với thửa đất số 234, 238 tờ bản đồ số 7 tại xã **Y**, huyện **E**, tỉnh **Đắk Lắk**.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Đỗ Bá H1**.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 05/01/1996 giữa ông **Trần Ngọc C1 (Trần Văn C)** với ông **Đỗ Bá H1**;

+ Hủy Giấy CNQSD đất số D 0491253 do UBND huyện E cấp năm 1994 đối với diện tích 4.900m², thửa đất số 259, tờ bản đồ số 4 tại xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông **Trần Xuân H**.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông **Trần Xuân H** phải chịu 4.100.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông **H** đã nộp và đã chi phí xong.

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

- Ông **Trần Xuân H** là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông **Đỗ Bá H1** 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0010150 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

ĐÃ KÝ

Trần Đức Kiên