

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH

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

Bản án số: 1000/2024/DS-PT

Ngày 28 tháng 11 năm 2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 608/204/TLPT-DS ngày 19 tháng 08 năm 2024 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1133/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1960; địa chỉ: TD, phường ND, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn U, Đoàn Luật sư tỉnh ĐN. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L; cùng địa chỉ: TD2, phường ND, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)

2. Ông Phan Xuân H; địa chỉ: TD4, phường NT, Tp GN, ĐN. (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
4. Bà Nguyễn Thị Hồng N1; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
5. Ông Bùi Văn L; địa chỉ: TD3, phường NĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
6. Ông Nguyễn Xuân T2; địa chỉ: thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh LĐ. (Vắng mặt)
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979;
Địa chỉ: Đường X, KP Y, Phường HBC, Tp.TĐ, TP HCM; (theo giấy ủy quyền ngày 19/8/2020). (Có mặt)
Địa chỉ liên lạc: Lâu Z, Tòa nhà V, số S, NH, phường BN, Quận X, TP HCM.
7. Ông Lâm Ngọc T3; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
8. Bà Lê Thị N2; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
9. Bà Hồ Thị Ngọc T4; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
10. Bà Nguyễn Thị N3; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
11. Bà Phạm Thị L1; địa chỉ: TD5, phường NT, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
12. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Thôn ĐT, xã Đ1, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Ủy ban nhân dân thành phố GN, tỉnh ĐN.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn S, chức vụ Chủ tịch
Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Ngọc T5, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố GN (theo văn bản ủy quyền số 2003/UBND-VP ngày 26-7-2022) (Vắng mặt)
2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Việt T6, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Vp ĐKĐĐ thành phố GN, tỉnh ĐN (theo văn bản ủy quyền số 04/GUQ-VPĐKĐĐ).
3. Bà Võ Thị H2; địa chỉ: TD1, phường NĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H3: Ông Ngô Minh T; địa chỉ: TD1, phường NĐ, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Có mặt)
4. Ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4; cùng địa chỉ: tổ X, thôn TH, xã EK, Tp. BMT, tỉnh ĐL. (Vắng mặt)

5. Bà Hà Thị Tuyết L2, anh Cao Ngọc H5, anh Cao Ngọc Q và chị Cao Cẩm V, cùng địa chỉ: Thôn TL, xã QT, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 6. Ông Vũ Văn T7 và bà Trần Thị Kim T8; cùng địa chỉ: TD2, phường NĐ, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 7. Ông Vũ Công H6; địa chỉ: TD2, phường NĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 8. Ông Đỗ Đình L3 và bà Phan Thanh H7; cùng địa chỉ: TD1, phường NT, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 9. Ông Nghiêm Văn B và bà Nguyễn Thị M; cùng địa chỉ: Xã ĐH, huyện UH, TP HN. (Vắng mặt)
 10. Ông Nguyễn Xuân B1 và bà Trần Thị L4; cùng địa chỉ: Xã PL, huyện KRN, tỉnh ĐL. (Vắng mặt)
 11. Ông Trần H8 và bà Nguyễn Thị H9; cùng địa chỉ: Xã PL, huyện KRN, tỉnh ĐL. (Vắng mặt)
 12. Ông Trần Hữu Q và bà Huỳnh Thị H10; cùng địa chỉ: Xã PL, huyện KRN, tỉnh ĐL. (Vắng mặt)
 13. Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: xã TH, huyện DL, tỉnh LĐ. (Vắng mặt)
 14. Ông Đỗ Nguyễn H11; địa chỉ: TD5, phường NT, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 15. Ông Dương Văn N5; địa chỉ: Xã TĐ, huyện TH, tỉnh HT.
 16. Bà Phạm Thị L5; địa chỉ: TD3, phường NĐ, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 17. Ông Nguyễn Tài H12; địa chỉ: TD2, phường NĐ, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 18. Bà Bùi Thị M1; địa chỉ TD3, phường NĐ, Tp. GN, tỉnh ĐN. (Vắng mặt)
 19. Bà Bùi Thị S; địa chỉ: thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh LĐ. (Vắng mặt)
- Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979; địa chỉ liên lạc: Toà nhà P, Z, ĐD, Phường BN, Quận X, TP HCM, là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 19/8/2020). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn - ông Ngô Minh T trình bày:

Ngày 11/11/1996, ông T làm đơn xin giao đất để trồng cây công nghiệp với diện tích 07ha. Đơn được Lâm trường Đ1 xác nhận vào ngày 12/11/1996. Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã Đ1 xác nhận vào ngày 13/11/1996. Gia đình ông T đã trồng các cây công nghiệp như cà phê, điều và các cây ăn quả khác. Ngày 31/8/2004, ông Cao Ngọc T9 đến rào một phần thửa đất của ông T đang sử dụng. Ông T9 nói lý do rào là được bà Hà Thị Đ thuê. Đến ngày 12/09/2004, ông T9 và một số người đến yêu cầu ông T ra khỏi đất và đốt căn chòi mà ông T9 dựng trên đất của ông T. Vì vậy ông T bị Tòa án xét xử về tội hủy hoại tài sản. Tại Tòa án, ông T9 đều khai là đi làm thuê cho bà Hà Thị Đ, ông T9 không khai nhận đất đó là

đất của mình.

Tại quyết định số 2936/QĐ-UB ngày 07/11/2002, của UBND tỉnh ĐL về “Thu hồi quyền sử dụng đất của lâm trường Đ1 giao cho UBND huyện Đ1 quản lý” thì lâm trường Đ1 không còn quyền gì đối với đất của ông T nữa. Lâm trường Đ1 bàn giao đất của ông T đang quản lý, sử dụng cho bà Hà Thị Đ trông lại rừng là sai. Tại bản án số 08/2005/HSST ngày 25/03/2005, của Tòa án nhân dân huyện ĐN (cũ), tỉnh ĐL, Tòa án công nhận gia đình ông T đã đền bù toàn bộ thiệt hại cho ông Cao Ngọc T9 và bà Hà Thị Đ.

Ông Cao Ngọc T9 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AG 271722, diện tích 8.712 m², UBND thị xã (nay là thành phố) GN cấp ngày 10/7/2006. Sau đó, ông T9 chuyển nhượng cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4; ông N4 và bà H4 được cấp GCNQSDĐ số AG 165877, UBND thị xã (nay là thành phố) GN cấp ngày 20/9/2006.

***Phía ông Trần Duy N4 bà Lê Thị H4 đã chuyển nhượng cho nhiều người.
Cụ thể:***

1. Hộ ông Phan Xuân H, diện tích 660m², về nguồn gốc như sau:
 - + Ngày 04/9/2007, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D theo hồ sơ số 106/HĐCN. Ông D được cấp GCNQSDĐ số AK 675230, thửa 136, tờ bản đồ số 36, diện tích 660m², UBND TX GN cấp ngày 18/9/2007.
 - + Ông D để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị K theo hồ sơ số 00217.tk.
 - + Bà Nguyễn Thị K chuyển cho ông Vũ Văn T7, ông T7 được cấp GCNQSDĐ số CD 212938, thửa đất 136, tờ bản đồ 36, diện tích 660m², cấp ngày 16/9/2016.
 - + Ông Vũ Văn T7 chuyển nhượng cho ông Phan Xuân H theo hồ sơ số 000162.cn.006 ngày 04/12/2009.
2. Hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 540m², về nguồn gốc như sau:
 - + Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H13, ông H13 được cấp GCNQSDĐ số AK 675122, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36, diện tích 540m², UBND thị xã GN cấp ngày 02/11/2007.
 - + Ông Nguyễn Quốc H13 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L6 và bà Nguyễn Thị H14. Ông L6 và bà H14 được cấp GCNQSDĐ số BD 964855, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36, diện tích 540m².
 - + Ông Nguyễn Ngọc L6 và bà Nguyễn Thị H14 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị L5. Ông N và bà L5 được cấp GCNQSDĐ số CI 287235, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36, diện tích 540m², Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 30/10/2017.
3. Hộ bà Nguyễn Thị Hồng N4 diện tích 462m², về nguồn gốc như sau:
 - + Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B diện tích 990m², theo hợp đồng số 107/HĐCN ngày 04/9/2007. Ông B được cấp GCNQSDĐ 675231, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36, diện tích 990m², UBND thị xã GN cấp ngày 02/11/2007.

+ Ngày 25/5/2012, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Đỗ Đình L3 và bà Phan Thị H7 theo hồ sơ số 000122. Ông L3 và bà H7 được cấp GCNQSDĐ số BL 652912, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36, diện tích 528 m².

+ Ông Đỗ Đình L3 và bà Phan Thị H7 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tài H12 và bà Nguyễn Thị Hồng N1. Ông H12 và bà N1 được cấp GCNQSDĐ số BL 652913, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 36, diện tích 462m².

4. Hộ ông Bùi Văn L: Diện tích 2.596m².

5. Hộ ông Lâm Ngọc T3 diện tích 606m² về nguồn gốc như sau:

+ Ông Dương Văn N5 được cấp GCNQSDĐ số AL 409563, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 36, diện tích 606m², UBND thị xã GN, tỉnh ĐN cấp ngày 13/12/2007. Ông N5 và bà Cao Thị H14 chuyển nhượng cho ông Lâm Ngọc T3. Ông T3 được cấp GCNQSDĐ số BX 785717, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 36, diện tích 606m², UBND thị xã GN, tỉnh ĐN cấp ngày 30/12/2014.

6. Hộ ông Nguyễn Xuân T2 diện tích 2.376m², về nguồn gốc như sau:

+ Ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân B1 theo hợp đồng số 160/HĐCN ngày 20/7/2007. Ông B1 được cấp GCNQSDĐ số AK 193800, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 36, diện tích 792 m² UBND TX GN cấp ngày 04/7/2011. Ông Nguyễn Xuân B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Bùi Thị S.

+ Ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 chuyển nhượng cho ông Trần H8 theo hợp đồng số 89/HĐCN ngày 20/7/2007. Ông H8 được cấp GCNQSDĐ AK 193951, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36, diện tích 792 m² UBND thị xã GN cấp ngày 03/8/2007.

+ Ông Trần H8 và bà Nguyễn Thị H9 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T2 và bà Bùi Thị S. Ông T2 và bà S được cấp GCNQSDĐ số BD 964854, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 36, diện tích 2376 m² UBND thị xã GN cấp ngày 04/7/2011.

7. Hộ bà Trần Thị L1 diện tích 528m², về nguồn gốc như sau:

+ Chuyển nhượng cho ông Nghiêm Văn B 990m² theo hợp đồng số 107/HĐCN ngày 04/9/2007. Ông B được cấp GCNQSDĐ số AK 675231, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36, diện tích 9906m², UBND thị xã GN cấp ngày 18/9/2007.

+ Ngày 25/5/2012, Nghiêm Văn B chuyển nhượng cho ông Đỗ Đình L3 và bà Phan Thị H7 theo hồ sơ số 000122.

+ Ông Đỗ Đình L3 và bà Phan Thị H7 chuyển nhượng cho bà Trần Thị L6 theo hồ sơ số 000009.cn.003 ngày 06/11/2017.

+ Bà Trần Thị L6 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ông T1 và bà L được cấp GCNQSDĐ số CR 797297, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36, diện tích 528m².

8. Hộ bà Hồ Thị Ngọc T4 diện tích 465m², về nguồn gốc như sau:

+ Ông Vũ Trọng H15 được cấp GCNQSDĐ số BL 754030, thửa đất số 186, tờ bản đồ số 36, diện tích 461m² UBND thị xã GN cấp ngày 02/7/2013.

+ Ông Vũ Trọng H15 chuyển nhượng cho ông Ngô Thiện P và bà Hồ Thị Ngọc T15 theo hồ sơ số 036.05.cn ngày 20/3/2015

9. Hộ bà Nguyễn Thị N9 diện tích 270m², về nguồn gốc như sau:

+ Ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D theo hợp đồng số 136/HĐCN ngày 02/10/2007, diện tích 495m². Ông D được cấp GCNQSDĐ số AK 675300, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 36, diện tích 495m² UBND thị xã GN cấp ngày 02/11/2007.

+ Ông Nguyễn Văn D để thừa kế cho bà Nguyễn Thị K theo hồ sơ số 000217.tk ngày 12/8/2016.

+ Ông Nguyễn Văn D tặng cho ông Nguyễn Văn D1 theo hồ sơ số TA.002 ngày 06/9/2017.

+ Ông Nguyễn Văn D1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N3 theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/10/2017.

10. Hộ bà Lê Thị N2: Diện tích 225m². (bà N2 mua chung với bà Nguyễn Thị N4 diện tích 270m² và không đứng tên trong GCNQSDĐ).

11. Ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L được cấp GCNQSDĐ số 754029, thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, diện tích 493m², UBND thị xã Gia Nghĩa cấp ngày 02/7/2013. Ông T1 và bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T16 và bà Nguyễn Thị H16 theo hồ sơ số 000792.CN.001 ngày 19/11/2019.

Ông Ngô Minh T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy GCNQSDĐ số AG 271722, cấp ngày 10/07/2006 của UBND thị xã (nay là thành phố) GN cấp cho Cao Ngọc T9 diện tích 8.712m² khi không có hồ sơ về nguồn gốc sử dụng đất của ông Cao Ngọc T9 và cấp chồng lên đất của ông T đang quản lý, sử dụng.

2. Xem xét tính bất hợp pháp của Quyết định số 893/QĐ-UB ngày 24/8/2006, của UBND thị xã (nay là thành phố) GN về “Phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” cho ông Cao Ngọc T9 với diện tích 8.712m² chồng lên đất của ông T đang quản lý, sử dụng. Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 893/QĐ-UB ngày 24/8/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN.

3. Hủy GCNQSDĐ số AG 165877 cấp ngày 20/09/2006, của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4, diện tích 8.712m². Nguyên do nhận sang nhượng từ GCNQSDĐ số AG 271722 cấp ngày 10/07/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp cho ông Cao Ngọc T9 với diện tích 8.712m² nhưng là cấp trái pháp luật chồng lên đất của ông T đang quản lý, sử dụng.

4. Yêu cầu 12 hộ dân trả toàn bộ diện tích bị chiếm dụng trái pháp luật là 9.221m² cho ông T để quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật. Trong đó có 8.615m² đã cấp GCNQSDĐ cấp trái pháp luật cho ông Cao Ngọc T9 và 606m² cấp cho ông Lâm Ngọc T3 đang chiếm giữ. Cụ thể diện tích của từng hộ như sau:

4.1. Hộ ông: Phan Xuân H diện tích 660m², theo hồ sơ chuyển nhượng 000162.cn ngày 04/12/2009.

4.2. Hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 540m², GCNQSDĐ số CI 287235 cấp ngày 30/10/2017.

4.3. Hộ bà Nguyễn Thị Hồng N1 diện tích 462m². GCNQSDĐ số BL 652913 cấp ngày 12/09/2012.

4.4. Hộ ông Bùi Văn L diện tích 2.596m², theo hồ sơ chuyển nhượng số 03223 ngày 23/7/2014.

4.5. Hộ ông Lâm Ngọc T3, diện tích 606m², GCNQSDĐ số BX 785717 cấp ngày 30/12/2014.

4.6. Hộ ông Nguyễn Xuân T2 diện tích 2.376m², GCNQSD số BD 964854, cấp ngày 04/07/2011.

4.7. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m², GCNQSDĐ số BL 652912 cấp ngày 12/09/2012

4.8. Hộ bà Lê Thị N2 diện tích 225m² (bà N2 mua chung với bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

4.9. Hộ bà Hồ Thị Ngọc T4, diện tích 465m², GCNQSDĐ số BL 754030 cấp ngày 02/07/2013;

4.10. Hộ bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m², (bà Lê Thị N2 mua chung với bà N3 diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

4.11. Hộ bà Nguyễn Thị H1 diện tích 493m², GCNQSDĐ số BL 754029, cấp ngày 02/07/2013.

4.12. Hộ ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích 528m², GCNQSDĐ số CR797297, cấp ngày 18/6/2020.

Bị đơn - ông Phan Xuân H trình bày: Năm 2019, ông H và bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn T7 và bà Trần Thị Kim T8, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CD212938 do UBND thị xã GN cấp ngày 16/9/2016, diện tích 660m². Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà diện tích khoảng 170m². Gia đình ông Phan Xuân H đã sang tên quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 000162.cn.006 ngày 04/12/2009 và sinh sống ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp với ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị M và ông Bùi Văn L trình bày: Năm 2013, bà M và ông L nhận chuyển nhượng của ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 36, diện tích 2052m², đất tọa lạc tại ổ dân phố 3, phường NĐ, thị xã GN, tỉnh ĐN. Năm 2016, ông L và

bà M có làm căn nhà diện tích khoảng 120m² và ở ổn định đến nay. Việc nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Ngọc T4 và ông Ngô Thiện P trình bày: Năm 2013, bà T4 và ông P có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Trọng H15 01 thửa đất 186, tờ bản đồ 36, diện tích đất 461m², đất tọa lạc tại tổ dân phố 3, phường NĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN theo GCNQSDĐ số BL 754030, UBND thị xã GN cấp ngày 02/7/2013. Ngày 20/3/2015, ông P và bà T4 đã sang tên quyền sử dụng đất, năm 2013 làm nhà trên đất diện tích khoảng 100m². Ông P và bà T4 đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N3 trình bày: Năm 2017, bà N3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị K diện tích đất là 270m². Do diện tích đất không đủ để cấp GCNQSDĐ nên bà N3 và bà Lê Thị N2 thỏa thuận gộp diện tích đất của bà N3 và bà N2 lại để cùng làm GCNQSDĐ, hiện nay bà N3 đang đứng tên trong GCNQSDĐ diện tích là 495m². Năm 2017, bà N3 làm nhà và sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp với ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn T16 trình bày: Năm 2019, bà H1 và ông T16 nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Ngọc L thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, diện tích 4593m², đất tọa lạc tại tổ dân phố 3, phường NĐ, thị xã GN, tỉnh ĐN. Năm 2019, bà H1 làm căn nhà khoảng 200m² và ở ổn định đến nay. Việc nhận chuyển nhượng đã được UBND thị xã GN đã cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn - bà Lê Thị N2 trình bày: Năm 2009, bà N2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị K, diện tích đất là 225m², khi nhận chuyển nhượng bà K đã có GCNQSDĐ. Do không đủ diện tích đất để tách sổ. Năm 2017, bà Nguyễn Thị N3 cũng nhận chuyển nhượng đất của bà K diện tích là 270m². Do diện tích đất của bà N2 và bà N3 không đủ nên hai bên thỏa thuận bà N3 đứng tên trong GCNQSDĐ. Ngày 30/10/2017, bà N3 được cấp GCNQSDĐ số C1287235. Năm 2015, bà N2 làm nhà diện tích khoảng 160m² và sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp với ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T. Chồng bà N2 tên là S2 và đã ly hôn với nhau từ năm 2014. Đây là tài sản riêng của bà N2.

Bị đơn - ông Lâm Ngọc T3 trình bày: Năm 2011, ông T3 nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Dương Văn N5, đất tọa lạc tại: Tổ dân phố 3, phường NĐ, thị xã GN, tỉnh ĐN, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất đã được UBND

thị xã GN cấp GCNQSDĐ số AL 409563, cấp ngày 13/12/2007, thửa đất số 125, tờ bản đồ 36, diện tích 606m². Ngày 30/10/2014, ông T3 được UBND thị xã GN, tỉnh ĐN cấp GCNQSDĐ số BX 785717, tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 36, diện tích 606m². Ông T3 và bà N10 đã sử dụng ổn định không tranh chấp với ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân T2 và bà Bùi Thị S do bà Nguyễn Thị Q là đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2011, ông T2 và bà S nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Duy N4 bà Lê Thị H4 diện tích 2.376m². Ngày 04/7/2011, UBND thị xã GN cấp GCNQSDĐ số BD 964854, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.376m². Sau khi nhận chuyển nhượng ông T2 và bà S trồng cây Điều, cây Tiêu và sử dụng đất ổn định đến nay nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị L11 trình bày: Ông N và bà L11 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc L12 thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36, tài sản trên đất có 01 căn nhà diện tích 150m². Phía ông N và bà L11 đã được cấp GCNQSDĐ số CI 287235, thửa đất số số 139, tờ bản đồ số 36 diện tích 540m², Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 30/10/2017. Ông N và bà L11 nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Bị đơn - ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày: Ông T1 và bà L nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị L1 diện tích đất 528m²; ông T1 và bà L được cấp GCNQSDĐ số CR 797297, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36. Ông T1 và bà L nhận chuyển nhượng và đã sang tên QSDĐ hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tài H12 trình bày: Năm 2012, ông H12 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 cùng với ông Đỗ Đình L3 nhận chuyển nhượng của một người (không nhớ họ tên), đất tại: Tổ dân phố 3, phường NĐ, thị xã GN, tỉnh ĐN. Cùng năm 2012, ông L3 tự tách thành 02 thửa gồm thửa đất của ông L3 và 01 thửa đất của ông H12, thửa đất của ông H12 có số thửa là 193 tờ bản đồ số 36, diện tích 462m² theo GCNQSDĐ số BL652913, UBND thị xã GN cấp ngày 12/9/2012. Năm 2013, ông H12 và bà N1 đã làm nhà trên đất diện tích là 100m² và ở ổn định đến nay. Ông H12 và bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 trình bày: Khoảng tháng 8/2006, ông N4 và bà H4 nhận chuyển nhượng của ông Cao Ngọc T9 01 thửa đất có diện tích khoảng 8.712m², đất đã có GCNQSDĐ, đất tọa lạc tại tổ 3, phường NĐ, thành phố GN, tỉnh ĐN với giá 50.000.000 đồng,

ông N4 và bà H4 đã trả đủ tiền và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông N4 và bà H4 chuyển nhượng lại diện tích khoảng 4000m² cho khoảng 7, 8 người nhưng không nhớ rõ họ tên. Năm 2012, 2013 chuyển nhượng cho ông H12, ông L, ông H16 và một số người khác diện tích còn lại khoảng 4000m². Việc ông N4 và bà H4 nhận chuyển nhượng đất của ông Cao Ngọc T9, đã sang tên QSDĐ và chuyển nhượng lại cho người khác là hợp pháp nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị H2 trình bày: Bà H2 là vợ của ông Ngô Minh T. Bà H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Tuyết L2, Cao Cẩm V, Cao Ngọc H5, Cao Ngọc Q trình bày: Bà L2 là vợ của ông Cao Ngọc T9 (ông T9 chết năm 2006). Ông T9 và bà L2 có 03 người con gồm: Cao Cẩm V, sinh năm 1996; Cao Ngọc H5, sinh năm 1998 và Cao Ngọc Q, sinh năm 2000. Trong thời gian chung sống với ông T9 thì tài sản là đất của ông T9 như thế nào, mua bán chuyển nhượng cho ai thì bà L2, các con của bà L2 và ông T9 không biết và không có liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố GN do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thực hiện Thông báo số 16/TB-TLVA ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐN thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 16/2020/TLST-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Về căn cứ pháp lý đối với các thửa đất tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung khởi kiện như sau:

Về việc cung cấp hồ sơ: Căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 29 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 15/9/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính phân cấp, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố GN đã đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố GN cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AG 271722 ngày 10/7/2006 của UBND thị xã GN cấp cho ông Cao Ngọc T9 với diện tích 8.712m² và GCNQSDĐ số AG 165877 cấp ngày 20/9/2006 của UBND thị xã GN cấp cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 với diện tích 8.712m². Tuy nhiên, đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố GN chưa cung cấp được hồ sơ cấp GCNQSDĐ đất của ông Cao Ngọc T9, ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4.

Do đó, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố GN chưa thu thập được hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AG 271722 ngày 10/7/2006 và GCNQSDĐ số AG 165877 cấp ngày 20/9/2006 của UBND thị xã GN nên chưa có cơ sở để trả lời tính pháp lý và cung cấp toàn bộ hồ sơ nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Về pháp lý thực hiện hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc L; ông Phan Xuân H; ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị L11; bà Nguyễn Thị Hồng N1 và ông Nguyễn Tài H12; ông Bùi Văn L và bà Bùi Thị M; ông Nguyễn Xuân T2 và bà Bùi Thị S; ông Lâm Ngọc T3; bà Lê Thị N2; bà Hồ

Thị Ngọc T4; bà Nguyễn Thị N3; bà Phạm Thị L1; bà Nguyễn Thị H1), thì UBND thành phố GN đã thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung của vợ và chồng.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L12 và bà Nguyễn Thị H16 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị L11; ông N và bà L11 được cấp GCNASĐĐ số CI 287235, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 36 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L; ông T1 và bà L được cấp GCNQSDĐ số CR 797297, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 36 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST, ngày 03 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 1 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05-02-2020, được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25-02-2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 165877, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 36, diện tích

8712 m², Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN cấp ngày 10/7/2006 cấp cho ông Trần Duy N4, bà Lê Thị H4.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy Quyết định số 893/QĐ-UB ngày 24 tháng 08 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271722 cấp ngày 20/09/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN cấp cho ông Cao Ngọc T9 với diện tích 8.712m².

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu 12 hộ dân trả toàn bộ diện tích 9.221m². Trong đó có 8.615m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cao Ngọc T9 và 606m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Ngọc T3. Cụ thể:

4.1. Hộ ông: Phan Xuân H diện tích 660m², theo hồ sơ chuyển nhượng 000162.cn ngày 04/12/2009.

4.2. Hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 540m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287235 cấp ngày 30/10/2017.

4.3. Hộ bà Nguyễn Thị Hồng N1 diện tích 462m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652913 cấp ngày 12/09/2012.

4.4. Hộ ông Bùi Văn L diện tích 2.596m², theo hồ sơ chuyển nhượng số 03223 ngày 23/7/2014.

6.4.6. Hộ ông Lâm Ngọc T3, diện tích 606m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 785717 cấp ngày 30/12/2014.

4.5. Hộ ông Nguyễn Xuân T2 diện tích 2.376m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 964854, cấp ngày 04/07/2011.

4.6. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652912 cấp ngày 12/09/2012

4.7. Hộ bà Lê Thị N2 diện tích 225m² (bà N2 mua chung với bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

4.8. Hộ bà Hồ Thị Ngọc T4, diện tích 465m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 754030 cấp ngày 02/07/2013;

4.9. Hộ bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m², (bà Lê Thị N2 mua chung với bà N3 diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

4.10. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652912 cấp ngày 12/09/2012.

4.11. Hộ bà Nguyễn Thị H1 diện tích 493m², GCNQSDĐ số BL 754029, cấp ngày 02/07/2013.

4.12. Hộ ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR797297, cấp ngày 18/6/2020.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 05 năm 2024, nguyên đơn ông Ngô Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- **Nguyên đơn ông Ngô Minh T trình bày:** Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông Cao Ngọc T9, ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 lý do đất của ông T9 cấp chồng lên đất của ông, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ các tài liệu, thông tin về nguồn gốc đất đai.

- **Luật sư Nguyễn Văn U trình bày:** Ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm bởi vì ông T có yêu cầu UBND thành phố GN cho sao y Quyết định số 893 ngày 24/7/2006 do UBND thị xã GN ban hành, do trước đây không có nhận được bản sao nên ông T nhầm lẫn trong đơn khởi kiện nên ông T có nhầm lẫn ngày ban hành Quyết định 893 ngày 24/8/2006, và trong bản án sơ thẩm cũng nhầm lẫn, nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh thông tin cho đúng.

Về đề nghị hủy giấy chứng nhận của ông Cao Ngọc T9, ông N4 và bà H4 thì ông T cũng có nhầm lẫn với thông tin số Giấy chứng nhận với tên chủ quyền cụ thể là: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 165877 cấp ngày 20/09/2006, của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4, diện tích 8.712m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271722 cấp ngày 10/07/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp cho ông Cao Ngọc T9 với diện tích 8.712m² nhưng đúng thì phải là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 271722 là cấp cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 165877 là cấp cho ông Cao Ngọc T9. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định có nhầm lẫn nhưng lại không điều chỉnh. Bên cạnh đó việc ban hành Quyết định cấp giấy cho ông T9 vào ngày 24/7/2006 nhưng việc cấp Giấy chứng nhận vào ngày 10/7/2006 như vậy việc cấp Giấy chứng nhận có trước thời gian ban hành Quyết định được cấp giấy là phi logic trái quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm cũng không xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận, thủ tục trình tự cấp giấy lần đầu, các tài liệu liên quan đến hồ sơ đo vẽ, kiểm tra

hiện trạng trên đất không có như vậy là vi phạm, không xem xét toàn diện khách quan. Tuy cấp sơ thẩm có nhận định là đã thu thập nhưng phía Ủy ban và Văn phòng đăng ký đất đai chưa thu thập được nhưng cấp sơ thẩm cũng không thu thập tiếp ở những cơ quan khác mà chỉ thu thập ở 01 nơi là không đầy đủ mà nhận định để bác yêu cầu khởi kiện của ông T gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Cấp sơ thẩm căn cứ vào án lệ số 33 để nhận định bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với tình tiết vụ án này. Đất của ông T được Nông trường giao và có ghi nhận ở địa phương, ông T có trồng cà phê, cây ăn trái trên đất, cấp sơ thẩm không xem xét về luật Đất đai để xem xét về nội dung cho ông Ngô Minh T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh T.

- **Bà Nguyễn Thị Q trình bày:** Không đồng ý với kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm. Năm 1996 đất này do Lâm trường quản lý, đến năm 2002 Ủy ban thu hồi đất rồi thì ông T cũng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người đang sở hữu đất này đều là những người thứ 3 ngay tình. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T.

Quan điểm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

-Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Đối với phần thông tin cần điều chỉnh theo như vị Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cần ghi nhận rà soát lại văn bản để điều chỉnh cho đúng nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện vụ án, ông Ngô Minh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Ngô Minh T.

[2.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông Ngô Minh T cho rằng ngày 11/11/1996, ông T làm đơn xin đất để trồng cây công nghiệp với diện tích xin khoảng 07ha. Đơn được Lâm trường ĐN xác nhận ngày 12/11/1996. UBND xã ĐN xác nhận ngày 13/11/1996. Gia đình ông T đã tiến hành trồng cây công nghiệp như cà phê, điều và các cây ăn quả khác trên diện tích đất xin được giao. Ngày 31/8/2004, ông Cao Ngọc T9 đến rào thửa đất của ông T đang sử dụng dẫn đến tranh chấp.

Phần diện tích đất ông Ngô Minh T khởi kiện có diện tích đo đạc thực tế là 9.221m², hiện do 13 hộ dân đang quản lý, sử dụng. Ông T cho rằng diện tích đất này nằm ở vị trí lô 2 trong đơn xin đất ngày 11/11/1996. Trong diện tích đất tranh chấp thì có 8.712m² được UBND thị xã GN cấp đất lần đầu cho ông Cao Ngọc T9 ngày 10/7/2006. Ông T9 chuyển nhượng cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 ngày 10/8/2006. Sau đó, ông N4 và bà H4 tách thửa và chuyển nhượng cho các hộ. Hiện phần đất này có 12 hộ đang sử dụng trên 10 thửa đất. Phần diện tích đất 606m² đất nông nghiệp có nguồn gốc được UBND thị xã GN cấp GCNQSDĐ số AK 675491, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 26, diện tích 606m², UBND thị xã GN cấp cho ông Nguyễn H ngày 14/8/2007, trên cơ sở giấy mua bán viết tay ngày 10/02/2007, ông Trần Duy N4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn H. Sau đó ông H chuyển nhượng cho ông Dương Văn N5, ông N5 chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T3, hiện nay ông T3 đang quản lý, sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ nhưng UBND thành phố GN không cung cấp được hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AG 271272, cấp ngày 10/7/2006, cấp cho ông Cao Ngọc T9 diện tích 8.712m² và GCNQSDĐ số AG 165877, cấp ngày 20/9/2006, cấp cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4 diện tích 8.712m².

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, đơn xin đất của ông T ngày 11/11/1996. Lâm trường Đ1 xác nhận ngày 12/11/1996. UBND xã Đ1 xác nhận ngày 13/11/1996, sơ đồ đất không ghi rõ cụ thể diện tích và vị trí đất. Tuy nhiên việc xác nhận của các cơ quan nêu trên là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989, của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về việc thi hành Luật đất đai.

Điều 8. Việc giao đất quy định:

“1. Người xin đất trồng, đòi núi trọc để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp phải làm đơn nộp Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc từng nơi có đất trồng, đòi núi trọc; trong thời hạn một tháng cơ quan có thẩm quyền ghi trong điều 13 Luật đất đai phải trả lời.”

Tại Điều 24 Luật đất đai năm 1993 quy định:

“Thâm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp được quy định như sau: ...

2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân”. ...

Quá trình sử dụng đất trên ông Ngô Minh T không kê khai, đăng ký theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai năm 1993.

Điều 33 Luật đất đai năm 1993 quy định:

“1. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại Cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất”.

Trong đơn xin đất của ông Ngô Minh T ngày 11/11/1996, UBND xã Đ1 xác nhận ngày 13/11/1996 thể hiện *“Đồng ý cho ông Ngô Minh T1 mượn đất canh tác tại khu vực tiêu khu TK 940 với diện tích 7ha theo sơ đồ. Đề nghị UBND huyện và phòng địa chính huyện giải quyết”*

Như vậy về thủ tục hành chính là chưa đảm bảo quy định của pháp luật và đơn xin giao đất để trồng cây công nghiệp không phải là các giấy tờ để xác định quyền sử dụng đất theo Luật đất đai.

Mặt khác, tại Công văn số 585 ngày 21/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN xác định, Lâm trường Đ1 được giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất từ trước năm 2004 và khi tách tỉnh ĐN thì không được bàn giao lại nên không có hồ sơ thu hồi đất của Lâm trường Đ1. Sau khi Lâm trường Đ1 giải thể thì Ủy ban nhân dân tỉnh ĐL đã ban hành quyết định thu hồi đất theo quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 và giao đất cho UBND huyện ĐN quản lý. UBND huyện ĐN đã cấp GCNQSDĐ cho vợ ông Ngô Minh T là bà Võ Thị H2 theo GCNQSDĐ số BH 533922 diện tích 60.565m². Ông Cao Ngọc T9 được cấp GCNQSDĐ số AG 165877, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 36 diện tích 8.712m². Sau đó ông T9 chuyển nhượng đất cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4; ông N4 và bà H4 chuyển nhượng lại cho các hộ dân sau này nên việc yêu cầu của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Ông Ngô Minh T cho rằng sau khi được Lâm trường Đ1 và Ủy ban nhân dân xã Đ1 xác nhận thì đã quản lý, sử dụng đất và trồng các cây cối hoa màu trên đất nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc sử dụng, canh tác sản xuất trên diện tích đất tranh chấp liên tục từ khi được giao đất đến nay.

Ông Ngô Minh T chỉ căn cứ vào đơn xin đất được Lâm trường Đ1 xác nhận ngày 12/11/1996. UBND xã Đ1 xác nhận ngày 13/11/1996 để làm căn cứ khởi kiện. Tuy nhiên, nội dung của vụ án này tương tự với án lệ số 33/2020/AL *“về trường*

hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài” được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 thì: *“người sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Theo quy định tại mục 1 Điều 3 Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo những nguyên tắc sau đây: *“Trên cơ sở hiện trạng, bảo đảm đoàn kết ổn định nông thôn, thúc đẩy sản xuất phát triển; thực hiện chính sách bảo đảm cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản có đất sản xuất”*.

Theo quy định tại điểm 2 tiêu mục I.1 mục I về kê khai đăng ký đất đai theo Thông tư số 346/1998 ngày 16/3/1998, của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ: *“Người đang sử dụng đất vào các mục đích”*.

[2.4] Về trình tự, thủ tục các giao dịch và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 07/11/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh ĐL ban hành quyết định số 2936/QĐ-UB về việc thu hồi đất của Lâm trường Đ1 để giao cho Ủy ban nhân dân huyện ĐN (cũ), tỉnh ĐL quản lý và bố trí sử dụng. Ông Cao Ngọc T9 được cấp GCNQSDĐ số AG 165877, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 36, diện tích 8.712m², Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp ngày 10/7/2006. Sau đó ngày 10/8/2006, ông T9 chuyển nhượng cho ông Trần Duy N4 và bà Lê Thị H4. Ông N4 và bà H4 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN cấp GCNQSDĐ số AG 271722, thửa đất 02, tờ bản đồ 36, diện tích 8.712m² ngày 20/9/2006. Sau đó ông Trần Duy N4 bà Lê Thị H4 đã chuyển nhượng cho nhiều người như:

1. Hộ ông Phan Xuân H, diện tích 660m²
2. Hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 540m²
3. Hộ bà Nguyễn Thị Hồng N1 diện tích 462m²
4. Hộ ông Bùi Văn L diện tích 2.596m²
5. Hộ ông Lâm Ngọc T3 diện tích 606m²
6. Hộ ông Nguyễn Xuân T2 diện tích 2.376m²
7. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m²
8. Hộ bà Hồ Thị Ngọc T4 diện tích 465m²
9. Hộ bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m²

10. Hộ bà Lê Thị N2 diện tích 225m²

11. Ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L được cấp GCNQSDĐ số 754029, thửa đất số 187, tờ bản đồ số 36, diện tích 493m².

Như vậy, về trình tự, thủ tục các giao dịch và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với kháng cáo về việc bản án sơ thẩm có sai sót về số, ngày của quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã có đính chính, nội dung đính chính phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá khách quan toàn diện tài liệu chứng cứ của vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông Ngô Minh T kháng cáo nhưng không cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí. Tuy nhiên ông T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 1 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05-02-2020, được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25-02-2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của ông Ngô Minh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.
2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 165877, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 36, diện tích 8712m², Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN cấp ngày 10/7/2006 cấp cho ông Cao Ngọc T9.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy Quyết định số 893/QĐ-UB ngày 24 tháng 07 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 271722 cấp ngày 20/09/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) GN, tỉnh ĐN cấp cho ông Trần Duy N4, bà Lê Thị H4.

5. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T, về việc yêu cầu 12 hộ dân trả toàn bộ diện tích 9.221m². Trong đó có 8.615m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Cao Ngọc T9 và 606m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Ngọc T3. Cụ thể:

5.1. Hộ ông: Phan Xuân H diện tích 660m², theo hồ sơ chuyển nhượng 000162.cn ngày 04/12/2009.

5.2. Hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 540m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287235 cấp ngày 30/10/2017.

5.3. Hộ bà Nguyễn Thị Hồng N1 diện tích 462m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652913 cấp ngày 12/09/2012.

5.4. Hộ ông Bùi Văn L diện tích 2.596m², theo hồ sơ chuyển nhượng số 03223 ngày 23/7/2014.

5.5 Hộ ông Lâm Ngọc T3, diện tích 606m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 785717 cấp ngày 30/12/2014.

5.6. Hộ ông Nguyễn Xuân T2 diện tích 2.376m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 964854, cấp ngày 04/07/2011.

5.7. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652912 cấp ngày 12/09/2012

5.8. Hộ bà Lê Thị N2 diện tích 225m² (bà Nhụy mua chung với bà Nguyễn Thị Nga diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

5.9. Hộ bà Hồ Thị Ngọc T4, diện tích 465m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 754030 cấp ngày 02/07/2013;

5.10. Hộ bà Nguyễn Thị N3 diện tích 270m², (bà Lê Thị N2 mua chung với bà N3 diện tích 270m²), theo hồ sơ chuyển nhượng số CN.003 ngày 02/11/2017.

5.11. Hộ bà Phạm Thị L1 diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652912 cấp ngày 12/09/2012.

5.12. Hộ bà Nguyễn Thị H1 diện tích 493m², GCNQSDĐ số BL 754029, cấp ngày 02/07/2013.

5.13. Hộ ông Lê Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích 528m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR797297, cấp ngày 18/6/2020.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh T được miễn.

7. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (8);
- Lưu: hs (2), vp (5), 35b (ĐHV)

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

Vũ Ngọc Huỳnh