

Bản án số: 54/2025/DS-PT

Ngày 25-3-2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và huỷ một phần hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Ông K’Tiêng và ông Dương Hà Ngân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, giữa các đương sự:

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2025/QĐ-PT ngày 06-02-2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/QĐ-PT ngày 05-3-2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 65/2025/TB-TA/DS ngày 10-3-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị M (Có mặt); địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Bị đơn: Ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N; địa chỉ: Thôn F, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Đ1 là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số B, Đường C tháng B, tổ dân phố B, phường N, Thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ); địa chỉ: Đường B, phường N, Thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lưu Văn L, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Văn bản uỷ quyền ngày 26-11-2024 – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Điều K, bà H2, bà H, ông Y, ông Y N1; cùng địa chỉ: Bon Jâng P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Y S1 và bà H'Á; địa chỉ: Bon B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Bùi Thị X; địa chỉ: Thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3.5. Ông Lê Duy M1; hộ khẩu thường trú: Xóm V, xã T, huyện K, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ hiện nay: Số nhà A đường H, phường M, quận C, thành phố Hà Nội – Vắng mặt, đã triệu tập hợp lệ lần 02.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N.

- *Kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 861/2024/QĐ-VKS-DS ngày 25-9-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 07-11-2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M trình bày: Năm 1995 vợ chồng ông S và bà M chuyển đến sinh sống tại xã T, huyện Đ. Đến năm 1998 vợ chồng con gái là bà Phạm Thị M2 và ông Lê Duy M1 chuyển từ B vào ở chung với ông bà. Ngày 26-12-1998 gia đình ông S nhận chuyển nhượng của ông Y S1 thửa đất diện tích khoảng 06 sào, tọa lạc tại bon J, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 12.000.000 đồng, có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn nhỏ, phía Tây giáp đất ông Y S2 (nay là đất ông Đ, bà N), phía Nam giáp đường đất (nay là đường bê tông), phía Bắc giáp suối. Hai bên không đo đạc cụ thể, chỉ ước chừng diện tích đất, trên đất có khoảng gần 05 sào cà phê, vài trăm cây tiêu và 01 căn nhà gỗ có sẵn do ông Điều K làm. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông S biết đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Điều K. Gia đình ông S thống nhất để con rể là ông Lê Duy M1 đứng tên trên giấy chuyển nhượng viết tay (do ông Y Sơn viết), có xác nhận của trưởng thôn và Ủy ban nhân dân (UBND) xã T vào ngày 26-12-1998. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà M2 và ông M1 ở trên đất, đã làm mới một căn nhà gỗ 50m², khoan giếng, rào hàng rào để nuôi gà. Đến năm 2005 vợ chồng bà M2 và ông M1 chuyển vào sinh sống ở thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông S quản lý, sử dụng. Năm 2021 do có nhu cầu đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên vợ chồng ông S đã liên hệ với ông Điều K và ông Y S1 để thực hiện thủ tục sang tên. Để tránh thủ tục lâu và phiền hà nên cả ba bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng từ hộ ông Điều K sang cho vợ chồng ông S, không cần sang tên cho ông Y S1. Ngày 27-8-2021 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hiện nay, ngoài thửa đất tranh chấp, vợ chồng ông S còn sử dụng 02 thửa đất liền kề đất tranh chấp, tổng là 03 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số DB191409, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m² (trong đó 400m² đất ở và 110m² đất trồng cây lâu năm); GCNQSDĐ số DB191410, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, diện tích 1250m² và GCNQSDĐ số DB191411, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 03, diện tích 3100m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho vợ chồng ông S.

Cuối năm 2021 vợ chồng ông Đ và bà N đã lấn chiếm và đổ đất trên diện tích thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m² nên phát sinh tranh chấp đã hòa giải tại UBND xã nhưng không thành. Do đó, vợ chồng ông S và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Đ và bà N trả lại diện tích đất 510m², thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 03, GCNQSDĐ số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M.

2. *Bị đơn ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K1 (đã chết) và bà Bùi Thị X vào ngày 16-01-1996, tổng diện tích khoảng 02ha (bao gồm thửa đất tranh chấp) với giá 01 cây vàng. Việc nhận chuyển nhượng đất được lập giấy viết tay, có sự xác nhận của trưởng thôn và UBND xã T. Tứ cận thửa đất cụ thể: Phía Đông giáp đường mòn nhỏ; Phía Tây giáp đất ông Ma T; Phía Nam giáp đường bê tông hiện nay; Phía Bắc giáp đất ông Điều K. Trước khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K1, vợ chồng ông Đ được vợ chồng ông K2 cho biết có một phần thửa đất đang cho ông Điều K mượn để làm nhà ở là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 (mượn vào thời điểm nào thì không biết cụ thể). Năm 1997 ông Điều K dỡ nhà gỗ, trả lại đất cho vợ chồng ông Đ. Năm 1999 ông Lê Duy M1 mượn đất của vợ chồng ông Đ để làm nhà ở, việc mượn đất giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ. Năm 2001 vợ chồng ông M1 trả lại đất cho vợ chồng ông Đ thì vợ chồng ông S và bà M mới tranh chấp đất. Đến năm 2021 vợ chồng ông Đ đổ đất và hai bên tiếp tục tranh chấp cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 13-6-2023 vợ chồng ông Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều K, bà Bà H2, bà H, bà Y M3, bà Y N1 với ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M được UBND xã T chứng thực ngày 27-08-2021, đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m², theo GCNQSDĐ số K540830 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29-08-1997.

- Huỷ GCNQSDĐ số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M, đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 510m² (trong đó 400m² đất ở và 110m² đất trồng cây lâu năm).

- Công nhận cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N được quyền sử dụng diện tích 510m², thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Căn cứ theo khoản 1 Điều 5 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ và Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, 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 chồng: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Điều K cho vợ chồng ông S đối với thửa

đất số 34, tờ bản số 03, diện tích 510m², đất, cụ thể như sau: Ngày 31-12-2021 nhận hồ sơ chuyển nhượng do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND xã T chuyển đến. Ngày 07-01-2022 lập phiếu chuyển thông tin địa chính số 187 để xác định nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất theo quy định. Sau khi người sử dụng đất nộp thuế, ngày 17-02-2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ đã dự thảo GCNQSDĐ và hoàn thiện hồ sơ chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 21-02-2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp GCNQSDĐ số DB191409 cho vợ chồng ông S. Như vậy, trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông S đúng quy định của pháp luật.

3.2. Ông Y S1: Vợ chồng ông Y S1 và ông Điều K có quan hệ dòng họ, vào năm 1996 (không nhớ ngày tháng) ông Y S1 có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Điều K thửa đất có diện tích khoảng 05- 06 sào, lấy 01 con bò trị giá khoảng 02-03 triệu đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không viết giấy tờ. Nguồn gốc thửa đất này do gia đình ông Điều K khai hoang mà có. Tại thời điểm ông Y S1 nhận chuyển nhượng thì thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường mòn nhỏ, phía Tây giáp đất ông Y S2 (nay là đất ông Đ, bà N), phía Nam là giáp đường đất (nay là đường bê tông), phía Bắc giáp suối. Hai bên không đo cụ thể, chỉ ước chừng vì tại thời điểm đó là rừng hoang. Trên đất có khoảng hơn 300 cây cà phê và có 01 căn nhà gỗ 80m² do gia đình ông Điều K làm. Năm 1997 ông Điều K dỡ nhà gỗ. Đến ngày 26-12-1998 ông Y S1 chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình ông Phạm Văn S với giá 12.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tay có xác nhận của UBND xã T. Các bên giao tiền và nhận đất đầy đủ, không có tranh chấp gì. Năm 2021 ông S đến gặp ông Y S1 hỏi thửa đất đã có GCNQSDĐ chưa để sang tên cho ông S. Ông Y S1 có nói với ông S đến hỏi ông Điều K, để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho ngắn gọn.

3.3. Ông Điều K, bà H2, ông Y, ông Y N1: Nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình ông Điều K khai hoang. Năm 1996 gia đình ông Điều K chuyển nhượng cho ông Y S1 diện tích đất khoảng 05- 06 sào, lấy 01 con bò trị giá khoảng 02-03 triệu đồng. Do có mối quan hệ bà con nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không viết giấy tờ. Tại thời điểm gia đình ông Điều K chuyển nhượng cho ông Y S1 thì thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, nhà nước có chính sách kêu gọi toàn thể người dân kê khai cấp GCNQSDĐ. Do gia đình ông Điều K khai hoang nên ông Điều K đăng ký kê khai làm GCNQSDĐ vào ngày 09-8-1997 và được cấp 03 GCNQSDĐ:, cụ thể: GCNQSDĐ số K540832, thửa số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 3100m²; GCNQSDĐ số K540830, thửa số 34, tờ bản đồ số 3, diện tích 510m² và GCNQSDĐ số K540831, thửa số 35, tờ bản đồ số 3, diện tích 1250m² do UBND huyện Đ cấp ngày 29-8-1997 cho hộ ông Điều K. Năm 1996 gia đình ông Điều K đã chuyển nhượng và bàn giao GCNQSDĐ và diện tích đất thực địa cho ông Y S1 sử dụng. Năm 1998, ông Y S1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông Phạm Văn S. Năm 2021 ông Y S1 nhờ gia đình ông Điều K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S tại UBND xã T.

3.4. Bà Bùi Thị X: Bà là vợ của ông K1 chung sống với nhau từ năm 1990. Ngày 16-01-1996 vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ và bà N 02

thửa đất, cụ thể: Thửa thứ nhất dưới sinh lớn (không nhớ diện tích), tứ cận: Phía Đông giáp đồi, phía Tây giáp suối, phía Nam, phía Bắc không nhớ rõ tiếp giáp ai. Thửa thứ 02 là thửa đất trên đầu thôn C, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ai không nhớ, phía Tây giáp dốc đường thôn cộng đồng, phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp vườn của ông Điều K (không nhớ cụ thể diện tích đất), với giá 10 chỉ vàng. Bà X cho rằng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số DB191409 ngày 21-02-2022 thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m² đứng tên ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M trước đây là của vợ chồng bà X và ông K1 cho ông Điều K mượn để canh tác, sau khi ông Đ2 Kok trả lại đất thì vợ chồng bà X chuyển nhượng cho ông Đ và bà N.

3.5. Ông Lê Duy M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, đã căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 143; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 6; khoản 1, khoản 6 Điều 73; khoản 1 Điều 79 của Luật đất đai 1993; Điều 12; Điều 26; Điều 99; Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 500; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M: Buộc ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N phải trả lại cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M diện tích đất 510m², thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 03, GCNQSDĐ số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02/2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường đất dài 22,7m; phía Tây giáp đất ông Đ và bà N dài 29,1m; phía Nam giáp đường bê tông dài 14,4m; phía Bắc giáp đất ông S và bà M dài 23,4m. Thửa đất tọa lạc tại Bon J, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Bon B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

(Kèm theo biên bản trích lục đo đạc, lồng ghép bản đồ ngày 05-4-2023; ngày 11-4-2023 và ngày 21-6-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ).

4.2. Buộc ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N số tiền 25.007.416đ *(Hai mươi lăm triệu không trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm mười sáu đồng)* là giá trị khối lượng đất do ông Đ và bà N tôn tạo.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-08-2021 giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị M với hộ ông Điều K. Không công nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 là của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

5. Ngày 18-9-2024, bị đơn ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

6. Ngày 25-9-2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 861/2024/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

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

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, huỷ Bản án sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Xét kháng cáo của ông Đ và bà N; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song và nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Đối với kháng cáo và kháng nghị về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn vợ chồng ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn vợ chồng ông Đ phải trả diện tích đất 510m², thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 03, GCNQSDĐ số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho vợ chồng ông S; tọa lạc tại bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Đ có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 27-08-2022; huỷ GCNQSDĐ số DB191409 nêu trên và công nhận cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 510m², thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03. Tại mục 1 phần III Thông báo số: 196/TANDTC-PC ngày 03-10-2023 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn “Trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Trong trường hợp này, cần xác

định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập”. Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song và kháng cáo của vợ chồng ông Đ về việc Tòa án nhân dân huyện Đắk Song không có thẩm quyền giải quyết vụ án là không có căn cứ.

[2.2]. Đối với kháng cáo, kháng nghị về việc Hội đồng xét xử sơ thẩm không giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 23-6-2023 Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo số: 346/TB-TLYCPT về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Đ, trong đó có yêu cầu hủy GCNQSDĐ số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên, tại mục 1 phần III Thông báo số: 196/TANDTC-PC ngày 03-10-2023 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hướng dẫn yêu cầu hủy GCNQSDĐ không phải là yêu cầu phản tố mà cần xác định đề nghị hủy GCNQSDĐ là yêu cầu của bị đơn. Tại tiểu mục [2.2] phần nhận định của Bản án sơ thẩm đã nhận định yêu cầu của vợ chồng ông Đ việc hủy GCNQSDĐ số DB191409 nêu trên không có căn cứ để chấp nhận, là đã giải quyết yêu cầu này của đương sự. Tuy nhiên, phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên nội dung không chấp nhận yêu cầu về hủy GCNQSDĐ là thiếu sót, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần tuyên bổ sung cho phù hợp.

[2.3]. Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.3.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất 510m² tranh chấp thuộc một phần thửa đất do gia đình ông Điều K khai hoang khoảng 05- 06 sào. Năm 1996 gia đình ông Điều K chuyển nhượng cho ông Y S1. Ngày 26-12-1998 ông Y S1 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho gia đình ông Phạm Văn S với giá 12.000.000 đồng, có xác nhận của UBND xã T. Do nguồn gốc đất từ ông Điều K nên khi kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ tập trung, ngày 09-8-1997 ông Điều K đã đăng ký và được cấp 03 GCNQSDĐ, cụ thể: GCNQSDĐ số K540832, thửa số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 3100m²; GCNQSDĐ số K540830, thửa số 34, tờ bản đồ số 3, diện tích 510m² và GCNQSDĐ số K540831, thửa số 35, tờ bản đồ số 3, diện tích 1250m² do UBND huyện Đ cấp ngày 29-8-1997 cho hộ ông Điều K là phù hợp. Năm 2021 gia đình ông Điều K, ông Y S1 và gia đình ông S thống nhất gia đình ông Điều K ký hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình ông S thực hiện thủ tục sang tên 03 GCNQSDĐ nêu trên, được công chứng tại UBND xã T, huyện Đ. Ngày 21-02-2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp 03 GCNQSDĐ cho vợ chồng ông S, cụ thể: GCNQSDĐ số DB191409, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m²; GCNQSDĐ số DB191410, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 03, diện tích 1250m² và GCNQSDĐ số DB191411, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 03, diện tích 3100m². Phía bị đơn vợ chồng ông Đ và bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị X trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K1 và bà Bùi Thị X vào ngày 16-01-1996 với diện tích khoảng 02ha (bao gồm thửa đất tranh chấp), có sự xác nhận của trưởng thôn và UBND xã T. Trước đó, vợ chồng bà Bùi Thị X và ông K1 có cho ông Điều K mượn thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 510m² để làm nhà ở, sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ thì ông Điều K dỡ nhà, trả lại đất cho vợ chồng ông Đ. Tuy nhiên, vợ chồng ông Đ, cũng như bà Bùi Thị X không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc cho mượn đất, không phù hợp với lời khai của ông Điều K trình bày đất do ông Điều K khai hoang. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của vợ chồng ông Đ và của bà Bùi Thị X là không có căn cứ.

[2.3.2]. Về quá trình sử dụng đất: Từ khi nhận chuyển nhượng năm 1998, vợ chồng ông Lê Duy M1 và bà Phạm Thị M2 (con gái ông S) là người quản lý, sử dụng đất. Trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, vợ chồng ông M1 và bà M2 đã làm căn nhà gỗ 50m² để ở và canh tác thửa đất. Việc sử dụng đất của vợ chồng ông M1 và bà M2 liên tục, ổn định, không tranh chấp. Năm 2005 vợ chồng ông M1 và bà M2 chuyển vào sinh sống ở thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông S quản lý, sử dụng đến nay. Bị đơn vợ chồng ông Đ cho rằng vợ chồng ông Đ cho vợ chồng ông M1 và bà M2 mượn thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 nêu trên để làm nhà ở nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Cuối năm 2021, vợ chồng ông Đ đổ đất lấn chiếm nên các bên mới phát sinh tranh chấp.

[2.3.3]. Hơn nữa, đối chiếu bản đồ địa chính, kết quả đo đạc thực địa và lồng ghép bản đồ thì ông Đ và bà N sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 03, liền kề thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 có ranh giới rõ ràng không chồng lấn. Cuối năm 2021 vợ chồng ông Đ đổ đất để lấn chiếm nên đã làm mất ranh giới cụ thể trên thực địa. Do đó, theo đơn khởi kiện ban đầu và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử sơ thẩm sơ thẩm giải quyết đối với diện tích đất tranh chấp theo thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 với chiều dài các cạnh, diện tích cụ thể theo GCNQSDĐ được cấp là đúng pháp luật. Ngoài ra, trên GCNQSDĐ ghi địa chỉ thửa đất là bon Jâng P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là có sự sai sót về địa chỉ thửa đất (đúng là bon Jâng P2, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, hiện là bon B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) nhưng việc sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết tranh chấp và Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên địa chỉ thửa đất tranh chấp là bon B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là đúng pháp luật.

[2.4]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Có căn cứ xác định thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S, hiện đã được cấp GCNQSDĐ số DB191409 ngày 21-02-2022 đứng tên vợ chồng ông S. Việc ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N đổ đất lấn chiếm là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Đ phải trả lại cho vợ chồng ông S diện tích đất 510m², thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 03 và buộc vợ chồng ông S phải trả cho vợ chồng ông Đ số tiền 25.007.416đ giá trị đất đổ mất bằng là đúng pháp luật. Đồng thời, do vợ chồng ông S được quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Đ là đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để

chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 861/2024/QĐ-VKS-DS ngày 25-9-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song và yêu cầu kháng cáo của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 861/2024/QĐ-VKS-DS ngày 25-9-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song và yêu cầu kháng cáo của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M: Buộc ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N phải trả lại cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M diện tích 510m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường đất dài 22,7m; phía Tây giáp đất ông Đ và bà N dài 29,1m; phía Nam giáp đường bê tông dài 14,4m; phía Bắc giáp đất ông S và bà M dài 23,4m. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại Bon Jâng P2, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Bon B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông).

(Kèm theo sơ đồ lồng ghép thửa đất tranh chấp ngày 21-6-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đ).

1.2. Buộc ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N số tiền 25.007.416đ *(Hai mươi lăm triệu không trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm mười sáu đồng)* là giá trị khối lượng đất do ông Đ và bà N tôn tạo.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N về việc: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-8-2021 giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị M với hộ ông Điều K; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB191409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-02-2022 cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M và công nhận thửa đất số 34, tờ bản đồ số 03 cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N.

1.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N phải trả lại cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M số tiền 14.000.000đ *(Mười bốn triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

1.5. Về án phí sơ thẩm:

1.5.1. Buộc ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N phải nộp 300.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002373 ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song. Hoàn trả cho ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

1.5.2. Buộc ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M phải nộp 1.250.370đ (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn ba trăm bảy mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001823 ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song. Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị M còn phải nộp 950.370đ (*Chín trăm năm mươi nghìn ba trăm bảy mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Cao Phương Đ và bà Ngô Thị N2 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007497 ngày 26-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- CCTHADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(*Đã ký*)

Nguyễn Hồng Chương