

Bản án số: 74/2025/DS-PT

Ngày 09-5-2025

Về việc: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất; yêu cầu tuyên
hủy GCNQSDĐ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Th2 phần Hội đồng xét xử Ph thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hà Ngân.

Các Thẩm phán: Ông Quách Trọng Sơn và ông Nguyễn Thế Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huê, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Ph Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử Ph thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên hủy GCNQSDĐ*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số: 21/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chu Văn Ph; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Lê Tiến H; địa chỉ: Tổ dân phố 09, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: Số 180 Đường N, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Người địa diện theo ủy quyền: Ông Vũ Thanh Ph - Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Đ

Địa chỉ: Số 19, đường L, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn

đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số 92, đường 23/3, phường N, Th2 phố GN, tỉnh Đắk Nông.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Thanh L - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông

Địa chỉ: Số 19, đường L, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông– *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.3. Ông Đàm Minh T; địa chỉ: TDP 02, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.4. Ông Nguyễn Ngọc H và bà Lê Thị Mỹ B; địa chỉ: TDP 03, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu Th; địa chỉ: Thôn X, xã L, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông– *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.6. Bà Nguyễn Thị H và ông Vương Đình L; cùng địa chỉ: Thôn X, xã L, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông– *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.7. Ông Đoàn Văn Ch; địa chỉ: TDP 10, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông– *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Lê Tiến H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện không đề ngày và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Chu Văn Ph trình bày:*

Ngày 03/9/2019, ông có nhận chuyển nhượng của ông Vương Đình L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thu Th thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m², đất tại tổ dân phố 9 Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (thửa 137, tờ bản đồ 07). Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng và đóng thuế theo quy định của pháp luật, đến ngày 23/9/2019, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GNCQSDĐ) số CS 402934. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất, nên ông để đất trống. Năm 2020 ông Lê Tiến H là người có đất liền kề đã tự ý lấn chiếm toàn bộ diện tích đất của ông và xây dựng nhà kho và các công trình khác trên đất.

Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ĐM giải quyết buộc ông Lê Tiến H phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại cho ông toàn bộ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích theo GCNQSDĐ là 195m² tại Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố ông Lê Tiến H trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp với ông Chu Văn Ph do ông khai hoang năm 1992. Diện tích khai hoang được khoảng 900m²(ngang 30m, dài 30m). Năm 1998 ông tiến hành dựng 01 căn nhà gỗ khoảng 30m², 01 nhà kho và trồng 01 cây bằng lăng trên đất. Đến ngày 17/4/2004 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GNCQSDĐ số AA 033488 cho vợ ông là bà Phạm Thị V đứng đại diện, thửa đất đứng tên bà V có diện tích 184m², là một phần trong diện tích đất 900m² ông

khai hoang năm 1992, với diện tích đất còn lại chưa được cấp GCNQSDĐ đến nay ông vẫn sử dụng ổn định, và được rào chắn tách biệt với các bất động sản liền kề. Xét thấy diện tích đất 900m² ông khai hoang nhưng lại được cơ quan chức năng cấp GCNQSDĐ cho ông Chu Văn Ph là vô lý. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn Ph.

Ngày 16/11/2020, ông có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 402934 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 cho ông Chu Văn Ph: công nhận thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m² đất trên thuộc quyền sử dụng của ông.

- *Quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ ông Vũ Thanh P trình bày:* Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối cho hộ bà Lê Thị Mỹ B tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 360m², đất tại Thị trấn ĐM, huyện Đ là đúng quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số CS 402934, ngày 23/9/2019 mang tên ông Chu Văn Ph, thường trú tại thôn 12, xã L, huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông đối với thửa 137, tờ bản đồ số 7, diện tích 195m² mục đích sử dụng 170m² đất ở; 25m² đất trồng cây lâu năm dựa trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vương Đình L, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Chu Văn Ph, được Văn phòng công chứng V chứng thực ngày 03/9/2019 và do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp. Do đó, đối với nội dung đơn phản tố của ông Lê Tiến H về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Đ không có ý kiến gì.

- *Quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông ông Phạm Thanh L trình bày:* Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, đất tại tổ dân phố 09, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Chu Văn Ph là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

- *Quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Minh Th trình bày:* Năm 1993 ông có nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Tiến H một lô đất không nhớ diện tích cụ thể, đất tại tổ dân phố 09 (đất hiện đang xảy ra tranh chấp giữa ông Chu Văn Ph và ông Lê Tiến H), giá trị lô đất khoảng 6.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng. Khi đó đất ông H chưa có GCNQSDĐ, trên đất có 01 căn nhà gỗ. Ông đã nhận đất và sinh sống một thời gian, sau đó ông có cho ông Th, bà V, bà Ph mượn lại đất và nhà để ở một thời gian, đến năm 2003 ông chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H, khi chuyển nhượng lại đất cho ông H thì đất vẫn chưa có GCNQSDĐ, sau này việc làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ do ông H thực hiện, sau này ông H có chuyển nhượng lại đất cho ai thì ông không biết. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện ĐM giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật (theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn Ph).

- *Quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày:* Năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng lại của ông Đàm Minh Th một lô đất tại tổ dân phố 09, giá trị lô đất nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, sau đó ông đã đi đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ, ngày 17/12/2003 thửa đất được cơ quan chức năng cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 360m² mang tên hộ bà Lê Thị Mỹ B (vợ ông). Năm 2005 ông đã làm thủ tục tách thửa một phần diện tích 165m² để chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang Nghị. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07 là 195m² do làm ăn thua lỗ, không trả nợ được Ngân hàng nên đã bị cơ quan thi hành án cưỡng chế kê biên bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá là ông Lê Trung Th2, còn sự việc tranh chấp đất giữa ông Ph và ông H thì ông không liên quan. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật (*theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn Ph*).

- *Quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ B trình bày:* Đồng ý với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc H.

- *Quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Vương Đình L, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m², đất tại Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do ông, bà nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Trung Th2. Ngày 03/9/2019 ông, bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Chu Văn Ph theo đúng quy định của pháp luật, việc ông Lê Tiến H cho rằng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m² là của ông H là không có cơ sở, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn Ph.

- *Quá trình giải quyết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn Ch trình bày:* Đối với diện tích đất tranh chấp giữa ông Ph và ông H thì hiện tại ông đang là người thuê đất, mục đích thuê đất để làm mộc, ông H là người đứng ra làm hợp đồng cho ông thuê đất, khi thuê đất ông có dựng 01 lán gỗ và xây dựng các công trình phụ khác trên đất giá trị khoảng 25.000.000 đồng, đối với vụ án này ông chỉ là người thuê đất, ông không liên quan gì, trường hợp Tòa án giải quyết giải phóng mặt bằng thì ông sẽ đồng ý trả lại đất, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị V trình bày:* Bà kết hôn với ông Lê Tiến H vào năm 1997, đến năm 2016 thì bà và ông H ly hôn, khi kết hôn với ông H thì ông H đã có đất tại tổ dân phố 09, còn đất đai của ông H có bao nhiêu thì bà không biết và không quan tâm. Bà chỉ biết trong thời gian chung sống với ông H bà có thấy bà Th, bà Ph đến ở trên đất, bà không có liên quan đến vụ án này.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Minh Ph trình bày:* Do chưa có nhà và đất để ở, nên năm 1999 bà có mượn nhà và đất của ông Th tại tổ dân phố 09 để ở (*đất của ông H sát bên cạnh đất bà mượn ông Th*), đến năm 2001 thì bà trả lại nhà và đất cho ông Th để chuyển đi nơi khác sinh sống

- *Người làm chứng ông Vũ Xuân Th2 trình bày:* Về nguồn gốc lô đất hiện đang tranh chấp giữa ông Ph và ông H ban đầu là của ông H khai hoang đất rừng thông mà có, sau đó thì ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Th một phần diện tích đất khai hoang, việc ông H chuyển nhượng lại đất cho ông Th các bên thỏa thuận thế nào thì ông không biết. Khi nhận chuyển nhượng lại đất của ông H thì ông Th đã đến sinh sống một thời gian rồi cho ông V, bà Th mượn nhà và đất để ở, sau đó ông V, bà Th không ở nữa thì ông Th lại cho bà Ph mượn, sau này đất được chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết.

- *Người làm chứng ông Lê Gia Th3 trình bày:* Ông chuyển đến sinh sống tại tổ dân phố 09 từ năm 1990 (ở sát bên nhà ông Lê Tiến H). Về nguồn gốc lô đất hiện đang tranh chấp giữa ông Ph và ông H ban đầu là của ông H hóa khai hoang đất rừng thông mà có, sau đó thì ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Th, việc ông H chuyển nhượng lại đất cho ông Th các bên thỏa thuận thế nào thì ông không biết. Khi nhận chuyển nhượng lại đất của ông H thì ông Th đã đến sinh sống một thời gian rồi cho ông V, bà Th1 mượn nhà và đất để ở, sau đó ông V, bà Th1 không ở nữa thì ông Th lại cho bà Ph mượn, sau này đất được chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết.

- *Người làm chứng ông Lê Trung Th2 trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07 đất tại Thị trấn ĐM, huyện Đ là của ông Nguyễn Ngọc H, bà Lê Thị Mỹ B, sau đó ông mua lại thửa đất trên thông qua hình Th bán đấu giá, năm 2017 đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông đã nhận đất và canh tác sử dụng từ năm 2017 đến năm 2019, quá trình sử dụng đất thì ông Lê Tiến H là người có đất liền kề có thỏa thuận với ông để nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên, tuy nhiên do ông H trả giá thấp nên ông không đồng ý chuyển nhượng lại, do không có nhu cầu sử dụng đất, nên năm 2019 ông đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông L, bà Th, bà H. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, vì ông H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải giao cho nguyên đơn thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07 diện tích theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ là 195m² và buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình.

Bản án dân sự sơ thẩm số:53/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, áp dụng Điều 133 của Bộ luật Dân sự, áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 7 Luật đấu giá, áp dụng Điều 100; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn Ph. Buộc bị đơn ông Lê Tiến Hoá trả cho ông Chu Văn Ph thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất là 195m², đất tại tổ dân phố 09, Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận đo thực tế theo Biên bản giao tài sản ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ: Phía bắc cạnh dài 10m; phía nam cạnh dài 10m, phía đông cạnh dài 19m, phía tây cạnh dài 19,5m và buộc ông Lê Tiến Hoá tháo dỡ các tài sản trên đất tranh chấp (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2022 và Biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 27/9/2024).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Ngày 09-12-2024, bị đơn ông Lê Tiến H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp phúc thẩm các đương sự không bổ sung tài liệu chứng cứ mới.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp Ph thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Tiến H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí Ph thẩm theo quy định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo.

[2.1]. Về chứng cứ tài liệu của các bên:

Bị đơn ông H hóa cho rằng đã khai hoang và sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 1992 đến nay, tuy nhiên tại thời điểm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2003, tại các tài liệu do Tòa án thu thập thể hiện, việc kê khai do bà V vợ ông H đứng tên, diện tích kê khai chỉ là 184m². Việc ông H trình bày đã kê khai toàn bộ 900m², nhưng không hiểu sao chỉ được cấp 184m² là không có căn cứ. Đối với các tài liệu, chứng cứ khác do ông H cung cấp gồm 03 bản phô tô (không có công chứng) biên lai thu thuế nhà đất từ năm 2009 đến năm 2011 (BL số 270 - 272), nhưng nội dung trong các biên lai không thể hiện việc thu thuế có liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp hiện nay; 01 bản phô tô (không công chứng) Quyết định số: 40/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện Đ, về việc cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất, kèm theo quyết định trên là 01 trang danh sách tổ chức cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có tên ông Lê Tiến H, (BL 314 – 316). Tuy nhiên tài liệu thể

hiện thửa đất ông H đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận là thửa số 62, tờ bản đồ 02, không liên quan đến thửa đất các bên đang tranh chấp.

Đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 07, diện tích theo giấy chứng nhận là 195m², việc cấp giấy chứng nhận lần đầu do ông Nguyễn Ngọc H và bà Lê Thị Mỹ B kê khai cùng vào năm 2003 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ mang tên hộ bà Lê Thị Mỹ B, có tổng diện tích 360m². Năm 2005 ông Hậu, bà Bình đã làm thủ tục tách một phần diện tích 165m² để chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang Ng, việc chuyển nhượng này ông H không có ý kiến gì trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07 theo GCNQSDĐ là 195m², sau đó ông H, bà B làm thủ tục thế chấp thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng Nông và Phát triển Nông thôn Việt Nam, do không thanh toán được khoản vay nên Ngân hàng khởi kiện ra tòa án, tại tòa các bên thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án, Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuy nhiên do ông Hậu, bà Bình không tự nguyện thi hành, Chi cục thi hành án huyện ĐM ra Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản, và hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá TN - Chi nhánh Đắk Nông theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự đối với thửa 137 tờ bản đồ số 07. Kết quả bán đấu giá ông Lê Trung Th2 là người đã trúng đấu giá, và được bàn giao tài sản thi hành án theo biên bản giao tài sản ngày 15/11/2016, và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017. Như vậy Toàn bộ quá trình thi hành án dân sự đối với thửa 137 tờ bản đồ số 07 của Chi cục thi hành án huyện ĐM đã hoàn tất và có hiệu lực pháp luật, ông H thừa nhận trong thời gian Chi cục thi hành án huyện ĐM ra Quyết định cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản..., ông cũng không có ý kiến khiếu nại gì, lý do ông đưa ra là thời điểm đó ông thường đi làm ăn xa nhà, nên không nắm được, tuy nhiên lời khai trên là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy bản án sơ thẩm nhận định ông Nguyễn Trung Th2 khi nhận chuyển nhượng thửa đất 137, tờ bản đồ 07 là người thứ ba ngay tình, các giao dịch phát sinh sau đó, cụ thể vào năm 2019 ông Th2 chuyển nhượng lại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m² cho ông Vương Đình L, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Thu Th. Ngày 03/9/2019 ông L, bà Th, bà H tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m² cho ông Chu Văn Ph, ngày 23/9/2019 ông Ph được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số CS 402934 là có giá trị pháp lý và được công nhận.

[2.2]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc và lồng ghép, giải thích kết quả lồng ghép của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐM, xác định được diện tích đất tranh chấp trên thực tế là 233,5m², dư 38,5m² so với GCNQSDĐ, tuy nhiên diện tích trên nằm hoàn toàn trong thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Căn cứ theo yêu cầu của nguyên đơn, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo GCNQSDĐ cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3]. Về quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là bà Phạm Thị V, bà Phạm Thị Minh Ph3, ông Vũ Xuân Th2, ông Lê Gia Th3, không có căn cứ xác định việc ông H hóa sử dụng đất là ổn định, liên tục từ năm 1992 đến nay, như ông H đã trình bày.

[2.4]. Về công trình xây dựng trên đất: Các công trình xây dựng trên đất đã được mô tả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần đầu vào ngày 19/9/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung vào ngày 27/9/2024, bị đơn ông H đã xác nhận xây dựng trong thời gian xảy ra tranh chấp, quá trình giải quyết tại cấp cơ sở, Ủy ban nhân dân xã đã vận động ông H tạm dừng việc xây dựng công trình trên đất khi việc tranh chấp chưa được giải quyết xong, nhưng ông H vẫn cố tình thực hiện việc xây dựng, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5]. Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tiến H: Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.7]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Do yêu cầu khởi của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; phí thu thập thông tin là số tiền 17.332.000 đồng (*mười bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này cho Tòa án nên buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2024/DS-ST ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông

Áp dụng Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 100, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn Ph. Buộc ông Lê Tiến H trả lại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 195m², có vị trí tứ cận: Phía bắc dài 10m; phía nam dài 10m, phía đông dài 19m, phía tây dài 19,5m (*diện tích đo đạc thực tế là 233,5m²*).

Ông Lê Tiến H có trách nhiệm phá dỡ toàn bộ tài sản trên đất được xác định theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần đầu vào ngày 19/9/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung vào ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐM, bao gồm:

+ 01 nhà cấp 4 xây năm 2024, có diện tích 3,8m x 8m; cấu trúc: móng đá, tường xây gạch có tô trát (không sơn nước), đã gỗ, mái lợp tôn, nền lát gạch;

+ 01 mái vòm khung sắt, mái lợp tôn, bao quanh khung sắt đóng tôn diện tích 6m x 2,2m;

+ 01 cửa sắt loại 02 cánh, kích thước 2,5mx2,25m;

+ 01 khung sắt phía sau nhà, phía trên có 02 bồn nước (1000m³/bồn);

+ 01 mái vòm khung sắt, lợp tôn diện tích 91m², phía trước có cửa không sắt (loại 02 cánh), có diện tích 2,5m x 2,5m; trong vòm có 01 nhà vệ sinh, bê tông, diện tích 4m² lợp tôn.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Tiến H về việc yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 402934 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 23/9/2019 cho ông Chu Văn Ph đối với thửa số 137, tờ bản đồ số 07, diện tích 195m², tọa lạc tại tổ dân phố 9 Thị trấn ĐM, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và phí thu thập thông tin là 17.332.000 đồng (*mười bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*). Buộc ông Lê Tiến H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 17.332.000 đồng (*mười bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*). Do ông Chu Văn Ph đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông Lê Tiến H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho ông Chu Văn Ph.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Tiến H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, được trừ số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003878 ngày 04-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông. Ông Lê Tiến H còn phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Chu Văn Ph số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003436 ngày 18-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Lê Tiến H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự Ph thẩm, được trừ số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí Ph thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006182 ngày 12-12-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐM, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện ĐM;
- VKSND huyện ĐM;
- Chi cục THADS huyện ĐM;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

Dương Hà Ngân