TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày: 02-4-2024
V/v "Tranh chấp đòi quyền SDĐ, huỷ Giấy CNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Tiến**

Các thẩm phán: ông **Trương Công Thi**

bà **Trần Thị Kim Liên**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã xét xử phúc thẩm công khai bằng hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 326/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và huỷ Giấy CNQSD đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 439/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Trần Mộng H, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Đều có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Phan Quang H1, Luật sư Công ty L1. Địa chỉ: H L, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố C. Địa chỉ: Đường P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố C. Ông P vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Mộng H**, bà** Phạm Thị Tuyết M **và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ông H, bà M là chủ sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, diện tích 140,1m^2, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 874770, số vào sổ cấp GCN: CH01753, do UBND thành phố C cấp ngày 02/01/2018 cho ông H, bà M.

Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Minh Đ đã lấn chiếm khoảng 50m^2 diện tích đất nêu trên của ông H, bà M. UBND phường B đã hòa giải giữa các bên nhưng không thành.

Vì vậy, ông H, bà M đề nghị Tòa án buộc ông Đ phải trả lại cho ông, bà diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Đ **và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Minh Đ là chủ sử dụng thửa đất có diện tích khoảng 50m^2 thuộc tờ bản đồ địa chính số B, tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Thửa đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị P1, phía Tây giáp đất bà Phan Thị Kim O, phía Nam giáp đường đi chung, phía Bắc giáp đất bà Phạm Thị Tuyết M. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị M1.

Hiện nay, thửa đất này đã bị bà Phạm Thị Tuyết M nhập chung với thửa đất của bà M (tiếp giáp phía Bắc) và được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01753 ngày 02/01/2018 cho bà M, ông H.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông H, bà M là trái với quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ vì những lý do sau:

- *Về nguồn gốc đất:* Thửa đất trên được gia đình bà Trần Thị M1 sử dụng để làm nghĩa trang gia đình. Trước đây, trên đất có 09 ngôi mộ của gia đình bà M1, trong đó có ngôi mộ được chôn cất lâu nhất là từ năm 1950. Hàng năm, bà M1 và con cháu lui đến quét dọn, hương khói, bảo quản mấy chục năm qua. Thửa đất có khuôn viên khép kín, rào bằng lưới thép B40, trồng rào cây phân biệt với tứ cận đất xung quanh.

Do thửa đất mộ này nằm ở vị trí ẩm thấp, tứ cận đều là nhà cửa sinh hoạt của các thửa đất liền kề nên bà M1 đã chuyển nhượng đất cho ông Đ với giá 10 triệu đồng; việc chuyển nhượng đất được lập thành hợp đồng mua bán có chữ ký xác nhận của hai bên và những người làm chứng. Điều kiện chuyển nhượng là ông Đ phải mua đất nghĩa trang được Nhà nước quy hoạch làm nơi chôn cất mới cho 09 ngôi mộ nêu trên và chịu toàn bộ chi phí di dời, xây dựng 09 ngôi mộ tại nghĩa trang mới. Ngày 27/4/2021, ông Đ đã hoàn thành việc di dời này.

Mặt khác, năm 2003, vợ chồng ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Phan Thị K không bao gồm phần diện tích 50m^2 đang tranh chấp này và bà K đã xác nhận diện tích đất chuyển nhượng cho ông H, bà M chỉ là 78 m^2. Đồng thời, bà M1 không có bất kỳ giao dịch mua bán, chuyển nhượng diện tích 50m^2 nêu trên cho ông H, bà M.

Do đó, việc UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M bao gồm cả 50m^2 diện tích đất tranh chấp của ông Đ là không đúng nguồn gốc đất.

- *Về đối tượng sử dụng đất:*

Từ năm 1950 đến năm 2019, diện tích đất 50m^2 tranh chấp này do gia đình bà Trần Thị M1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng, không liên quan đến ông H, bà M.

Ngày 24/6/2021, UBND phường B tổ chức hòa giải giữa hai bên và Biên bản hòa giải đã ghi nhận việc UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M với diện tích đất 140,1m^2 là không đúng diện tích thực tế và phần đất dư ra là phần đất mộ thân nhân của bà M1.

Do đó, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng bà M với diện tích 140,1m^2 bao gồm cả diện tích 50m^2 đất của ông Đ là không đúng đối tượng sử dụng.

- *Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M, UBND thành phố C không thực hiện đúng thủ tục luật định, không cắm mốc khi đo đạc, không xác định ranh giới tứ cận, không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề là vi phạm quy định tại mục 1.1, khoản 1 và mục 2.4 khoản 2, Điều 11 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 09/5/2014 của Bộ T5.

Vì vậy, bị đơn ông Nguyễn Minh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01753 do UBND thành phố C cấp ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H, bà Phạm Thị Tuyết M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà* Trần Thị M1 *và người đại diện theo ủy quyền của bà* M1 *trình bày*: Bà M1 thống nhất với trình bày của bị đơn ông Nguyễn Minh Đ và đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 874770, số vào sổ cấp GCN: CH 01753 do UBND thành phố C cấp ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H, bà Phạm Thị Tuyết M đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- *Bà* Huỳnh Thị A *trình bày:*

Năm 2019, bà Trần Thị M1 thỏa thuận với bà và chồng bà là Nguyễn Minh Đ để sang nhượng lại phần đất có 09 ngôi mộ, đổi lại vợ chồng bà bốc 09 ngôi mộ vào nghĩa trang D, vợ chồng đồng ý. Bà M1 làm giấy cam kết, có chữ ký bà M1, con trai bà M1 và hàng xóm. Sau đó, vợ chồng bà để phế liệu trên đất này.

Tháng 3/2021, vợ chồng bà thuê ông Trần Đắc P2 bốc 09 ngôi mộ vào nghĩa trang D, xây mộ với số tiền là 25 triệu đồng và cho bà M1 10 triệu đồng để mua trái cây, nhang đèn cúng. Nguồn gốc lô đất có 09 ngôi mộ này có từ trước khi vợ chồng bà vào sinh sống và đất là của gia đình bà M1.

Còn phần đất có căn nhà của vợ chồng ông H, bà M có nguồn gốc là đất ông Nguyễn K1, diện tích khoảng 80m^2, là lô đất xéo, không vuông góc, diện tích nhỏ dùng để chứa củi dừa. Sau này, ông K1 cho con gái ở trên đất nhưng do trước nhà có dãy mộ của nhà bà M1 nên gia đình con gái ông K1 không ở được và trả lại đất cho ông K1. Sau đó, ông K1 bán phần đất này cho bà Trần Thị K2. Bà K2 cất nhà sinh sống, được một thời gian thì bà K2 sang nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà M. Tại thời điểm vợ chồng bà M nhận sang nhượng thì trước lô đất của ông H, bà M đã có hàng rào làm ranh giới giữa lô đất bà M và đất bà M1 cũng như có hàng rào ranh giới với đất nhà bà.

Sau khi vợ chồng bà nhờ người bốc 09 ngôi mộ, cất mái tạm, cột kèo gỗ để chứa phế liệu thì bà M gọi người vào giăng dây, đo đất. Hai bên xảy ra mâu thuẫn, bà M nói đất bà M mua có sổ đỏ, bà M không biết diện tích bao nhiêu.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà M vì đất là của vợ chồng bà nhận sang nhượng từ bà Trần Thị M1.

- UBND thành phố C *trình bày:*

Ngày 10/12/2014, ông H và bà M nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) theo Dự án Vlap đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, diện tích đăng ký 140,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C.

Nguồn gốc sử dụng đất do UBND phường B xác nhận như sau: Do ông Nguyễn Văn P3 và bà Nguyễn Thị M2 sử dụng từ trước năm 1993. Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn P3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K3 và bà Phan Thị K (thất lạc giấy tờ). Đến năm 2005, ông K3 và bà K sang nhượng cho ông H và bà M sử dụng ổn định đến nay (giấy viết tay không được chính quyền xác nhận). Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Trước năm 1993. Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai được UBND phường B xác nhận: Tại thời điểm xác lập hồ sơ không có tranh chấp, khiếu nại.

Trên cơ sở kiểm tra xác minh của UBND phường B, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại thành phố C, Phòng T6 đã tham mưu cho UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận số CE 874770, số vào sổ CH01753 ngày 02/01/2018 cho ông H và bà M đối với thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do thửa đất hiện đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, UBND thành phố C đề nghị Tòa án giải quyết việc yêu cầu của người khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi công khai chứng cứ, đối thoại, hòa giải, làm việc và phiên xét xử của Tòa án.

Người làm chứng trình bày:

- *Bà* Phan Thị K *trình bày:*

Thửa đất có diện tích khoảng 78m^2 mà vợ chồng ông H, bà M đang sử dụng trước đây có nguồn gốc của ông Nguyễn K1 (đã chết) đã sang nhượng cho vợ chồng bà, có hàng rào ranh giới riêng biệt, lúc này trên đất chưa xây dựng nhà. Khi kê khai sang nhượng thì thửa đất trên được ông Nguyễn S (con trai ông Nguyễn K1) viết giấy tay mua bán đất cho vợ chồng bà. Chồng bà tên là Nguyễn Văn K3 đại diện ký tên toàn bộ trên giấy tờ. Sau này, vợ chồng bà mới xây dựng lên căn nhà ván lợp tôn trên thửa đất này.

Sống được vài năm, một phần vì đất thiêng không ở được nên năm 2003, vợ chồng bà sang nhượng nhà đất với diện tích khoảng 80m^2 (chiều dài 10m, chiều ngang gần 8m, có ranh giới hàng rào rõ ràng riêng biệt) cho vợ chồng ông

H, bà M theo Giấy mua bán viết tay được chồng bà là Nguyễn Văn K3 lập thành hai 02 bản với số tiền là 04 chỉ vàng, cho trả dần qua từng năm. Ranh giới nhà đất thể hiện rõ từ hiên nhà trước trở về sau. Vợ chồng bà tuyệt đối không sang nhượng thêm bất kì diện tích hay xâm lấn đất của ai khác, không giao dịch sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà M phần diện tích đất mồ mả khoảng 50m^2 là đất của bà Trần Thị M1 quản lý từ trước năm 1975.

Thửa đất vợ chồng bà bán cho ông H, bà M có ranh giới cố định, tồn tại ổn định từ lâu và có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Minh Đ, phía Tây giáp đất ông Trần A1 (đã chết), phía Nam giáp khu đất mộ của gia đình bà Trần Thị M1, phía Bắc giáp đất ông Huỳnh G.

Mọi giấy tờ mua bán viết tay từ ông S và giấy viết tay sang nhượng của vợ chồng bà đều đã giao toàn bộ cho ông H, bà M giữ, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và không giữ bất kỳ giấy tờ gì.

- *Bà* Huỳnh Thị P1 *trình bày:*

Năm 1992, bà mua 01 lô đất của ông Nguyễn Đức T1 để làm nhà. Khi sang nhượng đất cho bà, ông T1 có nói đường đi vô nhà ông Nguyễn T2 là đường đi chung, được sử dụng từ trước năm 1975; trên đất ông T1 bán cho bà có 03 cây dừa, trong đó có 01 cây dừa sát ranh giới đất của ông Nguyễn K1. Trên đường đi chung vào nhà ông T2 có 01 dãy mộ gồm 09 ngôi mộ của gia đình bà Trần Thị M1 nằm giáp ranh với đất ông K1.

Đất của ông K1 là lô đất xéo không vuông góc, diện tích nhỏ dùng để chất củi dừa. Sau này, ông K1 cho con gái ở trên đất nhưng do trước nhà có dãy mộ của nhà bà M1 nên gia đình con gái ông K1 không ở được và trả lại đất cho ông K1, còn ông T2 đã cho ông Đ đất cất nhà, có xây hàng rào ranh giới với đất nhà con gái ông K1. Sau đó, ông K1 bán phần đất này cho bà Trần Thị K2, bà K2 cất nhà sinh sống và có nhờ bà chặt cây dừa nhưng cây dừa còn nhỏ nên bà chưa chặt. Sống được một thời gian thì bà K2 sang nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà M. Tại thời điểm ông H, bà M nhận sang nhượng thì trước lô đất của ông H, bà M có hàng rào làm ranh giới giữa lô đất của bà M và đất của bà M1. Sau đó, vì mưa bão nên vợ chồng ông H, bà M có xin bà chặt cây dừa sát ranh đất nhà bà M đang sống. Vì tình làng nghĩa xóm nên bà đồng ý cho chặt cây dừa.

Lô đất tranh chấp trước đây có 09 ngôi mộ của gia đình bà M1. Năm 2019, bà M1 sang nhượng lại phần đất này cho ông Đ, có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố là ông Nguyễn Đăng B và một số hàng xóm xung quanh gồm ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị K4 (đều là con của ông Nguyễn Đức T1) và ông Nguyễn Hồng L. Đến tháng 3/2021, ông Đ thuê ông Trần Đắc P2 di dời 09 ngôi mộ này lên nghĩa trang D. Sau đó, ông Đ dùng đất này để phế liệu.

Sau đó, bà M gọi người vào giăng dây đo đất. Con ông Đ ra ngăn cản thì bà M nói đất của bà M và bà M đã làm sổ đỏ chứ không có mồ mả gì.

- *Ông* Nguyễn S *và bà* Nguyễn Thị Thu H2 *trình bày:*

Cha của ông, bà là ông Nguyễn K1 có khai phá 01 lô đất trước năm 1975, diện tích bao nhiêu thì ông bà không rõ, lô đất xéo, không vuông góc, trước đất có cây dừa của ông Nguyễn Đức T1. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn T2 (cha ông Nguyễn Minh Đ), phía Nam giáp đất có 09 ngô mộ của nhà bà Trần Thị M1 và đường đi chung, phía Tây và phía Bắc giáp đất của cha bà Huỳnh Thị P1. Ranh giới đất xung quanh là hàng rào kẽm gai.

Sau đó, ông K1 cho con gái là Nguyễn Thị M2 sinh sống trên lô đất này nhưng do có con nhỏ, trước nhà lại có dãy mộ nên gia đình bà M2 không sống được, phải trả lại đất cho cha. Sau này, ông K1 bán lô đất này cho bà Trần Thị K2, còn bà K2 bán cho ai thì ông bà không biết. Còn phần đất có 09 ngôi mộ của gia đình bà M1 hiện nay ai đang sử dụng ông bà không biết.

- *Ông* Nguyễn Hồng L *trình bày:*

Lô đất mà ông H, bà M đang tranh chấp với ông Đ (hiện nay vợ chồng ông Đ đang để phế liệu) có nguồn gốc là của bà Trần Thị M1. Ông sống ở khu vực này từ năm 1987 và đã thấy trên thửa đất này trước đây có 09 ngôi mộ; hàng năm, gia đình bà M1 đều đến tảo mộ. Năm 2019, bà M1 chuyển nhượng cho ông Đ lô đất có 09 ngôi mộ này với giá 10 triệu đồng; ông có làm chứng và ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông Đức h cốt và di dời 09 ngôi mộ này vào nghĩa trang D.

Còn lô đất mà vợ chồng ông H, bà M đã cất nhà ở có nguồn gốc của ông Nguyễn K1. Lô đất ông K1 và lô đất bà M1 có ranh giới rõ ràng bằng một hàng rào dây kẽm gai. Ông K1 cho con gái sinh sống trên đất nhưng sống một thời gian thì con gái ông K1 trả lại đất cho ông K1; sau đó, ông K1 bán lại cho bà K2, bà K2 bán lại cho vợ chồng ông H, bà M.

- *Ông* Nguyễn Đức T3 *trình bày:*

Lô đất mà ông H, bà M đang tranh chấp với ông Đ có nguồn gốc của bà Trần Thị M1. Lô đất này nằm gần đất của cha mẹ ông (là ông Nguyễn Đức T1). Lô đất mà vợ chồng ông Đ đang sinh sống, xây nhà cấp 4 là của ông Nguyễn T2 (là cha ông Đ). Lô đất ông T2 không có đường đi nên ông T1 đã cho một phần đất làm đường đi riêng vào nhà ông T2.

Còn lô đất vợ chồng ông H, bà M đang cất nhà sinh sống có nguồn gốc của cậu ông là ông Nguyễn K1. Ông K1 cho con gái cất nhà ở. Gia đình con gái ông K1 sống một thời gian thì sang nhượng cho bà K2. Ông xác định đất của bà M1 có 09 ngôi mộ và hiện nay vợ chồng ông Đ đang để phế liệu. Việc bà M1 và ông Đ sang nhượng đất khi nào ông không chứng kiến nhưng ông Đ có nhờ ông ký vào Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2019 xác nhận 09 ngôi mộ nằm trên đất bà Mỹ.

- *Bà* Nguyễn Thị K4 *trình bày:*

Bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Đức T3 trình bày và bổ sung nội dung sau: Bà ở khu vực này từ năm 1985 và đã thấy trên đất bà M1 có 09 ngôi mộ; hàng năm, gia đình bà M1 đều tảo mộ. Giữa lô đất của ông K1 và bà M1 có ranh giới rõ ràng là hàng rào kẽm gai. Tháng 3/2021, vợ chồng ông Đ có nhờ ông P2 hốt 09 ngôi mộ của gia đình bà M1. Sau khi thuê người hốt mộ, bà có nghe bà M1 và ông Đ nói đất này bà M1 đã sang nhượng cho ông Đ giá 10 triệu đồng, còn sang nhượng khi nào thì bà không chứng kiến.

Năm 2021, vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà M xảy ra tranh chấp đất thì ông Đ có nhờ bà ký vào hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2019 xác nhận 09 ngôi mộ nằm trên đất bà Mỹ.

- *Ông* Trần Đắc P2 *trình bày:* Ông không biết nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Tháng 3/2021, ông Đ có nhờ ông bốc 09 ngôi mộ trên phần đất hiện nay đang để phế liệu với giá 25 triệu đồng. Ông có nghe vợ chồng ông Đ nói chuyện là phần đất này của gia đình bà M1, bà M1 không có tiền bốc mộ nên đồng ý sang nhượng cho ông Đ, đổi lại ông Đ bốc 09 ngôi mộ vào nghĩa trang D.

Nội dung vụ án như trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:**

Căn cứ Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi bị đơn trả lại 57,5m^2 đất có ký hiệu Phần A tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 11/7/2023 kèm theo bản án.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 874770, số vào sổ cấp GCN: CH01753 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo về quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 28/9/2023, nguyên đơn - ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên và đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải trả lại 57,5 m^2 đất đã cấp cho Nguyên đơn, nếu 57,5 m^2 đất là của bà M1 thì Nguyên đơn xin thanh toán tiền giá trị đất cho bà M1 theo định giá của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi nghe: Nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét kháng cáo của ông ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải trả lại 57,5 m^2 đất vì cho rằng diện tích đất 57,5 m^2 này nằm trong thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, diện tích 140,1m^2, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01753 ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H, bà Phạm Thị Tuyết M thì thấy:

[1.1]. Theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01753 ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M, nguồn gốc sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, diện tích 140,1m^2 được ông H, bà M kê khai và được UBND phường ba Ngòi xác nhận như sau: "*Do ông* Nguyễn Văn P3 *và bà* Nguyễn Thị M2 *sử dụng từ trước năm 1993. Đến năm 2000, ông* Nguyễn Văn P3 *chuyển nhượng cho ông* Nguyễn Văn K3 *và bà* Phan Thị K *(thất lạc giấy tờ). Đến năm 2005, ông* K3 *và bà* K *sang nhượng cho ông* H *và bà* M *sử dụng ổn định đến nay (giấy viết tay không được chính quyền xác nhận)*".

[1.2]. Theo lời khai của bà Phan Thị K (bút lục 26, 111) thì thửa đất có diện tích khoảng 78m^2 mà vợ chồng ông H, bà M đang sử dụng trước đây có nguồn gốc của ông Nguyễn K1 (đã chết) đã sang nhượng cho vợ chồng bà, có hàng rào ranh giới riêng biệt, lúc này trên đất chưa xây dựng nhà, sau này, vợ chồng bà mới xây dựng lên căn nhà ván lợp tôn trên thửa đất này. Năm 2003, vợ chồng bà sang nhượng nhà đất với diện tích khoảng 80m^2 (chiều dài 10m, chiều ngang gần 8m, có ranh giới hàng rào rõ ràng riêng biệt) cho vợ chồng ông H, bà M theo Giấy mua bán viết tay được chồng bà là Nguyễn Văn K3 lập thành hai 02 bản với số tiền là 04 chỉ vàng, cho trả dần qua từng năm. Ranh giới nhà đất thể

hiện rõ từ hiên nhà trước trở về sau, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Minh Đ, phía Tây giáp đất ông Trần A1 (đã chết), phía Nam giáp khu đất mộ của gia đình bà Trần Thị M1, phía Bắc giáp đất ông Huỳnh G. Vợ chồng bà không giao dịch sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà M phần diện tích đất mồ mả khoảng 50m^2 là đất của bà Trần Thị M1 quản lý từ trước năm 1975. Lời khai của bà Phan Thị K phù hợp với lời khai của ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 và bà Nguyễn Thị M2 là các con ông Nguyễn K1 (bút lục 122, 131, 137, 138) theo đó, ông Nguyễn K1 khai phá lô đất khoảng 78m^2 trước năm 1975 có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn T2 (cha ông Nguyễn Minh Đ), T4 và Bắc giáp đất của cha bà Huỳnh Thị P1, Nam giáp đất có 09 ngôi mộ của nhà bà Trần Thị M1 và đường đi chung; 09 ngôi mộ trên đất bà M1 có từ trước năm 1975. Ranh giới giữa đất ông Nguyễn K1 với các nhà xung quanh là hàng rào kẽm gai, có ranh giới rõ ràng. Sau này, ông Nguyễn K1 bán cho bà Phan Thị K bằng miệng không có giấy tờ.

[1.3]. Tại Bản tự khai ngày 04/5/2022 (bút lục 119), bà Trần Thị M1 cũng khai nguồn gốc thửa đất có diện tích khoảng hơn 50m^2 do gia đình bà khai hoang từ những năm 1950, trên đất có chôn 09 ngôi mộ. Năm 2019, gia đình bà M1 chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Minh Đ bằng giấy tay cùng với cam kết ông Đ phải lo chí phí để di dời 09 ngôi mộ đến nghĩa trang N làm nơi chôn cất mới cho 09 ngôi mộ nói trên. Đến tháng 4/2021, ông Đ đã hoàn thành việc di dời 09 ngôi mộ và gia đình bà M1 đã giao đất cho gia đình ông Đ quản lý, sử dụng đến nay. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2019 (bút lục 144) giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị M1 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Minh Đ cũng thể hiện nội dung này và cũng đúng với Biên bản xác minh ngày 20/7/2023 tại UBND phường B (bút lục 283) thể hiện: Theo Bản đồ HN72 đo đạc năm 1999 - 2000 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ 38 diện tích 140m^2, loại đất nghĩa địa, không có hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

[2]. Bản án sơ thẩm nhận định: " *Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp là đất mộ của gia đình bà* M1 *đã chuyển nhượng cho ông* Nguyễn Minh Đ*, không nằm trong phần đất mà ông* H *và bà* M *nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà* Trần Thị K2*. Việc* UBND thành phố C *cấp giấy chứng nhận số vào sổ: CH01753 ngày 02/01/2018 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26 diện tích 140,1m^2 cho ông* H *và bà* M *bao gồm cả phần diện tích đất nghĩa địa của bà* Trần Thị M1 *là không đúng hiện trạng diện tích đất mà ông* H*, bà* M *nhận chuyển nhượng từ bà* K2 *nên trái pháp luật, cần phải hủy bỏ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông* H *và bà* M *không có căn cứ, không được chấp nhận"* để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các nội dung đã nhận định ở trên.

[3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn - ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M kháng cáo

nhưng không có chứng cứ nào khác làm thay đổi Quyết định của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ về án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên .

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Áp dụng Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M về đòi bị đơn trả lại 57,5m^2 đất có ký hiệu Phần A tọa lạc tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 11/7/2023 kèm theo Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 874770, số vào sổ cấp GCN: CH01753 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 02/01/2018 cho ông Trần Mộng H và bà Phạm Thị Tuyết M đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 26, tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Áp dụng: khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Mộng H *và bà* Phạm Thị Tuyết M *phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại tại biên lai thu tạm ứng án phí: số 0000298 ngày 27/11/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.*

4. Án phí sơ thẩm; Chi phí tố tụng; Quy định về thi hành án, chậm thi hành án được tực hiện theo Quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến