

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-PT

Ngày 25-3-2022

V/v tranh chấp 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 Anh Ứng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tài Sử và ông Lê Văn Hữu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang - 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 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: Số 108/3B, tổ 03, khu phố 05, phường PL, quận X, thành phố Hồ Chí Minh – *Có mặt.*

Bà Trần Thị P; địa chỉ: Thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Trần Quốc B; địa chỉ: Số 401B HG, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 25-5-2021) – *Có mặt.*

**- Bị đơn:** Bà Đinh Thị H; địa chỉ: Q1 BM, Cư xá BH, phường M, quận N, thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 09-3-2018) – *Có mặt.*

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Trần Việt B; địa chỉ: Tổ 03, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Ông Nguyễn Văn R; địa chỉ: Số 36 TĐT, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

**- Người làm chứng:**

Ông Hoàng Ngọc Q; địa chỉ: Thôn 07, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Bà Đoàn Thị X; địa chỉ: Thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Bà Đoàn Thị N; địa chỉ: Thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Ông Lê Thế K; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Ông Phạm Văn Ngh; địa chỉ: Thôn T, xã R, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Ông Đinh C; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Ông Đoàn Ngọc D; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Bà Lê Thị S; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Ông Hồ Qu; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Ông Lê Quang Tr; địa chỉ: Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Ông Đinh Công E; địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T – *Có mặt.*

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 29-5-2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị P và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:***

Ông T, bà P là công nhân của Lâm trường ĐN. Năm 1985, ông bà có đơn xin Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đắk Nông (nay là UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) và Lâm trường ĐN xét duyệt cho 10.000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu vực ngã 03 N có tứ cận: Phía Bắc giáp quốc lộ 14; phía Nam giáp vườn mít (nay là khu dân cư); phía Đông giáp mặt bằng Lâm trường (nay là đường đi thôn 03 và UBND xã N cũ); phía Tây giáp xưởng chế biến lâm sản của Sư đoàn X (nay là chợ N), có xác nhận của Lâm trường ĐN. Ngày 21-12-1985, UBND huyện Đắk Nông (cũ) ký xác nhận đồng ý cấp đất và đề nghị Lâm trường bố trí đất cho ông T, bà P theo kế hoạch. Sau khi nhận đất, ông bà đã canh tác trên toàn bộ thửa đất và do điều kiện công việc làm ở xa không sử dụng liên tục nên khoảng năm 1994, phát hiện có các hộ dân đến lấn chiếm một phần đất nên ông bà đã khiếu nại, được Chủ tịch UBND xã N giải quyết và các bên đã thương lượng, thỏa thuận được với nhau, theo đó các hộ dân đã trả lại cho vợ chồng ông 06m chiều ngang theo quốc lộ 14, việc thỏa thuận không lập văn bản.

Đối với vị trí, diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp với bà H, thì tại thời điểm năm 1994-1995 là đất trống giáp đường đi của thôn 03 là đất nằm trong phần diện tích đất của ông được cấp năm 1985. Tại thời điểm giải quyết tranh chấp với các hộ dân, ông D Chủ tịch xã N nói vị trí đất này để Ủy ban bố trí làm hội trường Hội cựu chiến binh của xã nên ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đến năm 2000 ông phát hiện bà H đã làm nhà xây trên vị trí đất này nên vợ chồng ông đã làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết. Đến năm 2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường

huyện Đ mới có phiếu nhận đơn và chuyển cho UBND xã N giải quyết. Quá trình giải quyết ông mới biết diện tích đất bà Hồng xây nhà là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Việt B vào năm 2000 và nguồn gốc đất ông B chuyển nhượng cho bà H là năm 1996 ông có đơn xin UBND xã N cấp đất làm nhà ở và đã được UBND xã N ký xác nhận “*Kính chuyển phòng địa chính huyện tạo điều kiện giúp đỡ thủ tục, khi nào hoàn thành thủ tục thì sử dụng*”. Ông bà cho rằng UBND xã N không có thẩm quyền cấp đất, chỉ xác nhận kính chuyển cấp có thẩm quyền giúp đỡ và ông B chưa có giấy tờ gì của cơ quan có thẩm quyền nhưng đã chuyển nhượng lại cho bà H đối với phần diện tích đất của vợ chồng ông bà cho bà H là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà. Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 131,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đinh Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*** Thửa đất tranh chấp do bà H nhận chuyển nhượng của ông B vào năm 2000 với giá 85.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy viết tay, khi chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) mà chỉ có xác nhận của UBND xã N. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất có diện tích (5x20)m; trên đất có 01 căn nhà gỗ do ông B dựng. Năm 2000, bà H tháo căn nhà gỗ và xây 01 căn nhà kiên cố trên đất; quá trình làm nhà không có ai tranh chấp. Năm 2014, bà H làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì phát sinh tranh chấp với ông T, bà P. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Ông Trần Việt B: Năm 1996, ông bắt đầu công tác tại trường Tiểu học LĐC. Khoảng gần hết năm học, chính quyền địa phương có chủ trương cấp đất cho cán bộ giáo viên nên ông làm đơn xin cấp đất, không nêu vị trí cụ thể. UBND xã N đã ký đồng ý và “*Kính chuyển phòng địa chính huyện tạo điều kiện giúp đỡ thủ tục, khi nào hoàn thành thủ tục thì sử dụng*”. Tuy nhiên, do Ủy ban xã đã chỉ vị trí đất cho ông nên ông không đến Phòng địa chính huyện làm các thủ tục theo quy định của pháp luật. Khoảng năm 1997 -1998, ông làm nhà tạm trên một phần diện tích đất, đến năm 2000 ông chuyển nhượng lại cho bà Đinh Thị H, khi chuyển nhượng ông không nhớ có lập văn bản gì không nhưng ông có giao lại Đơn xin cấp đất cho bà H. Khoảng năm 2020, bà H đến gặp ông đề xin viết lại giấy sang nhượng đất, trong giấy ghi ngày 03-3-2000 nhưng thực tế ngày viết giấy là khoảng tháng 02-2020. Đối với sơ đồ trong đơn xin đất ông xác định được vẽ sau thời gian UBND xã N ký xác nhận năm 1996. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn R: Năm 2000, vợ ông là bà H có nhận chuyển nhượng của ông B một thửa đất tọa lạc tại xã N để xây nhà. Việc nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà H, không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến gì.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:***

- Bà Đoàn Thị X: Năm 1989, ông T, bà P được cấp đất tính từ UBND xã N (cũ) đến chợ hiện nay. Năm 1995, sau khi bà cùng ông T, bà P thỏa thuận để cho

bà được cấp GCNQSDĐ thì ông T, bà P còn lại 05m chiều ngang theo quốc lộ 14, không rõ chiều sâu. Việc ông T, bà P sử dụng đất như thế nào bà không biết.

- Bà Đoàn Thị N: Năm 1985, ông T, bà P là công nhân của Lâm trường ĐN và được UBND huyện Đăk Nông (cũ) cấp đất. Tuy nhiên vị trí, diện tích và việc ông T, bà P sử dụng đất như thế nào thì bà không biết.

- Ông Lê Đức K: Năm 1985, ông T, bà P được UBND huyện Đăk Nông (cũ) cấp 10.000m<sup>2</sup> từ đường liên thôn đến đường bên hông chợ N hiện nay. Sau khi đổi đất, ông T, bà P còn lại 05m chiều ngang theo quốc lộ 14, không rõ chiều sâu. Việc ông T, bà P sử dụng đất như thế nào ông không biết.

- Ông Hoàng Ngọc Q: Ông làm địa chính xã N từ năm 1994 đến năm 2001. Khi ông B có đơn xin cấp đất thì ông Hồ Phước D là Chủ tịch UBND xã C yêu cầu ông xác nhận vào đơn. Chủ trương của UBND xã N là cấp cho mỗi giáo viên 100m<sup>2</sup>. Thời điểm năm 1996 xã N có 02 khu quy hoạch cho giáo viên, 01 khu sau trường Tiểu học LDC và 01 khu sau tổ 09B, thôn 07, xã N. Do đó, ông đã xác nhận vào đơn của ông B diện tích  $20 \times 5 = 100\text{m}^2$ , tuy nhiên trong đơn không nêu rõ vị trí đất. Thời điểm năm 1988, ông thấy ông T canh tác trên đất tranh chấp, ông T không sử dụng từ lúc nào thì ông không biết. Sau đó có chủ trương giao đất lại cho Hội cựu chiến binh xây trụ sở nhưng không xây mà ông B sử dụng và chuyển nhượng lại cho bà H.

- Ông Phạm Văn N: Năm 1992, ông vào Đăk Nông ở nhà vợ chồng ông T. Năm 2000, có hai lần ông chở bà P đến diện tích đất đang tranh chấp để tìm chủ xây dựng nhà nhưng không gặp, sau đó vợ chồng ông T đã khiếu nại. Đối với phần đất 06m chiều ngang theo mặt đường thì vợ chồng ông T bán lúc nào ông không biết.

- Ông Nguyễn Văn A: Năm 1994, gia đình ông chuyển đến sinh sống tại khu vực gần thửa đất tranh chấp. Ông Hồ Phước D là Chủ tịch UBND xã thời điểm đó đã họp các hộ dân và nói khu vực này là đất ngày xưa cấp cho ông T, nay ông T quay lại thì các gia đình có nhiều đất nên nhường cho ông T một phần để xây nhà ở. Do đó, ông đã để lại cho ông T khoảng 03m chiều ngang theo Quốc lộ 14. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Ông Đinh C: Trước đây con trai ông là anh Đinh Công E cùng ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tr một thửa đất giáp quốc lộ 14, nằm gần vị trí đất tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh E và ông A đã thỏa thuận để lại cho ông T 02m chiều ngang trong phần diện tích đất mua chung nhưng tại sao lại có sự thỏa thuận này thì ông không biết.

- Ông Đoàn Ngọc D: Năm 1988, gia đình ông chuyển đến sinh sống tại khu vực đất thuộc quản lý của Lâm trường ĐN, nằm phía sau giáp đuôi của thửa đất tranh chấp, hiện trạng khi đó là rừng bỏ hoang. Sau khi Lâm trường giải thể, Nhà nước thu hồi đất giao lại cho UBND huyện Đ quản lý. Năm 1995, gia đình ông được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang sử dụng. Từ trước đến nay ông không thấy ông T, bà P sử dụng thửa đất tranh chấp. Ông không biết ông B và bà H, chỉ nhớ trước đây trên phần đất tranh chấp có một căn nhà gỗ, sau đó có người dỡ nhà gỗ và xây nhà kiên cố như hiện nay nhưng ông không nhớ rõ các mốc thời gian xây nhà.

- Bà Lê Thị S: Năm 1992, gia đình bà nhận chuyển nhượng một lô đất tại

khu vực gần với thửa đất tranh chấp. Năm 1995, bà làm móng, xây nhà gỗ và sử dụng ổn định cho đến nay. Khi bà chuyển đến sinh sống tại đây thì trụ sở UBND xã N (cũ) đã tồn tại và phần đất sát bên (*tức phần đất tranh chấp giữa ông T và bà H*) chưa xây dựng gì. Khoảng năm 1996-1997 bà mới thấy làm một căn nhà gỗ trên đất.

- Ông Hồ Qu: Năm 1988, gia đình ông chuyển đến sinh sống tại khu vực có đất tranh chấp do Lâm trường ĐN quản lý, hiện trạng khi đó là rừng bỏ hoang. Sau khi Lâm trường giải thể, Nhà nước thu hồi đất giao lại cho UBND huyện Đ quản lý. Trước đây khi gia đình ông đang sử dụng đất thì ông Tới đến tranh chấp và đưa ra Đơn xin cấp đất có xác nhận của Lâm trường ĐN. Lúc này 05 hộ có đất phía mặt đường giáp Quốc lộ 14 là ông, bà S, ông M, ông A và ông C đồng ý để lại cho ông T một phần đất để ông T làm nhà, trong đó ông để lại 04m, ông A để lại 02m, 03 hộ còn lại không để đất nhưng có trả lại tiền công khai hoang cho ông và ông A. Tuy nhiên, sau khi nhận 06m đất thì ông T không làm nhà mà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị X. Ông không biết ông B và bà H là ai, cũng không nhớ rõ trước đây trên đất tranh chấp có căn nhà gỗ hay không. Từ trước đến nay ông không thấy ông T, bà P sử dụng đất ở khu vực này.

- Ông Lê Quang Tr: Trụ sở UBND xã N (cũ) được xây dựng từ năm 2004. Nguồn gốc đất xây trụ sở do Lâm trường ĐN bàn giao lại cho UBND huyện Đ quản lý. Ông biết việc UBND xã NC nhận được đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H nhưng không nhớ thời gian cụ thể, không biết kết quả giải quyết như thế nào.

- Ông Đinh Công E: Nguồn gốc thửa đất gia đình ông đang sử dụng do ông cùng ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tr vào khoảng năm 1992, không biết diện tích bao nhiêu. Khi ông T đến tranh chấp thì ông và ông A đồng ý để lại cho ông T 02m chiều ngang, mỗi người 01m. Ông không biết ông B và bà H là ai, cũng không để ý trên đất tranh chấp có căn nhà gỗ hay không.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 06-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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: Bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P.*

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 08-4-2021, nguyên đơn ông Nguyễn Thành T kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà P.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

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

[2.1]. Ngày 20-11-1985, ông T, bà P có đơn xin đất đổi với 10.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu vực ngã ba NC, được Lâm trường ĐN đồng ý và đề nghị UBND huyện Đắk Nông (cũ) xem xét. Ngày 21-12-1985, UBND huyện Đắk Nông (cũ) ký xác nhận đồng ý và đề nghị Lâm trường ĐN bố trí đất cho ông T, bà P theo kế hoạch, có thể hiện sơ đồ vị trí, diện tích đất.

[2.2]. Năm 1994 các hộ dân lấn chiếm, sử dụng phần lớn diện tích đất của ông T, bà P. Khi ông T, bà P khiếu nại thì 05 hộ này đồng ý để lại cho ông T, bà P 06m chiều ngang và ông T, bà P đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị X vào năm 1995.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập hồ sơ bàn giao diện tích đất của Lâm trường ĐN sau khi Lâm trường giải thể, kết quả thể hiện: Trong thời gian từ năm 1998 đến năm 2005, toàn bộ diện tích đất của Lâm trường ĐN đã được thu hồi và giao cho UBND huyện Đ quản lý, bố trí sử dụng. Đối với phần diện tích đất tranh chấp, khoảng năm 1997 - 1998 ông B là người sử dụng, năm 2000 ông B chuyển nhượng lại cho bà H sử dụng cho đến nay.

[2.3]. Đối chiếu tờ bản đồ số 12 xã N được đo đạc năm 1995 thì vị trí, diện tích đất tranh chấp chưa được giải thửa và trong Sổ mục kê không có tên ai kê khai. Theo tờ bản đồ số 06 xã N (được nghiệm thu vào năm 2017) thể hiện: Thửa đất tranh chấp là thửa số 322, tờ bản đồ số 06, diện tích 196,3m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế là 131,3m<sup>2</sup>), tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, trong Sổ mục kê đứng tên bà Đinh Thị H. Nếu không có tranh chấp thì thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, diện tích 196,3m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế là 131,3m<sup>2</sup>), tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4]. Tại Đơn xin cấp đất đề ngày 20-11-1996 của ông B, địa chính xã N “xác nhận theo đơn, kính chuyển” và Chủ tịch UBND xã N xác nhận “đồng ý, kính chuyển phòng địa chính huyện làm thủ tục, khi hoàn tất thủ tục thì ông B được sử dụng”. Tuy nhiên, ông B chưa hoàn tất các thủ tục theo quy định nên chưa có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp và chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng lại cho bà H.

[2.5]. Như vậy với các tình tiết và tài liệu, chứng cứ nêu trên, xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Đơn xin cấp đất của vợ chồng ông T, bà P năm 1985 đã được UBND huyện Đắk Nông ký xác nhận đồng ý cấp đất theo nội dung đơn là

thuộc một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ nên có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà P và được pháp luật bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Đối với Đơn xin cấp đất của ông B năm 1996 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã N “*đồng ý, kính chuyển phòng địa chính huyện làm thủ tục, khi hoàn tất thủ tục thì ông B được sử dụng*” nhưng sau đó ông B không thực hiện theo nội dung kính chuyển mà đã sử dụng và chuyển nhượng cho bà H là trái quy định của pháp luật. Do vậy, đơn xin đất của ông B nêu trên không thuộc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

*Về quá trình sử dụng:* Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, mặc dù ông T, bà P được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất nhưng trên thực tế ông T, bà P sử dụng không liên tục dẫn đến người khác lấn chiếm sử dụng, điều này chứng tỏ ông T, bà P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo pháp luật đất đai. Lời khai của ông B xác định thời gian ông sử dụng làm nhà tạm trên diện tích đất này khoảng năm 1997 - 1998 (*trước thời điểm chuyển nhượng cho bà H 02 đến 03 năm*). Như vậy, có cơ sở xác định ông B, bà H đã sử dụng diện tích đất này trước năm 2004 nhưng quá trình sử dụng đất đã bị ông T, bà P tranh chấp nên không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, để giải quyết tình huống pháp lý này Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét hài hòa mối quan hệ giữa giá trị pháp lý về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất thực tế giữa các bên mới đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Trong vụ án này, các bên đương sự sử dụng đất trên cơ sở đơn xin cấp đất và được chính quyền địa phương ký xác nhận. Tuy nhiên, giá trị pháp lý của mỗi bên là khác nhau như phân tích ở trên và mỗi bên đều có khoảng thời gian quản lý, sử dụng diện tích đất này và có công sức duy trì, phát triển làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và hiện nay diện tích đất này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, cần phải xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất các bên đang tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm xét xử và chia giá trị quyền sử dụng đất cho các bên tương ứng với thời gian quản lý, sử dụng là có căn cứ và phù hợp. Cụ thể: Thời gian quản lý, sử dụng đất được tính từ thời điểm ông T, bà P được UBND huyện Đắk Nông giao đất (*năm 1985*) đến khi phát sinh tranh chấp (*năm 2013*) là 29 năm; tổng giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 14-02-2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá VT là 3.961.557.340 đồng; tương đương mỗi năm trị giá 136.605.426 đồng. Thời gian các bên quản lý, sử dụng đất được xác định: Ông B, bà H sử dụng đất từ năm 1998 đến năm 2013 là 16 năm. Trước thời gian năm 1998 trở về năm 1985 là khoảng thời gian thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T, bà P theo quy định của pháp luật là 13 năm (*từ năm 1985 đến năm 1997*). Theo đó, ông T, bà P được hưởng giá trị quyền sử dụng đất là 1.775.870.000 đồng (*đã làm tròn*); bà H được hưởng giá trị quyền sử dụng đất là 2.185.687.000 đồng (*đã làm tròn*).

Do bà H đã xây nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp nên cần giao cho bà H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng, kê khai cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và buộc bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, và P một phần giá trị quyền sử dụng đất như đã phân tích nêu trên là có căn cứ và phù hợp. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P là đánh giá chứng cứ của vụ án chưa khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác nên cần phải sửa bản án cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3]. Đối với Đơn xin đất (*về việc xin đất làm nhà, làm vườn*) đề ngày 20-11-1985 của ông T, bà P có xác nhận của Lâm trường ĐN và UBND huyện Đăk Nông (*cũ*): Tại phiên tòa ông T, bà P tự nguyện giao nộp cho Tòa án bản gốc để lưu trong hồ sơ vụ án và cam kết chấm dứt việc khởi kiện, tuyên bố từ bỏ quyền sử dụng đối với phần diện tích đất được UBND huyện Đăk Nông (*cũ*) xác nhận đồng ý cấp năm 1985, trừ phần diện tích đất đã thỏa thuận năm 1995 và diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với bà H. Xét thấy, việc giao nộp bản gốc và cam kết, tuyên bố chấm dứt quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 237 và Điều 239 Bộ luật Dân sự nên cần ghi nhận và thu giữ lưu trong hồ sơ vụ án.

[4]. Xét quan điểm của các đương sự tại phiên tòa và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nêu trên là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản 41.500.000 đồng. Các đương sự phải chịu phần chi phí tố tụng theo tỷ lệ giá trị phần tài sản mà họ được chia, cụ thể: Tổng giá trị tài sản gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất là 4.542.177.086 đồng; ông T, bà P được chia 1.775.870.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 39,1%; bà H được chia 2.185.687.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất + 580.619.746 đồng giá trị căn nhà = 2.766.307.000 đồng (*đã làm tròn*), chiếm tỷ lệ 60,9%. Như vậy, số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà ông T, bà P phải chịu là 16.226.500 đồng; bà H phải chịu là 25.273.500 đồng. Do ông T, bà P đã nộp tạm ứng toàn bộ nên cần buộc bà H phải trả lại số tiền này cho ông T, bà P.

[6]. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Cần xác định lại án phí dân sự sơ thẩm theo giá trị tài sản mà các đương sự được chia; ông T, bà P là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp nên cần chấp nhận.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 06-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông.

1. Áp dụng điểm g khoản 1 Điều 100, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 182 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12,



điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P.

**1.1.1.** Buộc bà Đinh Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P một phần giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, diện tích 196,3m<sup>2</sup> (*kết quả đo đạc thực tế là 131,3m<sup>2</sup>*), tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là 1.775.870.000đ (*một tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng*).

**1.1.2.** Bà Đinh Thị H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 322, tờ bản đồ số 06, diện tích 196,3m<sup>2</sup> (*kết quả đo đạc thực tế là 131,3m<sup>2</sup>*), tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và căn nhà trên đất. Bà Đinh Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

## **2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:**

**2.1.** Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P phải chịu 16.226.500đ (*mười sáu triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng*); ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P đã nộp đủ số tiền này.

**2.2.** Buộc bà Đinh Thị H phải chịu 25.273.500đ (*hai mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng*). Do ông T, bà P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Đinh Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P số tiền 25.273.500đ (*hai mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng*).

## **3. Về án phí:**

### **3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

**3.1.1.** Ông Nguyễn Thành T và bà Trần Thị P được miễn số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 65.276.000đ (*sáu mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

**3.1.2.** Buộc bà Đinh Thị H phải chịu 73.532.614đ (*bảy mươi ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm mười bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

**3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Nguyễn Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Thành T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 1 ngày 16-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9*

*của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

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

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Anh Ứng**