



1. Chị Trần Thị Mỹ L. Vắng mặt

2. Anh Trần Thanh Q. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị L, anh Q:* Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Bà Lê Hoàng Sương N.

4. Ông Trần Q T.

Cùng địa chỉ: Số 55, đường E, thôn 2, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.  
Đều vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh T:* Ông Trương H, địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trụ sở: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Huỳnh Nhật N, địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:***

*Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Gia đình bà Nguyễn Thị A vào sinh sống trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk từ năm 1961, năm 1976 gia đình bà đến sinh sống tại xã C, thời điểm này dân cư còn thưa thớt và có nhiều khu vực bị bỏ hoang nên gia đình bà A đã khai hoang diện tích đất khoảng 700m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt đường khoảng 26m, chiều dài khoảng 27m, đường đi chỉ là đường đất rộng khoảng 2m. Sau khi khai hoang đất gia đình trồng rau xanh và một số loại cây ngắn ngày.

Năm 1994, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) nên bà A đã làm hồ sơ kê khai để được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên và nộp tại UBND xã, danh sách các hộ kê khai cấp GCNQSDĐ đã được niêm yết công khai tại Hội trường thôn, UBND xã và thông báo trên đài phát thanh liên tục trong ba tháng để cho mọi người dân được biết. Đến ngày 14/12/1996, UBND thành phố B đã cấp GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B cho hộ bà Nguyễn Thị A.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ bà A vẫn sử dụng đất liên tục để trồng cây ăn trái, tuy nhiên khoảng thời gian từ năm 2011 – 2012, do thường xuyên đau ốm nên bà A không ra chăm sóc vườn cây. Đến năm 2013, bà A ra thăm vườn thì phát hiện bà Nguyễn Thị L đã chiếm dụng diện tích đất trên của mình trái

pháp luật. Do đó, bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B cho bà Nguyễn Thị A.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc hủy GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A thì bà A không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà L.

*\* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là vào năm 1973, bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị B, giấy tờ chuyển nhượng hiện đã thất lạc. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, có ranh giới được rào bằng hàng rào kẽm gai, hiện trên đất trồng cây thanh long. Việc bà Nguyễn Thị A được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B là không đúng đối tượng sử dụng đất, quá trình hòa giải ở cấp cơ sở cũng xác định việc cấp GCNQSDĐ cho bà A là do nhầm lẫn. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Đồng thời, có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A ngày 14/12/1996.

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

1. *Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B - ông Huỳnh Nhật N trình bày:* Ngày 14/12/1996, UBND thành phố B đã cấp GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B cho hộ bà Nguyễn Thị A. Việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh giữa Tòa án nhân dân thành phố B với UBND xã C đã xác định bà Nguyễn Thị A đăng ký nhầm thửa đất của bà Nguyễn Thị L. Thực tế hiện nay bà A đang sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 30, diện tích 300m<sup>2</sup>, thửa đất này có vị trí phía sau thửa đất số 490A do bà L đang sử dụng. Theo sổ mục kê của UBND xã C thể hiện thửa đất 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất được kê khai là bà Nguyễn Thị L. Như vậy, thửa đất hiện nay bà L đang sử dụng đúng với thửa đất đăng ký trong sổ mục kê tại UBND xã C vào thời điểm năm 1994. Vì vậy, đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. *Người đại diện theo ủy quyền của Trần Q T và bà Lê Hoàng Sương N là ông Trương H đồng ý với ý kiến của bị đơn.*

3. *Bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Thanh Q đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.*

*- Người làm chứng:*

1. Ông Trần Đình P trình bày: Tôi có quan hệ hàng xóm với bà Nguyễn Thị L. Từ trước năm 1975, tôi có canh tác gần thửa đất hiện đang tranh chấp giữa bà A và bà L, phía Đông và phía Bắc của thửa đất đang tranh chấp tiếp giáp với đất của tôi, nguồn gốc đất là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B, sau khi nhận chuyển nhượng đến nay bà L vẫn đang canh tác, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A có thể do nhầm lẫn. Hiện tại bà A đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất phía sau và liền kề với thửa đất đang tranh chấp là thửa số 490, tờ bản đồ số 30, diện tích 350m<sup>2</sup>.

2. Ông Trần Thanh T trình bày: Từ trước năm 1975 tôi có canh tác gần thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà L và bà A, phía Tây của thửa đất tranh chấp tiếp giáp với đất của tôi. Quá trình sử dụng đất tôi thấy bà L là người canh tác diện tích đất đang tranh chấp, nguồn gốc đất thì tôi được biết là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B. Việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A có thể do nhầm lẫn.

3. Bà Nguyễn Thị B trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B là do bà và chồng là ông Nguyễn Trọng Kỳ (đã mất) khai hoang trước giải phóng. Đến năm 1973, vợ chồng bà sang nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị L. Bà B không nhớ diện tích cụ thể, việc chuyển nhượng chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Sau khi bà L giao đủ tiền thì bà B đã giao đất cho bà L quản lý, sử dụng (không nhớ thời gian cụ thể), khi bà B giao đất cho bà L thì không có ai làm chứng. Thời điểm bà B chuyển nhượng thửa đất trên thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A thì bà B không đồng ý. Bởi lẽ, thửa đất trên là do bà chuyển nhượng cho bà L, hiện bà L vẫn đang là người quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc hủy GCNQSDĐ số K522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A thì bà B đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, hiện do tuổi cao, sức yếu nên bà B đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Với những nội dung trên;

***Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 19 - 5 - 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34; Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 218; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 2; khoản 1 Điều 3; các Điều 20, 21, 33, 36 và Điều 73 của Luật đất đai năm 1993;*

*Áp dụng N 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.*

***1. Tuyên xử:***

*1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B cho bà Nguyễn Thị A.*

*1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L.*

*Tuyên hủy GCNQSDĐ số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A ngày 14/12/1996.*

*Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/5/2021 bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo đối với toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo bà A cho rằng Bản án tuyên không đúng sự thật, không phù hợp với các quy định của pháp luật và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bà A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm; Bác phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị A là hợp lệ.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Về tố tụng: Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm, trong giai đoạn chờ xét xử phúc thẩm thì ngày 10/9/2021 bà Nguyễn Thị L mất, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã ủy thác thu thập chứng cứ để xác định người kế thừa tố tụng của bà L, theo kết quả thu thập của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định bố, mẹ, chồng bà L đều đã mất, chỉ có một người con đẻ duy nhất là anh Trần Q T, do vậy, căn cứ Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xác định anh Trần Q T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Thị L trong vụ án này.

[2]. Xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị A xét thấy:

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp: Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị A cho rằng thửa đất số 490a tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> thôn 2, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do bà khai hoang sử dụng từ năm 1994, bà đã kê khai, đăng ký và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 522437, nhưng do bà Nguyễn Thị L lấn chiếm sử dụng nên bà yêu cầu trả lại. Còn theo bà L trình bày, thửa đất nêu trên do bà L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B, bà đã trực tiếp sử dụng đất liên tục từ năm 1973 đến nay, theo lời trình bày của bà B, thì bà B cũng đã xác nhận bà đã chuyển nhượng thửa đất 490a cho bà L từ năm 1973, diện tích bao nhiêu bà không nhớ rõ, những người làm chứng khác đang ở xung quanh thửa đất như ông Trần Đình P, ông Trần Thanh T cũng đều xác nhận thửa đất nói trên do bà Nguyễn Thị L trực tiếp canh tác, sản xuất từ trước đến nay, qua xem xét Biên bản thẩm định xem xét tại chỗ và định giá tài sản ngày 31/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B (BL79-82) thì toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất là của gia đình bà L, quá trình khởi kiện bà A cũng không khởi kiện tranh chấp gì về tài sản, cây cối trên đất. Mặc khác, trong quá trình bà L sử dụng, con của bà A là anh Trần Thanh Q cũng đã nhiều lần đến yêu cầu và đề nghị thương lượng với gia đình bà L về việc cắt một phần thửa đất nhưng phía bà L không chấp nhận. Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên cho thấy, gia đình bà Nguyễn Thị L đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 490a nói trên từ trước năm 1975 đến nay.

[3]. Xem xét việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 522437 ngày 14/12/1996 tại thửa đất số 490a tờ bản đồ số 30, diện tích 650 m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị A xét thấy:

Theo sổ mục kê năm 1994 của UBND xã C, thửa đất số 490a tờ bản đồ số 30 diện tích 650 m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị L đứng tên đăng ký, còn bà Nguyễn Thị A đứng tên đăng ký tại thửa đất số 490, diện tích 300 m<sup>2</sup>, tiếp giáp đất của bà L, tại vị trí này bà L và bà A không còn thửa đất nào khác. Theo các biên bản làm việc, biên bản hòa giải thì trình bày UBND xã C cũng như những người tham gia hòa giải làm việc đều cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A có sự nhầm lẫn về thửa đất, vào năm 2014 bà A đã khởi kiện đòi lại thửa đất nhưng sau đó bà A rút lại yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố B đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 38/QĐST-DS ngày 26/3/2015 (Bút lục số 31),

Từ những phân tích nêu trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 522437 ngày 14/12/1996 của UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị A có sự nhầm lẫn từ bà Nguyễn Thị L sang tên bà Nguyễn Thị A.

Tại Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá đúng và đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại thửa đất của bà Nguyễn Thị A và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L là đối tượng người già, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà A.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 19 - 5 - 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; của Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1 Điều 2; khoản 1 Điều 3; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Điều 99, Điều 100, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 1993 N quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B cho bà Nguyễn Thị A.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 522437 đối với thửa đất số 490A, tờ bản đồ số 30, diện tích 650m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã C, thành phố B do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị A ngày 14/12/1996.

Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 12 N quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

**(Đã ký)**

**Trương Công Thi**

