

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày 28-9-2021

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 Lê Quốc Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, 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 Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 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: 39/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 58/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 71/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 80/TB-DS ngày 20 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Cao Thị Kim V; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành Th; địa chỉ: Công ty Luật NT, TDP 02, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đặng Thanh T và bà Trần Thị A; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phan Văn C; địa chỉ: Văn phòng Luật sư P, số 161 NVT, tổ 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

1. Ông Đặng H và bà Trần Thị Ph; cùng địa chỉ: Số 14 đường C, ấp T, xã X1, huyện X2, tỉnh Đồng Nai – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Trừ Minh D; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3. Ông Phạm Viết K và bà Trừ Thị L; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Q; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Đặng Thanh L; địa chỉ: Số 14 đường C, ấp T, xã X1, huyện X2, tỉnh Đồng Nai – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu Th; cùng địa chỉ: Khu phố 08, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Cao Thị Kim V và ông Trừ Minh D; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 12-11-2019*) – Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Th; chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc H; chức vụ: Cán bộ địa chính xã (*theo văn bản ủy quyền ngày 22-9-2021*) – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Ngọc K; địa chỉ: Tổ 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn S; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Nh; địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

5. Ông Trần Văn R; địa chỉ: Thôn 06, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

6. Ông Trần Quốc K; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

7. Bà Bùi Thị H; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

8. Ông Dương Ngọc Q; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

9. Ông Phạm Văn Th; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

10. Ông Trần Thái Tr; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị Kim V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 02-01-2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cao Thị Kim V trình bày:** Năm 1999, bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ 01 lô đất có diện tích 1.200m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (xã M cũ). Nguồn gốc lô đất do ông Đ thuê của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã M (cũ) vào năm 1998. Quá trình sử dụng đất xảy ra nhiều biến động làm diện tích đất thay đổi. Năm 2010, bà tranh chấp với ông

Đặng Ngọc K, đã được UBND xã N giải quyết. Ngày 06-10-2010, bà được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số BC 813942 đối với diện tích đất 225m<sup>2</sup> còn lại. Năm 2011, bà tiến hành xây móng nhà (*dạng móng dùng để xây phòng trọ*) thì vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Trần Thị A đến tranh chấp, ngăn cản. Ngày 13-8-2012, UBND huyện Đ ra quyết định thu hồi và hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà A phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất 225m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau khi đo đạc, bà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà A phải trả lại diện tích đất thực tế là 218,3m<sup>2</sup>.

***Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đặng Thanh T, bà Trần Thị A trình bày:*** Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đặng H (*cha ruột ông T*) khai hoang, sau đó tặng cho lại vợ chồng ông T 30m và ông Đặng Thanh L (*anh ruột ông T*) 15m vào năm 1998. Ngày 25-6-1998, ông L làm Đơn xin cấp đất lập gia cư và được UBND xã thời điểm đó xác nhận. Đối với phần đất còn lại của ông T, năm 1998 ông T và ông H đã trồng cây mít, cây vông, cây bơ... trên đất. Gia đình ông T sử dụng đất ổn định, năm 2003 ông T hiến tặng cho trường cấp 03 NTT một phần diện tích đất mà ông H đã cho, phần còn lại ông T sử dụng đến đầu năm 2009 thì giao lại cho ông L trông coi còn ông T về Đồng Nai sinh sống. Trong thời gian trông coi, ông L đã cho ông H một phần trong diện tích đất này, việc tặng cho được sự đồng ý của vợ chồng ông T. Đến cuối năm 2009, ông T từ Đồng Nai lên và tiếp tục sử dụng phần đất còn lại sau khi tặng cho ông H. Năm 2011, vợ chồng bà V làm móng nhà trên phần đất mà ông T đang sử dụng nên hai bên phát sinh tranh chấp và UBND xã N đã đình chỉ việc thi công của bà V. Vợ chồng ông T cho rằng phần đất ông Đ chuyển nhượng cho bà V nằm trong phần đất của trường cấp 03 NTT nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, 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 Trừ Minh D: Đồng ý với ý kiến của bà Cao Thị Kim V và không bổ sung gì thêm.

- Ông Đặng H và bà Trần Thị Ph: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông H khai hoang vào khoảng năm 1994, sau đó tặng cho vợ chồng ông T 30m mặt đường vào năm 1998, có tứ cận: Một hướng giáp trường cấp 03 NTT, một hướng giáp đất của ông L, hai hướng còn lại giáp đường đi. Do đã tặng cho vợ chồng ông T nên ông H, bà Ph không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thu Th: Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho bà V là do ông bà thuê của UBND xã M (*cũ*) vào năm 1998, ngang 30m (*có xin thêm đường đi khoảng 03m*), sâu 40m, có tứ cận: Một cạnh giáp đất ông K, một cạnh giáp đất ông H, một cạnh giáp đường be, một cạnh giáp đất hoang; đã được địa chính vẽ sơ đồ và giao ngoài thực địa. Sau khi thuê đất, ông bà rào lại và đến năm 1999 thì chuyển nhượng cho bà V. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đặng Thanh L và bà Nguyễn Thị Q: Năm 1998, ông L làm đơn xin UBND xã M một phần đất có chiều ngang 15m để làm nhà ở và ông bà đã làm

một căn nhà gỗ trên đất, giáp với phần đất tranh chấp. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông H khai hoang và cho lại ông T, việc cho tặng không lập văn bản, giấy tờ gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông *Phạm Viết K* và bà *Trần Thị L*: Ông bà là người góp vốn để xây nhà trọ cùng với vợ chồng bà V, móng nhà trên đất tranh chấp là do ông bà xây. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND xã N: Ngày 11-9-1998, UBND xã M (nay là xã N) cho hộ ông Đỗ Văn Đ thuê 1.200m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thuê đất số: 17/HĐ-TĐ, có tứ cận: Phía Đông giáp đất hoang dài 40m, phía Tây giáp đường be dài 40m, phía Nam giáp đất cho ông K thuê dài 30m, phía Bắc giáp đất cho ông H thuê dài 30m; thời hạn thuê là 30 năm. Đến nay thời hạn thuê vẫn còn, UBND xã N đồng ý để ông Đ tiếp tục thuê theo hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, UBND xã N không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Ông *Đặng Ngọc K*: Năm 1998, ông đến xã N (xã M cũ) sinh sống và khai hoang rất nhiều đất. Năm 2004, ông hiến hơn 02 hecta đất để mở rộng khuôn viên, xây nhà tập thể và cấp đất cho giáo viên của trường cấp 03 NTT. Khi hiến đất không lập văn bản, giấy tờ gì, cũng không có quyết định thu hồi đất. Diện tích đất 08m chiều ngang hiện nay ông đang sử dụng cạnh phần đất tranh chấp là đất của ông còn lại sau khi hiến, không phải của bà V hay ông L cho. Theo ông thì ngoài phần đất đã làm nhà, ông L không còn phần đất nào ở khu vực này.

- Ông *Nguyễn Văn B*: Ông sinh sống ở khu vực này từ năm 1998, khi ông đến thì chưa có ai sinh sống ở đây. Sau đó ông H đến khai hoang khoảng 50-60m mặt đường, ông Đ đến sau và sử dụng diện tích đất khoảng 15-20m mặt đường. Phần đất của ông H (hiện nay do các con là ông L, ông T sử dụng) đã bị mất một phần làm khuôn viên trường; đất của ông Đ đã bị lấy toàn bộ để xây dựng trường. Diện tích đất để xây dựng trường phần lớn là của ông và ông K, một phần của ông H và toàn bộ đất của ông Đ. Giữa đất của ông H và đất của ông Đ cách nhau một mương nước khoảng 20m.

- Ông *Nguyễn S*: Ông làm cán bộ địa chính xã M (cũ) đến năm 2005 thì nghỉ hưu. Năm 1998, ông là người vẽ bản đồ vị trí lô đất và giao đất cho ông Đ; vị trí lô đất trong sơ đồ và ngoài thực địa giống nhau. Chữ viết trong biên bản xác minh là của ông, phần tẩy xóa trong biên bản này là do năm 1998 ông viết nhầm. Ông là người lập hồ sơ để mở rộng, cắm mốc đất cho trường cấp 03 NTT. Đất của trường có một phần là đất của ông B và ông K; việc hiến đất của ông B và ông K không có quyết định thu hồi đất. Đất của ông Đ từ bờ tường của trường trở ra, hiện nay có mở một con đường khoảng 6-7m. Việc ông K làm nhà trên phần đất của ông Đ vì lý do gì ông không biết. Ông khẳng định diện tích đất tranh chấp là của ông Đ vì ông là người giao đất thực địa cho ông Đ.

- Ông *Trần Văn Nh* trình bày: Ông là chủ tịch UBND xã M cũ (nay là xã N). Năm 1998, ông ký cho ông L mượn diện tích đất lập gia cư 15m chiều ngang, nguồn gốc đất do ông H khai hoang ở gần trường cấp 03 NTT hiện nay, vị trí cụ thể ông không nhớ. Sau đó ông H khai hoang thêm nhưng cụ thể bao

nhiều ông không biết và cũng không xác nhận gì đối với phần đất khai hoang thêm. Ông cho rằng phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà A vì đây là đất ông H khai hoang từ năm 1998. Việc bà V mua đất của ông Đ là không đúng vì không có ai xác nhận; đất ông Đ thuê của UBND xã M (cũ) thì không được chuyển nhượng. Năm 1998, ông có ký vào đơn xin đất của ông L nhưng không đo đạc và giao thực địa.

- Ông Trần Văn R, ông Trần Quốc K, bà Bùi Thị H: Khi các ông bà chuyển đến sinh sống ở khu vực này thì ông H đã sống ở đây. Đất ông H sử dụng đến bên trong bờ tường của trường cấp 03 NTT. Diện tích đất tranh chấp là của ông H.

- Ông Dương Ngọc Q, ông Phạm Văn Th, ông Trần Thái Tr: Khi các ông chuyển đến sinh sống ở khu vực này thì ông H đã sống ở đây. Đất của ông H có tứ cận, diện tích như thế nào và có giáp trường cấp 03 NTT thì các ông không biết nhưng phần đất tranh chấp là của ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 12-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'láp, tỉnh Đăk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 157, Điều 161, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Đất đai năm 1993; Điều 136, Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995; 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Kim V. Giấy sang nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-1999 giữa ông Đỗ Văn Đ với bà Cao Thị Kim V bị vô hiệu.

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

Ngày 25-5-2021, nguyên đơn bà Cao Thị Kim V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa, 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 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** 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 bà Cao Thị Kim V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Kim V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Kim V nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Kim V, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ngày 11-9-1998, UBND xã M (*nay là xã N*) cho hộ ông Đỗ Văn Đ thuê 1.200m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thuê đất số: 17/HĐ-TĐ, có tứ cận: Phía Đông giáp đất hoang dài 40m, phía Tây giáp đường be dài 40m, phía Nam giáp đất cho ông K thuê dài 30m, phía Bắc giáp đất cho ông H thuê dài 30m.

Xét thấy, Luật đất đai năm 1993 không quy định cụ thể thẩm quyền cho thuê đất của UBND các cấp. Tại Điều 32 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương; cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn căn cứ vào quyền hạn, nhiệm vụ quy định tại Luật này trình Chính phủ, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất*”. Hợp đồng thuê đất giữa ông Đ với UBND xã M đã được UBND huyện Đ chứng thực vào ngày 21-9-1998. Do đó, có căn cứ khẳng định việc UBND xã M cho ông Đ thuê đất là đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn thuê đất: Chữ số “48” trong mục “*Thời hạn cho thuê đất*” tại Điều I của Hợp đồng có dấu hiệu bị tẩy xóa, sửa chữa. Tại Kết luận giám định số: 31-GĐTL/PC54 ngày 15-5-2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông kết luận: Chữ số nguyên thủy là chữ số “30”. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại thì thời hạn thuê đất vẫn còn.

[2.2]. Về vị trí đất tranh chấp:

Tại Biên bản xác minh vị trí và đo đạc giao đất ngày 24-8-1998 do ông Nguyễn S là cán bộ địa chính xã lập thể hiện thửa đất ông Đ thuê có tứ cận: Phía Đông giáp đất hoang, phía Tây giáp đường be, phía Bắc giáp đất ông H (*hiện ông L đang sử dụng*), phía Nam giáp đất ông K.

Ngày 20-8-1999, ông Đ lập Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng lại cho bà V thửa đất mà ông Đ đã thuê có diện tích 1.200m<sup>2</sup>, tứ cận: Phía Đông giáp đất hoang, phía Tây giáp đường be, phía Nam giáp đất ông K, phía Bắc giáp đất ông H.

Bà V cho rằng ông T, bà A đã lấn chiếm thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông Đ nên khởi kiện yêu cầu ông T, bà A phải trả lại 1.200m<sup>2</sup> có tứ cận như Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-1999.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-3-2016 thể hiện thửa đất tranh chấp có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông L, phía Nam giáp ông K. Đồng thời, kết quả xác minh ngày 25-12-2017 tại UBND xã N thể hiện chỉ có ông B và ông K là người hiến đất để xây dựng mở rộng khuôn viên trường cấp 03 NTT, không có đất của ông Đ. Do đó, việc ông T, bà A cho rằng toàn bộ phần đất mà ông Đ thuê đã nằm trong khuôn viên xây trường là không có căn cứ. Mặt khác, ông T, bà A cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là do ông H khai hoang, sau đó tặng cho lại ông bà.

Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong phần đất mà ông Đãi đã thuê của UBND xã M.

[2.3]. Về quyền sử dụng đất của bà V:

Tại Điều III của Hợp đồng thuê đất thể hiện: *“Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao khu đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác dưới bất cứ hình thức nào nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép”*.

Ngày 20-8-1999, ông Đ lập Giấy sang nhượng lại thửa đất thuê cho bà V mà chưa được UBND xã M cho phép là vi phạm Hợp đồng thuê đất đã ký kết.

Ngày 13-8-2012, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số: 1944/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý GCNQSDĐ số X cấp ngày 06-10-2010 cho bà Cao Thị Kim V và ông Trừ Minh D. Theo Biên bản xác minh ngày 24-8-2017 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì lý do thu hồi đất của bà V là do việc chuyển nhượng vi phạm hợp đồng với cơ quan nhà nước và không đúng diện tích đất chuyển nhượng.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà V vi phạm điều kiện chuyển nhượng nên bà V chưa có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp.

[2.4]. Đối với Biên bản làm việc về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà V, ông L và ông K ngày 19-3-2010 tại UBND xã N ghi nhận nội dung thỏa thuận giữa các bên: *“Ông K sử dụng 08m rộng, dài 30m, diện tích 240m<sup>2</sup>; ông L sử dụng 17,9m rộng, dài 30m, diện tích 537 m<sup>2</sup>; bà V sử dụng phần đất trống rộng 7,5m, dài 30m, diện tích 225m<sup>2</sup>”*, xét thấy: Biên bản không có xác nhận của UBND xã N về việc hòa giải thành hay hòa giải không thành theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003. Đồng thời, ông L là người tham gia hòa giải không ký tên vào biên bản. Do đó, không có căn cứ để công nhận hiệu lực của biên bản này. Mặt khác, bà V căn cứ vào biên bản này để được cấp GCNQSDĐ nhưng sau đó GCNQSDĐ của bà V cũng đã bị thu hồi, hủy bỏ giá trị pháp lý do cấp trái pháp luật.

[2.5]. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Việt về việc buộc ông T, bà A phải trả lại diện tích đất 218,3m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.6]. Bà Việt chỉ khởi kiện yêu cầu ông T, bà A phải trả lại diện tích đất lấn chiếm. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên *“Giấy sang nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-1999 giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Cao Thị Kim V bị vô hiệu”* là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên nếu hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần vượt quá phạm vi khởi kiện để giải quyết lại vụ án thì cũng không làm thay đổi bản chất vụ án. Bà V có quyền khởi kiện yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật. Do đó, chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên về nội dung vượt quá phạm vi khởi kiện.

[2.7]. Bà V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và đã nộp tạm ứng 750.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên trả lại cho bà V 400.000 đồng là có sự nhầm lẫn trong tính toán, do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm phải trả lại cho bà V.

[2.8]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.9]. Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Việt, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí và không tuyên về nội dung vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Việt không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà Việt số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 32 của Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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:

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Kim V, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 12-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Kim V về việc buộc ông Đặng Thanh T và bà Trần Thị A phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 218,3m<sup>2</sup>.

#### **2. Về án phí:**

**2.1.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị Kim V phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 750.000đ (*bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 29-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông; trả lại cho bà Cao Thị Kim V số tiền 450.000đ (*bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

**2.2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị Kim V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Cao Thị Kim V số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 10-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

#### **3. Về chi phí tố tụng khác:**

**3.1.** Bà Cao Thị Kim V phải chịu 9.609.00đ (*chín triệu sáu trăm lẻ chín nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà V đã nộp đủ số tiền này.

**3.2.** Ông Đặng Thanh T và bà Trần Thị A phải chịu 3.600.000đ (*ba triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định, được trừ vào số tiền tạm ứng 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đăk R'lấp, tỉnh Đăk Nông;



Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông trả lại cho ông Đặng Thanh T và bà Trần Thị A số tiền 1.400.000đ (*một triệu bốn trăm nghìn đồng*).

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ Hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Lê Quốc Hương**