

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 242/2022/DS-PT

Ngày: 21/04/2022

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng  
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Phan Thanh Tùng

*Các thẩm phán:*

ông Đặng Văn Ý

ông Đỗ Đình Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 557/2020/TLPT-DS ngày 25/11/2020 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17/09/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 315/2022/QĐ-PT ngày 10/03/2022, giữa các đương sự:

*1/Nguyên đơn:*

Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ dân phố 8, thị trấn Ea, huyện C J, tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ liên hệ: Ph V Tr, phường Kh Tr, quận CL, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện của bà Trịnh Thị H (văn bản ủy quyền ghi ngày 07/04/2022):*

-Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1998 (có mặt);

Địa chỉ: Ng H Th, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

*2/Bị đơn:*

Bà H'N K, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: buôn E P, xã T Th, huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện của bà H'N K (văn bản ủy quyền ghi ngày 19/08/2020):*

Ông Nguyễn Khánh L, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Tr Hg Đ, thị trấn Ea , huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

*3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C J:*

Ông Nguyễn Anh Đ, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C J (vắng mặt).

3.2/Ông Y Đun K và Y KLa B; bà H'Lĩ H; các chị H'Dương K và chị H'Bích K; các anh Y Đa Mais K, Y Dô Mais K và Y Phú K;

Cùng địa chỉ: buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Y Đun Kbuôr; các chị H'Dương Knul và chị H'Bích Knul; các anh Y Đa Mais Knul, Y Phú Knul và Y Dô Mais Knul (văn bản ủy quyền ngày 17/01/2019 và ngày 17/08/2020):*

Ông Nguyễn Khánh L, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: TrH Đ, thị trấn Ea , huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

3.3/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (vắng mặt) và ông Mai Quốc Khánh, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn 6, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

3.4/Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1969 (vắng mặt) và bà Trần Thị Si, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ dân phố 8, thị trấn Ea , huyện C J, tỉnh Đắk Nông.

*4/Người kháng cáo:*

Bà H'N K, là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là bà Trịnh Thị H trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Vào ngày 09/01/2009, bà Trịnh Thị H (bà Hương) nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550m<sup>2</sup>, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông với số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 06/02/2009, bà Hương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số A0 340984, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Hương chưa sử dụng đất nhưng vẫn thường xuyên đi lại trông coi. Đến ngày 04/12/2015, bà Hương phát hiện bà

H'N K đến sinh sống trong căn nhà và thửa đất của bà Hương. Sau đó, bà Hương khiếu nại với chính quyền địa phương, đã hoà giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Vì vậy, bà Hương khởi kiện, yêu cầu bà H'N K phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm nói trên.

*Bị đơn là bà H'N K trình bày ý kiến như sau:*

Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Y KLa Bkrông và bà H'Lĩ Hra chuyển nhượng cho gia đình bà H'N K vào năm 1996, có viết giấy chuyển nhượng (viết tay). Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Y KLa Bkrông đã được cấp GCNQSD đất số C 758881 ngày 04-01-1994, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.770 m<sup>2</sup>.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vào năm 1999 gia đình bà H'N K xây dựng một căn nhà cấp 4 và trồng cà phê trên đất, sử dụng ổn định. Đến năm 2000, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, gia đình bà H'N K đã chặt bỏ cây cà phê để trồng đậu, bắp. Năm 2009, do ông Y Sái (chồng bà H'Ngét) quỵ phá nên bà H'N K cùng các con thuê vườn rẫy ở nơi khác để canh tác và ở tại đó, còn ông Y Sái vẫn ở nhà và sử dụng đất. Vào năm 2013, ông Y Sái chết, gia đình tổ chức đám tang tại nhà; sau đó bà H'Ngét cùng các con về sinh sống cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 11/01/2019, bà H'Ngét có phản tố, yêu cầu xem xét tính pháp lý của GCNQSDĐ số A0 340984 do UBND huyện C J cấp ngày 06/02/2009 cho bà Trịnh Thị H. Vào ngày 16/07/2019 tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bà H'Ngét bổ sung yêu cầu phản tố như sau: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y KLa Bkrông và bà Nguyễn Thị Lý là vô hiệu; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lý; hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si; hủy GCNQSDĐ số A0 340984 do UBND huyện C J cấp ngày 06/02/2009 mang tên Trịnh Thị H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:*

*-Ông Y Đun Kbuôr; các chị H'Dương Knul và chị H'Bích Knul; các anh Y Đa Mais Knul, Y Phú Knul và Y Đô Mais Knul đều xác định như sau:* nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp là do ông Y Sái, bà H'N K (là cha mẹ) mua của ông Y KLa Bkrông và bà H'Lĩ Hra từ năm 1996. Sau khi mua gia đình có xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống trên đất. Đến năm 2003 do cha (ông Y Sái) bị bệnh và quỵ phá quá nên gia đình phải chuyển lên xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột sinh sống; nhà và đất do ông Y Sái sử dụng. Đến năm 2008 thì gia đình quay về sinh sống trên thửa đất này, nhưng không ở thường xuyên vì phải làm

rẫy trên xã Hòa Phú. Do đó, các đương sự không đồng ý trả lại đất cho bà Trịnh Thị H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*-Ông Y KLa Bkrông và bà H'Lĩ Hra trình bày ý kiến như sau:* vào năm 1993, ông Y KLa Bkrông được Ủy ban nhân dân huyện C J cấp GCNQSDĐ diện tích 1.770 m<sup>2</sup>, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J; đến 1999 thì chuyển nhượng cho gia đình bà H'Ngét, có làm giấy viết tay và giao GCNQSDĐ cho ông Y Sái và bà H'Ngét quản lý nhưng hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 167, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05 hiện nay đang tranh chấp, đây là phần đất nằm trong diện tích 1.770 m<sup>2</sup> mà ông Y KLa Bkrông đã chuyển nhượng cho ông Y Sái và bà H'Ngét. Sự việc diễn ra như thế nào sau đó, thì ông Y KLa Bkrông và bà H'Lĩ Hra không biết. Ông Y KLa Bkrông không biết lý do gì mà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị Lý và ông Mai Quốc Khánh, nhưng thừa nhận rằng chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông Y KLa Bkrông. Trong thực tế ông Y KLa Bkrông không chuyển nhượng đất cho ông Khánh, bà Lý.

*-Bà Nguyễn Thị Lý và ông Mai Quốc Khánh trình bày ý kiến như sau:*

Phần đất diện tích 550 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J có nguồn gốc do đương sự nhận chuyển nhượng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh C J (viết tắt Ngân hàng) vào năm 2006 với giá 50.000.000 đồng, do bà Nguyễn Thị Bích Phượng là Giám đốc, giới thiệu để thu hồi khoản nợ mà ông Y Sái và bà H'Ngét vay của Ngân hàng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, Ngân hàng có giao cho ông Khánh, bà Lý GCNQSDĐ đứng tên ông Y KLa Bkrông. Để hợp thức thủ tục chuyển nhượng, vào ngày 16/10/2003, bà Lý với ông Y KLa Bkrông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 13/11/2003, thì bà Lý được cấp GCNQSDĐ.

Vào ngày 24/03/2008, ông Khánh, bà Lý chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si. Tiếp sau đó, ông Chuẩn, bà Si chuyển nhượng cho ai, thì đương sự không biết.

*Ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si trình bày ý kiến như sau:*

Vào ngày 24/03/2008, ông Mai Quốc Khánh và bà Nguyễn Thị Lý chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 825 m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số W 877975, cấp ngày 13/11/2003 và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đã được cấp GCNQSDĐ.

Đến ngày 09/01/2009, ông Chuẩn-bà Si chuyển nhượng đất lại cho bà Trịnh Thị H thừa đất số 167 (tách thửa còn lại), tờ bản đồ số 05, diện tích 550m<sup>2</sup>. Ngày 06/02/2009, bà Hương được cấp GCNQSDĐ số AO 340984, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550m<sup>2</sup>. Sau đó, sự việc xảy ra như thế nào thì ông, bà không biết.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C J trình bày ý kiến như sau:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Y KLa Bkrông đến bà Trịnh Thị H được thực hiện theo đúng trình tự của pháp luật đất đai và thực hiện trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ các hồ sơ có liên quan và các quy định của pháp luật để giải quyết.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DSST ngày 17/09/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Khoản 3 Điều 200; Điểm a Khoản 2 Điều 210 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính; áp dụng Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Khoản 3 Điều 690, Điều 691, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 3 Điều 49, Điều 52, Điều 105, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 688, Điều 689, 693 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H đối với bà H'N K:

1.1. Buộc H'N K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Y Đun Kbuôr; các chị H'Dương Knul và chị H'Bích Knul; các anh Y Đa Mais Knul, Y Phú Knul và Y Đô Mais Knul phải giao trả cho bà Trịnh Thị H thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông: giáp thửa đất 140, rộng 12 m; phía Tây: giáp đường, rộng 12 m; phía Nam: giáp đất ông Long, dài 41 m; phía Bắc: giáp thửa đất 143, dài 42 m.

1.2. Bà Trịnh Thị H được sở hữu căn nhà cấp 04 trên thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông, diện tích 48,4 m<sup>2</sup>: chiều rộng 04,4 m, chiều dài 11 m; kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, nền lát gạch men, mái lợp tol và có nghĩa vụ trả cho bà H'N K giá trị căn nhà trên số tiền 15.000.000 đồng.

2. Đối với yêu cầu phản tố của bà H'N K:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 340984 do Ủy ban nhân dân huyện C J, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 06/02/2009 mang tên Trịnh Thị H;

2.2. Không xem xét, giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y KLa Bkrông và bà Nguyễn Thị Lý là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lý; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30/09/2020, bị đơn bà H'N K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt trình bày ý kiến như sau:

-Người kháng cáo là bà H'N K, do ông Nguyễn Khánh Linh đại diện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì lý do như sau: việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông cho người nhận chuyển nhượng sau cùng (là bà Trịnh Thị H) có nhiều sự nghi vấn nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để làm rõ. Điều này dẫn đến hệ quả rằng có thể, quyền lợi của gia đình bà H'N K không được bảo vệ theo đúng pháp luật (có văn bản ghi ngày 21/04/2022 gửi kèm theo);

-Những đương sự khác vắng mặt nhưng không có văn bản nào đề thay đổi ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì có căn cứ xác định rằng việc chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông, kể từ ông Y KLa Bkrông và bà H'Lĩ Hra chuyển nhượng cho gia đình bà H'Ngét, rồi chuyển qua ông Khánh-bà Lý; ông Chuẩn-bà Si và sau cùng là chuyển cho bà Hương, là những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Đến ngày 06/02/2009, bà Hương được cấp GCNQSDĐ số AO 340984, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hương, là có căn cứ pháp luật.

Bà H'N K kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có tình tiết, chứng cứ gì mới, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 24/01/2022 nhưng phải hoãn phiên tòa do vắng mặt người kháng cáo (là bà H'N K) và vắng mặt những đương sự khác.

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào ngày hôm nay. Tại phiên tòa, người kháng cáo là bà H'N K, do ông Nguyễn Khánh Linh làm đại diện, có mặt; nguyên đơn khởi kiện là bà Trịnh Thị H, do bà Nguyễn Thị Thanh Trà làm đại diện, có mặt; những đương sự khác, vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, việc xét xử của Tòa án vẫn tiến hành theo luật định.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông Y KLa Bkrông khai hoang. Vào ngày 28/11/1993 ông Y KLa Bkrông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số C758881 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 26935) đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.770 m<sup>2</sup> tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Lắk (nay là huyện C J, tỉnh Đắk Nông).

[2.2]Vào ngày 16/10/2003, ông Y KLa Bkrông lập hợp đồng, chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05 nói trên cho ông Mai Quốc Khánh và bà Nguyễn Thị Lý với giá 15.000.000 đồng; hợp đồng giữa hai bên có sự chứng nhận của UBND xã Tâm Thắng, huyện C J vào ngày 16/10/2003 và được Phòng Nông nghiệp-Địa chính huyện C J chứng nhận vào ngày 03/11/2003.

Trên cơ sở giao dịch giữa hai bên, vào ngày 13/11/2003, UBND huyện C J cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W877975 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 412687) cho hộ bà Nguyễn Thị Lý đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích lúc này xác định lại như sau: 400 m<sup>2</sup> đất ở + 1.155 m<sup>2</sup> đất màu.

[2.3]Vào ngày 24/03/2008, ông Mai Quốc Khánh và bà Nguyễn Thị Lý lập hợp đồng, chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05 nói trên cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si; hợp đồng có sự chứng thực của Chủ tịch

UBND xã Tâm Thắng, huyện C J vào ngày 24/03/2008; diện tích chuyển nhượng là 825 m<sup>2</sup>, bao gồm: 200 m<sup>2</sup> đất ONT + 625 đất HNK.

[2.4] Vào ngày 09/01/2009, ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si lập hợp đồng, chuyển nhượng thửa đất số 167 (tách thửa còn lại), tờ bản đồ số 05 cho bà Trịnh Thị H; diện tích chuyển nhượng là 560 m<sup>2</sup>, bao gồm: 135 m<sup>2</sup> đất ONT + 425 m<sup>2</sup> đất HNK; hợp đồng có sự chứng thực của Chủ tịch UBND xã Tâm Thắng, huyện C J vào ngày 09/01/2009.

Trên cơ sở của sự giao dịch giữa hai bên, UBND huyện C J, tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO340984 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H096782) ngày 06/02/2009 cho bà Trịnh Thị H; diện tích đất được công nhận là 550 m<sup>2</sup>.

[2.5] Cho đến nay, những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liệt kê nói trên, chưa bị hủy bỏ bởi bất cứ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và vẫn đang có giá trị pháp lý.

Do đó, việc bà Trịnh Thị H yêu cầu bà H'N K (cùng những người liên quan đang sử dụng đất) phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, là có căn cứ pháp luật.

Xét thấy, bà H'N K cho rằng đương sự đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Y KLa Bkrông (theo lời khai của bà H'N K, thì hai bên có lập giấy viết tay), nhưng hiện nay đã bị thất lạc (giấy viết tay ghi ngày 30/11/1996 mà đương sự cung cấp cho Tòa án, là văn bản do các bên hợp thức hóa sau này). Ngoài ra, bà H'N K cũng không xuất trình được bất cứ bằng chứng nào khác để chứng minh có sự chuyển nhượng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.770 m<sup>2</sup>, từ ông Y KLa Bkrông cho đương sự. Như vậy, bà H'N K không có bằng chứng để chứng minh rằng ý kiến của đương sự là đúng và có căn cứ pháp luật. Trong trường hợp đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu mà bà H'N K nêu ra.

Hiện nay, trên phần đất tranh chấp, có căn nhà do bà H'N K xây dựng không giấy phép, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu. Do vậy, khi lấy lại đất, bà Trịnh Thị H có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà cho bà H'N K theo giá đã được xác định tại Tòa án cấp sơ thẩm, là 15.000.000 đồng.

[3] Với những tình tiết và chứng cứ phân tích nói trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H'N K, đồng thời giải quyết một số những vấn đề khác của vụ án, là có căn cứ pháp luật.



Bà H'N K kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có chứng cứ gì khác. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đương sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;*

1/Không chấp nhận kháng cáo của bà H'N K; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 17/09/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử vụ án “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Trịnh Thị H; bị đơn là bà H'N K (và những người tham gia tố tụng khác với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), như sau:

1.1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H đối với bà H'N K:

1.1.1/Buộc H'N K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Y Đun Kbuôr; các chị H'Dương Knul và chị H'Bích Knul; các anh Y Đa Mais Knul, Y Phú Knul và Y Đô Mais Knul phải giao trả cho bà Trịnh Thị H thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa đất 140, rộng 12 m; phía Tây giáp đường, rộng 12 m; phía Nam giáp đất ông Long, dài 41 m; phía Bắc giáp thửa đất 143, dài 42 m.

1.1.2/Bà Trịnh Thị H được sở hữu căn nhà cấp 04 trên thửa đất số 167, tờ bản đồ số 05, diện tích 550 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại buôn Ea Pô, xã Tâm Thắng, huyện C J, tỉnh Đắk Nông, diện tích 48,4 m<sup>2</sup>: chiều rộng 04,4 m, chiều dài 11 m; kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, nền lát gạch men, mái lợp tol và có nghĩa vụ trả cho bà H'N K giá trị căn nhà trên, số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

1.2/Đối với yêu cầu phản tố của bà H'N K:

1.2.1/Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 340984 do Ủy ban nhân dân huyện C J, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 06/02/2009 mang tên Trịnh Thị H;

1.2.2/Không xem xét, giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y KLa Bkrông và bà Nguyễn Thị Lý là vô

hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lý; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Văn Chuẩn và bà Trần Thị Si.

1.3/Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

1.3.1/Bà Trịnh Thị H phải chịu 750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0000997 ngày 05/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C J, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho bà Trịnh Thị H số tiền chênh lệch là 750.000 đồng;

1.3.2/Bà Trịnh Thị H phải chịu 3.600.000 đồng chi phí giám định và 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã thi hành xong);

1.3.3/Bà H'N K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (vì Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của đương sự) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000473 ngày 23/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C J, tỉnh Đắk Nông; bà H'N K đã nộp đủ án phí sơ thẩm;

2/Về án phí phúc thẩm: bà H'N K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0004413 ngày 13/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Nông; bà H'N K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Phan Thanh Tùng**