

Bản án số: 604/2020/DS-PT

Ngày: 11-11-2020

V/v “Tranh chấp quyền sử đất  
và yêu cầu huỷ 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 Nguyễn Đắc Minh

*Các thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Tuấn Vinh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:**  
Bà Phạm Thị Út– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 11 năm 2020, 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 thụ lý số: 71/2020/TLDS-PT ngày 03 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2247/2020/QĐ-PT ngày 23/7/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành N; địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1; địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông (bà T có mặt, ông T1 vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Văn H; địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Lê Xuân H1 của Văn phòng luật sư Dương Phi Anh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Kiến Đức, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Văn A, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đắk R'Lấp (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn T2; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn N, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Bà Lê Thị Hồng T3; nơi cư trú cuối cùng: Thôn 10, xã Q, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

3.4. Bà Đỗ Thị P; địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị P:* Ông Nguyễn Thành N; địa chỉ: Thôn 5, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Năm 1987, gia đình ông Nguyễn Thành N từ tỉnh Bình Định đến thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông lập nghiệp và khai hoang một phần đất, có diện tích khoảng 03,5ha, có tứ cận: Phía Nam giáp với suối, dưới chân đập tràn; phía Bắc giáp đất ông Tư L (nay là bà X); phía Tây giáp đường đi liên thôn và đất ông Tr là con bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1 (trước đây là đất của ông Nguyễn T2, thửa đất số 181); phía Đông giáp với đất ông Q1 (trước đây là ông C).

Năm 1994, gia đình ông N cho ông Nguyễn T2 khoảng 5.000m<sup>2</sup> đất để canh tác (đất khai hoang, chưa trồng cây), có tứ cận: Phía Tây giáp đường đi liên thôn; phía Đông giáp với đất gia đình ông N; phía Bắc giáp đất ông, bà X (trước đây là ông Tư L); phía Nam giáp đập tràn và đường đi liên thôn. Ngày 15/6/1996, ông Nguyễn T2 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đắk R'Lấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H007436, thửa số 181, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.800 m<sup>2</sup>.

Năm 2008, bà Lê Thị T tranh chấp với gia đình ông N thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup> (lý do bà T đã nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T3 năm 1999), lúc này ông N mới biết thửa đất gia đình ông đang sử dụng ổn định đã trồng cà phê, điều, mít... từ năm 1994 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn T2. Năm 2018, khi tiến hành thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa 183, tờ bản đồ số 05 thì UBND huyện Đắk R'Lấp xác định thửa đất trên đang có tranh chấp phải có kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của Luật Đất đai. Do đó, ông Nguyễn Thành N khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết: Thửa đất thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của gia đình ông N và yêu cầu hủy

GCNQSDĐ số H007435, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05 mang tên ông Nguyễn T2; kiến nghị UBND huyện Đắk R'Lấp cấp lại GCNQSDĐ thửa đất này cho gia đình ông N. Buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu T1 trả lại diện tích 2.000 m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh Nguyễn Quang Tr (con bà T, ông T1); phía Tây giáp đất ông N; phía Nam giáp bờ hồ, đập tràn; phía Bắc giáp đất bà X thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 05. Quá trình tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải ông N rút một phần yêu cầu đối với diện tích đất 2.000 m<sup>2</sup> đang tranh chấp với bà T, ông T1 và giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.021 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn; hủy GCNQSDĐ đã cấp đối với ông Nguyễn T2.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu T1, bà Lê Thị T trình bày:* Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ngày 27/02/1999 bà T, ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T3 các thửa số 181, 182 và 183, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông, có giấy viết tay và chị T3 có giao 02 GCNQSDĐ thửa 181 và 183 mang tên ông Nguyễn T2. Thửa đất 181, tờ bản đồ số 05, bà T, ông T1 đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng cho anh Nguyễn Quang Tr. Thửa đất 183 đang tranh chấp với ông N, tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã trồng cây điều và cây cà phê (không nhớ rõ cụ thể bao nhiêu cây). Năm 2000, gia đình bà T phát hiện gia đình ông N có hành vi lấn chiếm, sử dụng và trồng cây điều, cây cà phê trên một phần diện tích đã nhận chuyển nhượng. Năm 2007 bà T đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, buộc ông N phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa 183, diện tích đất 5.080 m<sup>2</sup>, năm 2012 bà T đã rút đơn khởi kiện. Năm 2017, bà T thuê xe vào san ủi một phần diện tích (khoảng hơn 1.000 m<sup>2</sup>) để trồng cây cà phê, ông N cho rằng bà T phá hoại cây trồng của ông N là không đúng vì cây do ông Nguyễn T2 đã trồng trước đó, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

*Ông Lê Văn A đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp trình bày:* Ngày 15/6/1996, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Tuy nhiên, năm 2006 khi bà T và ông N xảy ra tranh chấp, quá trình kiểm tra, xác minh của cơ quan chuyên môn xác định: Thực tế thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Thành N canh tác, trồng cây và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Thời điểm xảy ra tranh chấp (năm 2006), bà T thừa nhận ông N là người đã trồng cây trên đất. Như vậy, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ số H 007435, thửa 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup> mang tên ông Nguyễn T2 là có sai sót về đối tượng sử dụng đất. Song, tranh chấp phát sinh từ năm 2006 đến nay chưa giải quyết dứt điểm, do đó UBND huyện Đắk R'Lấp đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xem xét hủy GCNQSDĐ số H 007435, thửa 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2 theo quy định của pháp luật.

*Ông Nguyễn T2 trình bày:* Năm 1994 ông Lê Lễ (là cậu của ông T2 và là bố đẻ của bà Lê Thị Hồng T3) xin ông N cho ông T2 khoảng 5.000m<sup>2</sup> đất tại thôn 05, xã K (vị trí đất trên đỉnh đồi, xa nguồn nước). Năm 1995, ông T2 trồng cây điều và cây cà phê, đến năm 1997 thì chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng T3 (bằng lời nói); trước và sau thời điểm chuyển nhượng cho chị T3, ông T2 chưa thực hiện các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ; chữ ký trong “*Đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng*” ngày 24-3-1996, tại mục người đứng kê khai có ghi Nguyễn T2”, không phải của ông; việc được cấp 02 GCNQSDĐ đối với thửa đất số 181 và 183, tờ bản đồ số 05 ông T2 không biết. Tại “*Biên bản ghi lời khai*” ngày 22-8-2008 do ông Nguyễn Hồng N là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp ghi nội dung: “*Ông T2 chuyển nhượng thửa đất 183, tờ bản đồ số 05, do UBND huyện Đắk R’Lấp ký ngày 15-6-1996 cho bà Lê Thị Hồng T3*” là không đúng thực tế vì do Thư ký Tòa án cung cấp thông tin, nhưng tứ cận thửa đất ông mô tả trong biên bản trên là đúng thửa đất ông đã chuyển nhượng cho chị T3 (có hai phía giáp đường, thửa đất đang tranh chấp chỉ có một phía giáp con đường nhỏ do ông N tự mở). Nội dung “*Đơn sang nhượng đất 2007 + làm chứng*” ngày 08-6-2013 là do ông T2 viết và đưa cho bà T: “*Ông T2 khẳng định chỉ chuyển nhượng cho chị T3 01 thửa đất, diện tích khoảng 4.000 m<sup>2</sup>*”.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Thành N bổ sung cụ thể nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu về việc giải quyết tranh chấp: Diện tích 2.000 m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh Trung (con bà T, ông T1); phía Tây giáp đất ông N; phía Nam giáp bờ hồ, đập tràn; phía Bắc giáp đất bà X.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:**

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 97 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP, ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

1.1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N về việc buộc bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1 trả diện tích 2.000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: phía Đông giáp anh Nguyễn Quang Tr; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành N; phía Nam giáp bờ hồ, đập tràn; phía Bắc giáp đất bà X. Ông Nguyễn Thành N có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N đối với ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị T:

1.2.1. Diện tích 5.021,7 m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất 183, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 5, xã K, huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu (đối với tài sản trên đất) hợp pháp của hộ ông Nguyễn Thành N (Kèm theo kết quả đo đạc ngày 01/10/2019, bao gồm các điểm từ số 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 24, 25, 26 và 27).

1.2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/6/1996, số H 007435, thửa đất 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2019, bị đơn bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup> mang tên ông Nguyễn T2 được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình bà T, ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất 183 của bà Lê Thị Hồng T3 có giấy viết tay, có người làm chứng và xác nhận của Trưởng thôn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Lê Xuân H1 trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Lý do: bản án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ (chưa thu thập bản đồ địa chính, giải thửa, đo vẽ tại khu vực đất tranh chấp thôn 5, chưa thu thập văn bản ý kiến của UBND xã K), và đánh giá chứng cứ chưa toàn diện dẫn đến bản án không khách quan. Lời khai của ông Nguyễn T2 trước và sau có nhiều mâu thuẫn. Luật sư xin cung cấp thêm sơ đồ giải thửa tại phiên tòa để xem xét cho yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N trình bày: không đồng ý với kháng cáo, bản án sơ thẩm đã tuyên là đúng, đề nghị y án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đối với thửa đất số 183, năm 1987, gia đình ông Nguyễn Thành N khai phá, đến năm 1994 gia đình ông N cho ông Nguyễn T2 khoảng 5.000m<sup>2</sup> đất để canh tác. Ông T2 có san nhượng thửa đất số 181 cho chị T3, sau đó chị T3 san nhượng cho bà T, ông T1. Tại giấy viết tay ngày 27/02/1999 thể hiện chị T3 san nhượng cho bà T, ông T1 các thửa đất số 181, 182 và 183, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông. Việc chuyển nhượng được ông Hoàng Văn Giáp nguyên là Trưởng thôn 05, xã K xác nhận, tuy nhiên việc xác nhận này là xác nhận sau, ông Giáp không chứng kiến việc giao dịch này. Sau khi địa chính xác minh và ông T2 xác nhận, thì ông T2 không biết ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chữ ký trong đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đề ngày 24/3/1996 cũng không phải của ông. Do đó việc thửa đất số 183 được cấp cho ông T2 là có sai sót nên ông T2 không có quyền chuyển nhượng cho chị T3 và chị T3 chuyển nhượng cho bà T, ông T1 cũng là không được quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành công khai chứng cứ đầy đủ. Chứng cứ mà luật sư cung cấp không có cơ sở xem xét vì tòa sơ thẩm đã

sử dụng bản đồ đo vẽ hợp pháp. Việc ông H trình bày cho trâu đến ràng tại đất thì bị bà T phản đối để chứng minh là đất của bà T thì không đủ căn cứ để xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn T2, đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Nhận thấy ông T2, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp đã có lời khai, trình bày đầy đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm nên việc vắng mặt của ông T2 và Ủy ban không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Riêng trường hợp của chị Lê Thị Hồng T3, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã thực hiện thủ tục Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại khoản 3 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

### **[2] Xét kháng cáo của bị đơn:**

#### **[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp:**

Diện tích các bên đang tranh chấp là thửa đất số 183, thuộc tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông do UBND huyện Đắk R'Lấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T2 ngày 15/6/1996. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình ông N đã phá rừng làm rẫy từ năm 1989 và canh tác trồng cà phê, điều từ năm 1993 (BL 95). Năm 1994, ông Nguyễn Thành N có cho ông Nguyễn T2 một phần diện tích đất để canh tác và diện tích này đã được UBND huyện Đắk R'Lấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H007436 cho ông Nguyễn T2 ngày 15/6/1996 đối với **thửa 181**, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.800m<sup>2</sup>.

Mặt khác, theo lời khai của ông Lê Văn A đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp thể hiện: Ngày 15-6-1996, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Tuy nhiên, năm 2006 khi bà T và ông N xảy ra tranh chấp, quá trình kiểm tra, xác minh của cơ quan chuyên môn xác định: Thực tế thửa đất số 183, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Thành N canh tác, trồng cây và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Thời điểm xảy ra tranh chấp (năm 2006), bà T thừa nhận ông N là người đã trồng cây trên đất. Như vậy, UBND huyện Đắk R'Lấp cấp GCNQSDĐ số H 007435, thửa 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup> mang tên ông Nguyễn T2 là có sai sót về đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, UBND huyện Đắk R'Lấp có Văn bản số 1288/UBND-NC ngày 27/9/2018 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xem xét hủy GCNQSDĐ số H007435, thửa 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05,

xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2 theo quy định của pháp luật.

**[2.2]** Xét tính hợp pháp của giấy “Giấy sang nhượng đất” giữa chị Lê Thị Hồng T3 và ông Nguyễn Hữu T1:

Giấy sang nhượng đất viết tay vào ngày 27/02/1999, có nội dung là chị Lê Thị Hồng T3 bán các thửa đất 181, 182, 183 cho bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu T1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều không được thiết lập một cách hợp pháp, không qua đo vẽ, xác định ranh giới, không có cơ sở xác định thửa đất mà mình đang tặng cho, chuyển nhượng là thửa đất số mấy, thuộc tờ bản đồ nào nên đã phát sinh tranh chấp.

Thực tế là vào năm 1994, ông Nguyễn Thành N có cho ông Nguyễn T2 một diện tích đất để canh tác và diện tích này đã được UBND huyện Đắk R'Lấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H007436 cho ông Nguyễn T2 ngày 15/6/1996 đối với **thửa 181**, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.800m<sup>2</sup>. Cho nên, ông Nguyễn T2 chỉ có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất thuộc thửa 181. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 22/8/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp và Biên bản làm việc ngày 06/8/2018 tại Phòng Tài nguyên môi trường đối với ông Nguyễn T2 đã có mô tả phù hợp với hiện trạng thực tế thửa đất số 181, điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và xác nhận đã cấp nhậm thửa 183 cho ông T2 của UBND huyện Đắk R'Lấp tại văn bản số 1288/UBND-NC ngày 27/9/2018.

Như vậy, có căn cứ xác định ông T2 chỉ chuyển nhượng thửa đất số 181 cho chị T3. Do đó, chị T3 không có quyền sở hữu đối với thửa 182 và 183 để thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác. Và thực tế, bà T, ông T1 chỉ mới chuyển nhượng được thửa 181 cho anh Nguyễn Quang Tr, thửa 182 đã được cấp GCNQSDĐ cho các hộ khác, UBND huyện Đắk R'Lấp đã thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ liên quan, giao cho UBND xã K quản lý, hiện nay còn thửa 183 đang tranh chấp.

Theo quy định Bộ luật dân sự 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban. Do đó, Giấy sang nhượng đất viết tay nói trên đã vi phạm các quy định về mặt hình thức hợp đồng. Hơn nữa, sự xác nhận của ông Hoàng Văn G (nguyên Trưởng thôn 05 xã K) tại giấy tay này cũng không có giá trị vì ông G không trực tiếp chứng kiến, xác nhận sau khi mua bán (BL 119). Do đó cần xét giấy viết tay ngày 27/02/1999 giữa chị T3 với bà T, ông T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu về mặt hình thức.

Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên tiến hành giao dịch là chị T3 không phải là chủ thể sử dụng đất, vi phạm về hình thức nên việc chuyển nhượng giữa chị T3 với bà T, ông T1 đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích thửa đất 183, tờ bản đồ số 05 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Thành N và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

ông Nguyễn Thành N đối với ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị T là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng trích sao bản đồ địa chính (BL21-22) không đầy đủ nên đã bổ sung tại tòa, đã thể hiện rõ thửa 183 nay là thửa 124 có diện tích còn 3119m<sup>2</sup> ghi nhận chủ đăng ký sử dụng là ông Nguyễn T2. Còn thửa đất của ông N cạnh tác là thửa 125. Hội đồng xét xử xét thấy những trình bày trên là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, mảnh trích sao mà luật sư cung cấp là cấp đại trà, chỉ có giá trị tham khảo khi áp thửa để biết vị trí đất, không phải là căn cứ xác định chủ sử dụng đất nên phải đo đạc thẩm định để có được sơ đồ hiện trạng chi tiết có xác nhận của các bên đương sự mới được xem là chứng cứ để xem xét. Do đó tài liệu mà luật sư nộp tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

1/ Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N về việc buộc bà Lê Thị T và ông Nguyễn Hữu T1 trả diện tích 2.000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: phía Đông giáp anh Nguyễn Quang Tr; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành N; phía Nam giáp bờ hồ, đập tràn; phía Bắc giáp đất bà X. Ông Nguyễn Thành N có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N đối với ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị T:

1.2.1. Diện tích 5.021,7 m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất 183, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 5, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk



Nông thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu (đối với tài sản trên đất) hợp pháp của hộ ông Nguyễn Thành N (Kèm theo kết quả đo đạc ngày 01/10/2019, bao gồm các điểm từ số 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 24, 25, 26 và 27).

1.2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/6/1996, số H 007435, thửa đất 183, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 05, xã K, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn T2.

2/ Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/ Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000853, 0000856 cùng ngày 02/12/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự (4);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (6), 17b (LTTT).

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

**Nguyễn Đức Minh**