

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày 11-01-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

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 Hồng Chương và ông Võ Văn Vinh.

- 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 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 05/TB-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị L; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Hà Mạnh C; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 20-8-2021*) – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị E và ông Nguyễn Văn K; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Bà M có mặt, ông K đề nghị xét xử vắng mặt.*

2. Chị Lê Thị Lan N; địa chỉ: TDP 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị Thu B; cùng địa chỉ: TDP 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Ông Hà Thái R và bà Trần Thị D; cùng địa chỉ: TDP 03, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

5. Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: Đường N, TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 20-8-2021*) – *Có mặt.*

6. Ông Đỗ Duy Ph; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

7. Chị Đỗ Hà M; địa chỉ: Số 310 Khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

8. Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh G, chức vụ: Chánh Thanh tra (*theo văn bản ủy quyền ngày 19-7-2019*) – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

9. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh H; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 29-7-2019*) – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

10. Bà Nguyễn Thị Th; địa chỉ: TDP 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Người làm chứng:

1. Bà Hà Thị S; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Ông Dương Văn Kh; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hà Mạnh C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị E, chị Lê Thị Lan N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05-6-2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13-11-2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12-10-2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị L trình bày:

Bà và ông Hà Mạnh C, ông Hà Thái R, bà Hà Thị S, bà Hà Thị E là anh chị em ruột. Năm 1987, ông C và ông R nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th (*tên gọi khác là Ch, Tr*), đồng thời khai hoang thêm được một thửa đất tọa lạc tại khối 08, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (*cũ*), nay là tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Năm 1998, ông C chuyển nhượng cho bà diện tích (05x60)m. Do không có tiền nên bà đổi khoảng 05 sào rẫy tọa lạc tại tổ dân phố 05, phường N cho ông C. Năm 2004, bà làm một căn nhà ván trên phần diện tích đất này. Năm 2005, có thông tin Nhà nước thu hồi đất để làm trụ sở Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông nên ông C làm đơn xin xác nhận diện tích 2.025m² có nguồn gốc khai hoang năm 1987 (bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà) nhằm mục đích hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước. Năm 2007, ông C nói bà đứng tên làm đơn kê khai xin xác nhận nguồn gốc thửa đất diện tích (05x60)m để nêu Nhà nước thu hồi đất sẽ được cấp đất tái định cư. Đến năm 2010, do Nhà nước không thu hồi đất nên bà tháo dỡ nhà ván để xây nhà cấp 04 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Khoảng năm 2016, con gái bà là chị Lê Thị Lan N vay của bà S số tiền 400.000.000 đồng và không có khả năng trả nợ. Bà S yêu cầu bà chuyển nhượng thửa đất bà đang sử dụng để trả nợ thay cho chị N, còn dư tiền thì mua đất khác làm nhà ở nhưng bà không đồng ý nên ông C cùng bà S, bà R và chị N tự ý làm các giấy tờ tặng cho, mua bán giả tạo nhằm lấy đất của bà, cụ thể: Ông C cho rằng ông C hứa cho chị N phần đất này từ năm 1993 nhưng do chị N còn nhỏ nên giao cho bà quản lý. Năm 2017, ông C viết “*Giấy cho đất*” diện tích 150m² nhưng đề ngày 01-01-1993. Ngày 10-6-2017, chị N viết giấy bán đất để chuyển nhượng cho bà R phần đất mà ông C đã tặng cho. Ngày 27-8-2017, bà R cho ông Phạm Văn Th thuê 150m² để làm mặt bằng buôn bán, ông Th đã dựng căn nhà vòm khung sắt diện tích khoảng 75m² trên phần trước nhà đất bà đang ở. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 75m² và tháo dỡ toàn bộ căn nhà khung sắt, mái lợp tôn xây dựng trên diện tích đất này.

Ngày 13-11-2018, bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích 283,7m²; buộc ông Th phải tháo dỡ 01 nhà vòm diện tích 5mx13,85m; buộc ông R phải tháo dỡ 01 nhà trọ diện tích 5m x 9,8m; tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-01-1993 giữa ông C với chị N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-6-2017 giữa chị N với bà E là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22-5-2020, bà đã rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Thuận tháo dỡ căn nhà vòm và buộc ông R phải tháo dỡ nhà trọ trên đất tranh chấp.

Ngày 16-3-2022, bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích 295,2m².

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hà Mạnh C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1991, ông và ông R nhận chuyển nhượng của bà Th 01 thửa đất diện tích (42x75)m, tọa lạc tại khối 08, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ), nay là tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc đất bà Th khai hoang năm 1987. Hai bên có lập giấy mua bán viết tay nhưng đã bị thất lạc.

Năm 1993, ông R chia cho ông (27x75)m; chia cho bà S (05x75)m, phần đất còn lại (10 x75)m là của ông R. Năm 1993, bà L vào Đắk Nông sống chung với ông, ông có hứa cho chị N là con gái bà L diện tích đất (05x30)m = 150m².

Thời điểm này chị N còn nhỏ và đang ở quê nên ông giao đất cho bà L quản lý. Khoảng năm 2000, ông cùng anh em trong gia đình dựng cho bà L một căn nhà gỗ khoảng 24m², mái lợp tôn, tường xây lừng, thưng ván; bà L sử dụng nhà, đất ổn định, liên tục trong nhiều năm.

Năm 2005, Nhà nước có chủ trương giải tỏa khu đòi trùng tu. Để được cấp đất tái định cư, ông đã xin xác nhận nguồn gốc đất diện tích 2.025m² là do khai hoang năm 1987 (*bao gồm cả diện tích đất cho chị Ngọc*). Do chị N còn nhỏ nên ông đồng ý để bà L đứng tên kê khai nguồn gốc đất và tài sản trên đất. Ngày 29-6-2007, bà L kê khai diện tích đất sử dụng 350m², trên đất có 01 căn nhà xây lừng, mái lợp tôn, đơn được ông Dương Văn Kh xác nhận với nội dung “*nguồn gốc đất là do khai phá cùng em trai là Hà Mạnh C, sinh hoạt, ăn ở cùng với em, không có nơi ở nào khác*”. Ông đồng ý để L đứng tên kê khai vì bà L đang trực tiếp sử dụng đất và để sau này bà L được cấp đất tái định cư. Bà S, bà E, ông R có biết việc bà L sử dụng đất, làm nhà, làm đơn xin xác nhận đất nhưng không ai có ý kiến gì. Sau này do nhà cũ mục nát nên bà L xây lại nhà mới. Thừa đất ông hứa cho chị N hiện nay không giải tỏa nhưng ông vẫn giữ nguyên quyết định cho chị N.

Năm 2017, chị N vào Đắc Nông sinh sống và yêu cầu bà L trả lại đất nhưng bà L không đồng ý. Để giúp chị N lấy lại đất, khoảng đầu năm 2017 ông viết giấy tặng cho đất chị N nhưng đề ngày 01-01-1993, sau đó nhờ anh chị em trong gia đình là ông R, bà E, bà S ký làm chứng. Ngày 10-6-2017, chị N viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất này cho bà E.

Thừa đất ông cho chị N diện tích 150m² có tứ cận: Phía Tây giáp đất chị Y, anh T (*trước đây là đất của ông, sau đó ông cho bà S, bà S chuyển nhượng cho chị Y, anh T*); phía Nam là đường 23/3; phía Bắc giáp đất còn lại của ông; phía Đông giáp đất ông R. Hiện tại bà L đang sử dụng khoảng 70m² phía sau giáp đất của ông, trên đất có nhà xây cấp 04. Bà E đang quản lý khoảng 80m² phía trước giáp đường 23/3, trước đây bà E cho ông Th thuê mặt bằng để buôn bán, trên đất có khung nhà sắt, hiện ông Th đã tháo dỡ. Diện tích còn lại phía sau khoảng (05x25)m = 125m² ông vẫn quản lý, năm 2015 ông cho ông R mượn để đổ vật liệu xây dựng và xây phòng trọ, hiện ông R đã tháo dỡ dãy phòng trọ.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

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

- ***Bà Hà Thị E:*** Ngày 10-6-2017, chị N chuyển nhượng cho bà diện tích đất (05x30)m = 150m² với giá 400.000.000 đồng, trên đất có 01 nhà xây của bà L khoảng 60m². Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà chưa đăng ký kê khai, chưa trực tiếp sử dụng đất. Diện tích đất này là do ông C cho chị N vào năm 1993, khi đó chị N còn nhỏ nên ông C để bà L sử dụng cho đến khi chị N lớn thì giao lại cho chị N. Bà có ký làm chứng vào giấy cho đất. Việc mua bán đất là tiền riêng của bà, ông Nguyễn Văn K là chồng bà không biết và không liên quan. Ngày 27-8-2017, bà cho ông Th thuê toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của chị N. Ông Th sử dụng khoảng 80m² và dựng mái vòm, khung sắt để buôn bán, hiện ông Th đã tháo dỡ toàn bộ công trình này. Phần còn lại khoảng 70m² vẫn còn nhà và bà L đang sử dụng. Bà không đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của bà L. Ngày 24-11-2021, bà có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị N.

- **Chị Lê Thị Lan N:** Đầu năm 2017, chị vào Đắc Nông sống cùng mẹ là bà L. Khoảng tháng 6-2017, ông C, bà S, bà E và ông R bàn nhau mua đất, xây nhà nơi khác cho hai mẹ con chị, đồng thời thuyết phục bà L giao đất tranh chấp để họ làm ăn. Lúc đầu bà L đồng ý nhưng sau đó lại thay đổi ý kiến nên phát sinh mâu thuẫn. Đầu năm 2017, ông Cường đưa cho chị giấy cho đất đề ngày 01-01-1993. Ngày 10-6-2017, ông C, bà S, bà E và ông R hướng dẫn chị viết giấy bán đất cho bà S. Trước khi phát sinh tranh chấp, chị không sử dụng đất nên không biết nguồn gốc, vị trí, tứ cận thửa đất. Khi chuyển nhượng, chị và bà S không cầm cọc, không bàn giao đất trên thực địa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L buộc ông C phải trả lại đất thì chị không có ý kiến gì. Ngày 17-11-2021, chị có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-01-1993 giữa ông C với chị và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-6-2017 giữa chị với bà E.

- **Ông Hà Thái R:** Ông thừa nhận có việc mua đất và khai hoang đất tổng diện tích $(42 \times 75)m = 3.150m^2$ như ông C trình bày. Năm 1993, ông chia cho ông C $(27 \times 75)m = 2.025m^2$, chia cho bà S $(05 \times 75)m = 375m^2$, phần đất còn lại $(10 \times 75)m = 750m^2$ là của ông. Khi nghe thông tin Nhà nước thu hồi đất, các anh chị em trong gia đình thống nhất cho mỗi người đứng tên kê khai một lô đất với mục đích sẽ được nhận nhiều đất tái định cư. Thửa đất tranh chấp là thửa đất bà L đứng tên kê khai tại đơn đề ngày 29-6-2007. Khoảng năm 2004, bà L dựng nhà gỗ, vách ván trên đất để ở, sau đó nhà bị mục nát nên bà L xây lại nhà như hiện tại. Quá trình bà L làm nhà và sử dụng đất không ai có ý kiến gì. Khi chị N trưởng thành, ông cùng ông C, bà S, bà E bàn nhau cho chị N thửa đất mà bà L đang sử dụng. Ông C là người viết giấy cho đất, những người còn lại ký làm chứng. Ông có ký làm chứng tại giấy mua bán đất ngày 10-6-2017 giữa chị N và bà E nhưng nội dung thỏa thuận như thế nào ông không biết. Tại thời điểm viết giấy mua bán, trên đất vẫn có nhà xây mà bà L đang ở. Ông có ký vào giấy cho đất ghi năm 1993, mục đích để sau này chị N được cấp đất tái định cư; diện tích đất cho chị N nằm trong tổng diện tích ông C kê khai giải tỏa. Năm 2017, bà L đồng ý cho chị N bán đất cho bà E. Chị N dùng tiền bán đất để mua lại đất của bà S và xây nhà mới cho hai mẹ con cùng ở. Tuy nhiên, bà L yêu cầu chị N phải đưa 200.000.000 đồng nhưng chị N không đưa nên bà L khởi kiện đòi lại đất. Ông có dựng 01 nhà trọ diện tích $(05 \times 9,8)m = 49m^2$ trên đất tranh chấp nhưng hiện tại đã tháo dỡ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông không có ý kiến gì.

- **Bà Trần Thị D:** Đồng ý với nội dung trình bày của ông R và không có yêu cầu gì.

- **Bà Nguyễn Thị Ph:** Đồng ý với nội dung trình bày của ông C và không có yêu cầu gì.

- **Ông Phạm Xuân Th, bà Nguyễn Thị Thu H:** Ngày 27-8-2017, ông bà ký hợp đồng thuê của bà E diện tích đất $(05 \times 30)m$ để buôn bán, ngay vị trí đất tranh chấp. Ông bà đã dựng nhà vòm khung sắt, mái lợp tôn trên đất và sử dụng từ cuối năm 2017. Hiện tại ông bà đã chấm dứt hợp đồng, tháo dỡ các tài sản và trả lại đất cho bà E nên không có yêu cầu gì.

- **Ông Đỗ Duy Ph:** Ông chung sống như vợ chồng với bà L từ năm 1997 nhưng không đăng ký kết hôn, có 01 con chung là chị Đỗ Hà M (*sinh năm 1999*). Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông và bà L đổi 01 ha đất rẫy cho ông C để lấy 05m đất (*đang tranh chấp*) ở mặt đường quốc lộ. Ông bà đã làm một căn nhà gỗ trên đất. Do mâu thuẫn nên ông bỏ nhà đi và giao lại nhà, đất cho bà L quản lý, sử dụng. Ông đồng ý giao cho bà L toàn quyền quyết định và không có yêu cầu gì đối với thửa đất tranh chấp.

- **Chị Đỗ Hà M:** Chị là con ruột của ông Ph và bà L. Tại thời điểm ông Ph và bà L sử dụng đất thì chị còn nhỏ nên không biết gì về nguồn gốc đất. Chị không có công sức đóng góp nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

- **Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông:** Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số X và Z ngày 29-01-2015 cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông được thực hiện đúng quy định tại Điều 70 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP. Trong thời gian xem xét, cấp đổi GCNQSDĐ cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông, các cơ quan không nhận được đơn kiến nghị nào của người dân về việc cấp đổi GCNQSDĐ này. Đối với diện tích đất 58.627,5m² mà người dân đang sử dụng và xảy ra tranh chấp, trước đây là quy hoạch đất quốc phòng nhưng đến thời điểm hiện tại, Bộ Quốc phòng chưa có ý kiến đối với phần đất này nên Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) tỉnh Đắk Nông không có cơ sở thu hồi đất để giao cho địa phương quản lý.

- **Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông:** Tờ bản đồ địa chính ngày 24-6-2008 do Trung tâm đo đạc, tư vấn Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông lập năm 2008, mục đích xác định diện tích, ranh giới, vị trí thửa đất của các hộ gia đình đang sử dụng để phục vụ công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng xây dựng trụ sở Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông. Các thửa đất thể hiện tên Hà Thị L, Hà Mạnh C, Hà Thái R và Hà Thị S tại tờ bản đồ nằm trong diện tích 325.684m² được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Lắk, đơn vị Ban Chỉ huy Quân sự huyện Đắk Nông – khu 2 theo GCNQSDĐ số W ngày 27-12-2001 và thuộc trường hợp bị thu hồi. Năm 2008, những hộ gia đình có đất bị thu hồi đã phối hợp khảo sát, đo đạc, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền trên đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tuy nhiên sau đó họ không đồng ý giao đất nên Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông không thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất này. Quá trình quản lý và sử dụng, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông đã rà soát, xác định ranh giới, vị trí, diện tích sử dụng cho mục đích quốc phòng và đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông điều chỉnh. Ngày 29-01-2015, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 116/QĐ-UBND về việc cấp đổi GCNQSDĐ cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông, đồng thời cấp GCNQSDĐ số X, diện tích 34.200,9m² và GCNQSDĐ số Z, diện tích 78024,4m². Hiện tại thửa đất tranh chấp không nằm trong hai GCNQSDĐ nêu trên. Do Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Nông không quản lý, sử dụng đất tranh chấp nên không có yêu cầu gì.

- **Bà Nguyễn Thị Th:** Năm 1987, gia đình bà khai hoang một thửa đất tọa lạc tại khối 08, thị trấn G và dựng 01 nhà tạm để ở. Năm 1991, bà chuyển nhượng lại cho ông R với giá 1.000.000 đồng, hai bên lập giấy viết tay nhưng

hiện đã bị thất lạc. Bà xác nhận đất tranh chấp nằm trong thửa đất gia đình bà khai hoang năm 1987 và chuyển nhượng cho ông R năm 1991.

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

- ***Bà Hà Thị S:*** Năm 1987, ông R và ông C nhận chuyển nhượng chung một lô đất tọa lạc tại khối 08, thị trấn G, huyện Đ. Năm 2005, ông C cho chị N diện tích $150m^2$, có viết giấy tờ tặng cho, các anh em trong gia đình ký làm chứng. Tại thời điểm cho đất, chị N còn nhỏ nên ông C để cho bà L làm nhà gỗ và đứng tên trong sơ đồ giải tỏa với mục đích sau này được cấp đất tái định cư. Năm 2017, chị N bàn với bà L bán đất này để lấy tiền mua đất khác làm nhà, số tiền còn lại sẽ đầu tư kinh doanh, ổn định cuộc sống. Sau đó chị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà E.

- ***Ông Dương Văn Kh:*** Năm 2009, ông được bầu làm khối trưởng khối 08. Trong thời gian này, một số hộ dân tự làm đơn kê khai và xin xác nhận nguồn gốc, tình trạng tài sản trên đất, trong đó có hộ ông C, bà L. Ngày 05-8-2005, ông C xin xác nhận nguồn gốc diện tích đất $2.025m^2$. Tại thời điểm xác nhận, trên đất có nhà gỗ và ông C đang sử dụng để ở, sát nhà ông C có nhà gỗ của bà L. Ngày 29-6-2007, bà L có đơn xin xác nhận nội dung bà đang sử dụng thửa đất diện tích $350m^2$, gồm $300m^2$ đất ở và $50m^2$ đất nông nghiệp; 01 nhà mái lợp tôn, xây lửng xi măng, diện tích $24m^2$, làm từ năm 1993. Ông xác nhận nội dung mà bà L kê khai là đúng. Đồng thời, ông xác nhận thửa đất tranh chấp có vị trí đúng thửa đất mà bà L kê khai tại đơn đề ngày 29-6-2007.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 03-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, 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 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 219, Điều 227, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 5 của Luật đất đai năm 1987; Điều 148, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; 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; khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- *Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc ông Th phải tháo dỡ 01 căn nhà vòm kích thước $(05 \times 13,85)m = 69,25m^2$, kết cấu khung cột sắt, vách tôn, nền gạch men và buộc ông R phải tháo dỡ 01 nhà trọ kích thước $(05 \times 9,8)m = 49m^2$, kết cấu móng gạch, khung cột sắt, tường xây lửng, mái tôn, nền xi măng.*

- *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L: Tạm giao cho bà L sử dụng toàn bộ diện tích đất $295,2m^2$ và tài sản trên đất là 01 nhà ở kích thước $(05 \times 10,6)m = 53m^2$ do bà L xây năm 2010, tọa lạc tại tổ dân phố 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất ông R; phía Tây Bắc, 30m đầu tính từ đường 23/3 xuống giáp đất bà H, ông S, 30m sau giáp đất ông C, phía Tây Nam giáp đường 23/3; phía Đông Bắc giáp đường bê tông.*

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 189-2021, hệ tọa độ VN-2000 ngày 23-9-2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông lập).

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho là “giấy cho đất” đề ngày 01-01-1993 giữa ông C và chị N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “giấy bán đất” đề ngày 10-6-2017 giữa chị N với bà E vô hiệu.

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

Ngày 19-8-2022, bị đơn ông Hà Mạnh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị E kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Lan N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc thỏa thuận tặng cho 150m² giữa ông C với chị N; tuyên trả 150m² đất tranh chấp cho bà E vì chị N đã chuyển nhượng cho bà E.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên 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 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án không đúng, cụ thể: Theo nội dung đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nêu trên thì ngoài quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông C còn có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với bà E và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C với chị N. Lẽ ra, trong trường hợp này ngoài việc xác định ông C là bị đơn thì còn phải xác định bà E, chị N là bị đơn trong vụ án mới đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng cấp sơ thẩm xác định bà E, chị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác.

[1.2]. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn sai sót trong việc xác định và yêu cầu nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung.

[2]. Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 05-6-2018 và hai lần khởi kiện bổ sung, bà Hà Thị L khởi kiện ông Hà Mạnh C yêu cầu trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 295,2m² và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà vòm diện tích 5m x 13,85m = 69,25m² do ông Phạm Xuân Th dựng lên trên đất để kinh doanh và 01 nhà trọ diện tích 5m x 9,8m = 49m² do ông Hà Thái R làm trên đất; yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

giữa ông Hà Mạnh C với chị Lê Thị Lan N ngày 01-01-1993 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Lan N với bà Hà Thị E ngày 10-6-2017 là vô hiệu.

[2.2]. Ngày 17-11-2021, chị N có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01-01-1993 giữa ông C với chị N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-6-2017 giữa chị N với bà E có hiệu lực pháp luật, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Ngày 24-11-2021, bà E có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với chị N có hiệu lực pháp luật, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm $295,2m^2$ và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà vòm diện tích $5m \times 13,85m = 69,25m^2$ do ông Phạm Xuân Th dựng lên trên đất để kinh doanh và 01 nhà trọ diện tích $5m \times 9,8m = 49m^2$ do ông Hà Thái R làm trên đất. Theo nội dung đơn khởi kiện, ban đầu nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp với ông C có nguồn gốc khai hoang cùng ông C từ năm 1987 và hai bên thỏa thuận chia diện tích đất đã khai hoang để sử dụng, theo đó bà được chia diện tích đất $05m \times 60m$ có vị trí: Phía Đông giáp đất ông R; phía Tây giáp đất bà H; phía Nam giáp đường 23/3; phía Bắc giáp đất bà Nh. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà L cho rằng nhầm lẫn nên đã có lời khai xác định lại nguồn gốc đất là do bà và ông Ph đổi 01 ha đất rẫy cho ông C có được, do chị em ruột nên không lập thành văn bản và không nhớ rõ thời gian (BL 572, 715 và 803), có lúc bà L khai do nhận chuyển nhượng nhưng không có tiền nên đã giao cho ông C 01 ha đất rẫy; lời khai của ông Đỗ Duy Ph xác nhận ông và bà L sống chung như vợ chồng từ năm 1997 đến năm 1999 có một con chung tên Đỗ Hà M và ông cũng xác định diện tích đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do ông và bà L đổi 01 ha đất rẫy cho ông C có được (BL 573); cũng tại biên bản phiên tòa (BL 573), ông C có lời khai cho rằng ông cho đất bà L trước, sau đó bà L, ông Ph cho rẫy ông sau.

[2.4.1]. Như vậy, về xác định nguồn gốc đất nguyên đơn đang tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết, các đương sự khai không thống nhất. Việc xác định rõ nguồn gốc đất, thời gian tạo lập và quá trình sử dụng có ý nghĩa quan trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật giải quyết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do bà L và ông Ph đổi 01 ha đất rẫy cho ông C có được vào khoảng năm 1993 nhưng cấp sơ thẩm chưa yêu cầu bà L, ông Ph cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc đổi đất và cũng chưa xác minh làm rõ vị trí thửa đất rẫy mà bà L cho rằng đã đổi cho ông C ở đâu, quá trình sử dụng từ trước đến nay như thế nào, hiện nay ai đang quản lý, sử dụng để làm rõ có hay không việc đổi đất là nhận định chưa đủ căn cứ vững chắc và xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.4.2]. Tài liệu, chứng cứ thể hiện vị trí, diện tích đất tranh chấp hiện nay chưa ai kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không ai có tên trong sổ mục kê, địa chính. Đối với đơn xin xác nhận ngày 29-6-2007 bà L và ông C điều thừa nhận sau khi có chủ trương thu hồi đất và nhằm mục đích để được bố trí

tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nên không thuộc các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003. Phần nhận định của bản án sơ thẩm có mâu thuẫn về xác định nguồn gốc đất tại mục [2.1] và [2.4].

[2.4.3]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 295,2m². Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-7-2021 (BL 764 đến 770) ghi nhận tổng diện tích 295,2m² đất đang tranh chấp hiện trạng gồm có: Từ mốc ranh giới giáp đường 23/3 (cạnh giáp đường 23/3 rộng 05m) đo vào đến điểm 15,2m là đất trống (phần đất này năm 2017 ông Th đã làm nhà vòm để kinh doanh, hiện nay đã tháo dỡ); từ điểm 15,2m đo vào đến 10,6 là căn nhà cấp 4 do bà L xây và sử dụng từ năm 2010 đến nay (căn nhà có diện tích 5 x 10.6m); từ điểm 10,6m đo ra tới giáp đường bê tông là 33.8 m, phần đất này ông R làm nhà trọ có diện tích 05m x 9,8m = 49m² từ năm 2015, hiện nay đã tháo dỡ. Trong số diện tích đất 295,2m² có 134,3m² được xác định từ vị trí căn nhà của bà L đang sử dụng ra phía trước giáp đường 23/3 (bao gồm căn nhà bà L) và có 160.9m² được xác định từ vị trí phía sau tường nhà của bà L đang sử dụng đến giáp đường bê tông. Theo tài liệu, chứng cứ thu thập thể hiện nhà vòm do ông Th thuê đất của bà E làm từ năm 2017, nhà trọ ông R mượn đất ông C để xây, nhà cấp 04 có diện tích 5 x 10.6m do bà L xây và sử dụng cho đến nay.

Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông C nêu trên, Tòa án phải nhận định, đánh giá và xác định có việc tranh chấp quyền sử dụng đất không? nếu có thì ai lấn chiếm? diện tích lấn chiếm bao nhiêu? Trong số diện tích bà L khởi kiện thì phần diện tích nào không có tranh chấp, từ đó mới quyết định chấp nhận hay không chấp nhận hoặc chấp nhận phần nào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định và quyết định trong bản án đối với yêu cầu khởi kiện của bà L đòi ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm 295,2m² là bỏ sót yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5]. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà E và chị N là sai sót.

[2.6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị S cho rằng phần diện tích đất 05m x 30m tại vị trí phía sau nhà bà L đến giáp đường bê tông ông C đã chuyển nhượng cho bà vào năm 2015 và đã cung cấp giấy sang nhượng đất giữa ông C với bà S. Xét thấy đây là tình tiết mới tại phiên tòa cần phải xác minh làm rõ vì phần diện tích nêu trên có liên quan đến vị trí, diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.7]. Tòa án cấp sơ thẩm còn sai sót trong việc tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí chưa đúng theo quy định của pháp luật.

[2.8]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, đồng thời có tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông C và bà E, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.9]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.10]. Về số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông C, bà E và chị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 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. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 03-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Mạnh C, bà Hà Thị E, chị Lê Thị Lan N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông Hà Mạnh C 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 F ngày 26-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Trả lại cho bà Hà Thị E 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 O ngày 26-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Trả lại cho chị Lê Thị Lan N 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 I ngày 26-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- 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