

Bản án số: 291/2023/DS-PT

Ngày: 28-9-2023

V/v: T/chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Chí Công**

Ông **Nguyễn Tấn Long.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Trần Việt Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28-9-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2023/TLPT-DS ngày 21-7-2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3241/2023/QĐXX-PT ngày 14-9-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

1.2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: B19 Khu H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Thu H; địa chỉ cư trú: Số A Bà T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Lê Thanh K - Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:

Bà Lê Thị Anh L, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Tiến T2 - Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số C N, phường T thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3. Bị đơn:

3.1. Ông Đào Hữu H1, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số B D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ông Lê Song H2; địa chỉ cư trú: Số I P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, vắng mặt.

4.2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L1 - Trưởng bộ phận Đăng ký thống kê; địa chỉ: Số C T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.3. Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.4. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Bà Võ Thị Thu H; địa chỉ cư trú: Số A Bà T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

4.5. Ông Văn S và bà Đặng Thị M; cùng địa chỉ cư trú: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông S1 có mặt tại phiên tòa.

4.6. Ông Trần Đình P và bà Huỳnh Thị T4; cùng địa chỉ cư trú: Số G A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt tại phiên tòa.

4.7. Văn phòng C1.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên T5; địa chỉ cư trú: Số C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Trần Thị T1 và bà Trần Thị T trình bày:

Năm 1997, hộ gia đình bà Trần Thị T3 có nhận chuyển nhượng khoảng 01 ha đất trồng cà phê của ông Nguyễn Văn S2 tại xã E, thành phố B. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố B công nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là CNQSDĐ) số D 0443778 ngày 17-4-1997. Thông tin chi tiết các thửa đất: (1) thửa đất 192, tờ bản đồ 19, diện tích 1.925 m², (2) thửa đất số 153, tờ bản đồ 19, diện tích 880 m², (3) thửa đất số 154, tờ bản đồ 19 diện tích 1.115 m², (4) thửa đất số 155, tờ bản đồ 19 diện tích 2.155

m² và (5) thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 diện tích 3.130 m². Tất cả thửa đất đều trồng cây cà phê, thời hạn sử dụng đến năm 2043. Do ở xa và không có người làm và do tình cảm thân thiết, nên bà T3 cho vợ chồng ông L2 (đã chết) và bà Lê Thị Anh L mượn đất để sản xuất canh tác trên thửa đất số 175, tờ bản đồ 19, diện tích 3.130 m² (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ 12); đồng thời, bà T3 cũng nói cho những nhà mượn đất sử dụng biết là thửa đất này đã được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Thư từ năm 1997. Khi cần bà T3 sẽ lấy lại để canh tác, sử dụng, những người được cho mượn đất là bà Lê Thị Anh L, ông Đào Hữu H1 và Lê Song H2 đều đồng ý. Tuy nhiên, năm 2017, bà L tự ý kê khai xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa số 175 diện tích 3.130 m² (nay là thửa 106, tờ bản đồ 12), nhưng không được Nhà nước cấp do thửa đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Thư từ năm 1997.

Năm 2018, hộ bà Trần Thị T3 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất ghi tại Mục 1 phía trên bản tự khai này cho nguyên đơn (bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1) và được cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho đăng ký biến động và sang tên cho nguyên đơn ngày 14-7-2018. Sau đó, nguyên đơn đã trực tiếp gặp bà L để yêu cầu trả lại thửa số 175 diện tích 3.130 m² mà bà L đang chiếm giữ trái phép, nhưng bà L không đồng ý. Do đó, nguyên đơn (bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1) yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lê Thị Anh L trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 diện tích 3.310 m² mà bà L đang chiếm giữ trái pháp luật.

2. Buộc bà Lê Thị Anh L, gia đình ông Đào Hữu H1 và gia đình ông Lê Song H2 trả lại thửa đất số 154, tờ bản đồ 19 diện tích 1.115 m² mà những người này đang chiếm giữ trái phép. Buộc các bị đơn phải chịu toàn bộ các khoản án phí và chi phí tố tụng.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn (bà Lê Thị Anh L) nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T3 không đồng ý, do phần đất nêu trong đơn phản tố đã được cấp Giấy CNQSDĐ cấp cho bà T3.

Việc bị đơn cho rằng bà Trần Thị T3 được cấp Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất trên, nhưng không canh tác, sử dụng mà bỏ không và cho rằng các thửa đất đang lấn chiếm có nguồn gốc do các bị đơn khai hoang là không có căn cứ, bởi lẽ việc Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Trần Thị T3 vào năm 1997 là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật. Do đó, đất đã cấp cho gia đình bà Trần Thị T3 thì chỉ có cơ quan có thẩm quyền mới được thu hồi quyền sử dụng đất.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là bà Lê Thị Anh L trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1, vì Giấy CNQSDĐ số D 0443778, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3 ngày 16-4-1997, trong đó có thửa đất số 154 và thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 đã cấp chồng lấn lên phần đất của gia đình bà; chồng lấn phần đất giáp thửa 155B, chồng lấn 156A và phần đất giáp thửa 156A, cụ thể:

- Về thửa đất số 155B (mới là thửa đất số 533), tờ bản đồ 9 của gia đình bà và thửa đất số 539, tờ bản đồ 12 (tức thửa 154, tờ bản đồ 19) đã cấp cho hộ bà Trần Thị T3.

Năm 1995 gia đình bà nhận chuyển nhượng thêm của ông Văn S2 thửa đất nông nghiệp có diện tích khoảng 10.000 m² tại xã E. Trên đất, ông S2 đã trồng cà phê cho thu hoạch. Khi đó, hai bên đã cùng với địa chính xã đo đạc và cắm mốc với vị trí tứ cận như

sau: Phía Bắc giáp hồ 30/4, Nam giáp đường liên doanh, Đông giáp rẫy bà T3, T6 giáp rẫy ông Đào Anh S3.

Gia đình bà canh tác đến năm 1997, thì mới làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 9.300 m², sử dụng đến năm 2004 thì gia đình bà chuyển nhượng cho ông T7, bà T4 phần diện tích 4.587 m² (tức thửa 155C, sau này ông T7 bà T4 đã chuyển nhượng lại cho ông H2 canh tác đến ngày hôm nay). Còn lại diện tích 4.713 m², gia đình bà vẫn tiếp tục trồng cà phê và được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số V 138954 ngày 17-6-2004, thửa đất số 155B, tờ bản đồ số 19. Năm 2009, bà tiếp tục trồng xen bơ trên đất; năm 2011, bà chuyển nhượng 1.000 m² cho ông Lê Văn B và đến năm 2019, chuyển nhượng 1.000 m² cho bà Nguyễn Thị Lệ G. Gia đình bà còn lại diện tích đất theo Giấy CNQSDĐ số CQ 543801, do UBND thành phố B cấp ngày 09-4-2019, thửa đất số 533, tờ bản đồ số 12 là 2.438 m² (do đo đạc lại).

Đối với phần đất phía đuôi liền kề thửa cũ 155B (thửa mới là 533, tức thuộc một phần thửa đất số 154, tờ bản đồ số 19) cấp cho hộ bà Trần Thị T3: Khi bà nhận chuyển đất của ông Văn S2, thì phần đất phía đuôi là giáp hồ. Bà không biết có con đường cắt ngang lô đất nhận chuyển nhượng, nên vẫn canh tác lô đất nhận chuyển nhượng từ trên đồi kéo xuống mép hồ 30/4 (gia đình ông H2, ông H1 cũng sử dụng đất từ trên đồi xuống mép hồ tương tự như gia đình bà). Do đó, khi Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ thì bà không để ý, nên không biết đất bị cấp thiếu một phần giáp hồ. Đến đầu năm 2019, khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ G, thì bà mới phát hiện việc cấp đất thiếu so với tứ cận, diện tích thực tế nhận chuyển nhượng (diện tích 428,30 m² thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 theo Trích lục bản đồ địa chính số 6637/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC, do Văn phòng Đ lập ngày 11-4-2019).

Lúc này, gia đình bà Trần Thị T3 ngăn cản, không cho gia đình bà đăng ký bổ sung xin cấp Giấy CNQSDĐ. Bà T3 cho rằng phần đất này nằm trong thửa đất số 154, tờ bản đồ 19, theo Giấy CNQSDĐ cấp cho bà T3 ngày 16-4-1997. Bà không hiểu vì sao hộ bà T3 lại được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 1.115 m², thửa đất số 154, tờ bản đồ số 12. Trong khi toàn bộ diện tích này do 3 gia đình (bà L, ông T7, bà T4 và ông S3) sử dụng giống thẳng theo từ trên đồi xuống mép hồ và có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Văn S2. Bà đã canh tác từ xưa đến nay, bà T3 chưa bao giờ canh tác trên đất. Nguồn gốc đất của bà T3 cũng là nhận chuyển nhượng từ ông Văn S2 (không phải ông Nguyễn Văn S2) như nguyên đơn nêu. Hiện nay, đất của hộ bà T3 có diện tích lớn nhất, rất nhiều diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông S2.

- Về thửa đất số 156A (thửa mới là 538), tờ bản đồ số 19 (mới là số 12) và thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 (tức 02 thửa đất trùng với thửa 175 đã cấp cho hộ bà T3):

Từ năm 1995, trong quá trình canh tác thửa đất số 155B (thửa mới là 533), tờ bản đồ số 19 (mới là số 12) gia đình bà cùng các hộ dân khác vẫn sử dụng bãi tưới chung giáp hồ C để tưới cà phê. Liền kề bãi tưới đó gia đình bà thấy có một khu đất dốc 70 - 80 độ bỏ hoang, có diện tích khoảng 1.600 m² sát hồ 30/4 không ai canh tác. Sau khi hỏi thăm các hộ lân cận, bà được biết khu đất đó trước đây do ông S3 trồng sắn để nuôi cá. Sau đó, gia đình bà đã liên hệ với ông S3 và được ông S3 cho biết năm 1987, ông S3 đã thả hồ C để nuôi cá và khai hoang khu đất đó để trồng sắn lấy lá làm thức ăn cho cá, nhưng do chuột phá nên ông không canh tác và bỏ hoang. Vì vậy, gia đình bà đã xin

ông S3 cho khu đất để canh tác, ông S3 đồng ý. Ban đầu, gia đình bà trồng dâu nuôi tằm, nhưng do đất dốc, đi lại khó khăn, nên sau 02 năm gia đình bà đã chuyển sang trồng khoảng 100 cây cao su và thuê máy múc để đào 01 hồ nước rộng khoảng 100 m², sâu khoảng 3 m để lấy nước tưới cà phê trên khu đất mà gia đình bà đã xin ông S3 đến nay. Việc gia đình bà trồng cao su và đào hồ nước, tất cả các hộ có rẫy lân cận, bà T3 đều biết và không có ý kiến phản đối.

Ngoài ra, năm 2000, gia đình bà có nhận chuyển nhượng từ ông P và bà T4 một thửa đất giáp với phần đất nêu trên, với diện tích 1.778 m², thửa đất số 156A (thửa mới là 538), ông P và bà T4 đã được UBND thành phố cấp Giấy CNQSDĐ đến ngày 13-01-2011, thì ông P và bà T4 được cấp lại Giấy CNQSDĐ BB 793017 do tách thửa. Đến ngày 16-02-2011, thì ông P và bà T4 mới chính thức ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho vợ chồng bà. Ngày 24-3-2011, vợ chồng bà được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đăng ký biến động sang tên Giấy CNQSDĐ BB 793017.

Nguồn gốc thửa đất số 156A là do vợ chồng ông S2, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hà Minh T8, bà Nguyễn Thị C vào năm 1997. Sau đó, vợ chồng ông Trung chuyển n lại vợ chồng ông P, bà T4 và vợ chồng ông P chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Gia đình bà đã canh tác ổn định, đến năm 2011, thì trồng xen mít, bơ, sầu riêng và không có ai tranh chấp.

Năm 2019, bà liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ để đo đạc phần đất trước đây ông S3 cho có diện tích 1.596,6 m², thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12, theo Trích lục bản đồ địa chính số 6635, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019. Khi bà liên hệ UBND xã E để làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ, thì gia đình bà T3 ngăn cản. Bà T3 cho rằng diện tích 1.778 m², thửa đất số 156A mà bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông P nằm trong thửa đất số 175, tờ bản đồ 19, diện tích 3.130 m² theo Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ bà T3 ngày 16-4-1997. Bà không biết vì sao bà T3 lại được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 3.130 m², thửa đất 175, tờ bản đồ số 12. Trong khi đó, toàn bộ diện tích đất này là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P và một phần được ông S3 cho. Gia đình bà đã canh tác ổn định, trồng cây lâu năm, đào ao từ năm 2000, từ trước đến nay hộ bà T3 chưa bao giờ canh tác trên phần đất này.

Như vậy, việc UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số D0443778 ngày 16-4-1997 cho hộ bà Trần Thị T3 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 19 là có sự chồng lấn, không đúng đối tượng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, bà Trần Thị T1 và có đơn phản tố, đề nghị Tòa án:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 428,30 m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 theo Trích lục bản đồ địa chính 6637/TL-VPĐKĐĐ, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019 là của bà.

2. Công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.596,6 m², thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 theo Trích lục bản đồ địa chính số 6635, do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11-4-2019 là của gia đình bà.

Đối với 02 yêu cầu nêu trên, bà xin rút một phần yêu cầu đối với diện tích 665,8 m² của diện tích 1.596,6 m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 và bổ sung 114,2 m² đối với diện tích 428,3 m² thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ 12 tại đơn khởi kiện.

3. Hủy Giấy CNQSDĐ, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3 ngày 16-4-1997, đã được đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 ngày 04-7-2018.

4. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Trần Thị T3 với bà Trần Thị T1 và bà Trần Thị T liên quan đến việc tặng cho thửa đất số 154, thửa đất số 175, tờ bản đồ 19. Không yêu cầu xử lý hậu quả do hủy bỏ hợp đồng.

Bị đơn, ông Đào Hữu H1 trình bày:

Năm 1995, bố mẹ ông mua lại 01 lô đất có diện tích 7.500 m² tại xã E, thành phố B của ông Văn S2 và bà Huỳnh Thị M1, có tứ cận: Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, phía Đông giáp đất bà Lê Thị Anh L, phía Tây giáp đường nội bộ. Đến năm 1997, bố ông đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ trên diện tích 6.500 m², còn lại 1.000 m² chưa đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ, gia đình ông vẫn canh tác từ năm 1995 đến nay, không có tranh chấp.

Phần diện tích mà bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 khởi kiện gia đình ông nằm trong 1.000 m² mà gia đình ông chưa đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng 1.000 m² đất chưa đăng ký từ năm 1995 đến nay không có tranh chấp xảy ra. Trên đất trồng cây lâu năm; phần diện tích trên là của bố mẹ ông để lại riêng cho ông, vợ ông không có quyền sử dụng.

Tháng 02-2019, ông tiến hành ký hợp đồng đăng ký Trích lục phần đất mà bố ông trước đây đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ. Trong quá trình đo, vẽ biên bản trích lục bản đồ thửa đất theo tứ cận phần đất này không có tranh chấp và được xác nhận của cán bộ địa chính xã là bà Trương Thị Huyền T9. Trước lúc trích đo bản đồ địa chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk đã qua thẩm tra, xác định lô đất này không có tranh chấp, do đó đã trích lục bản đồ địa chính số 12, số hiệu thửa đất 532, diện tích 1.091,5 m². Đến tháng 4-2019, ông lập hồ sơ đăng ký Giấy CNQSDĐ, thì mới được thông báo diện tích đất này bị tranh chấp. Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 đối với lô đất gia đình ông sử dụng từ năm 1995 đến nay là không có căn cứ, nên ông không đồng ý.

Bị đơn, ông Lê Song H2 trình bày:

Năm 2006, ông có mua 01 lô đất của ông T7 với diện tích 4.700 m² còn phần bà Trần Thị T và bà Trần Thị Thanh tranh c khoảng 500 m² tại xã E, thành phố B, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T, bà T1; phía Tây giáp đất bà Lê Thị Anh L; phía Bắc giáp hồ nước; phía Nam giáp đường. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông vẫn sử dụng đất canh tác cà phê bình thường; đến năm 2010, thì phá cà phê trồng lại. Tứ cận thửa đất bà Trần Thị T3 đã rào, xác lập ranh giới; do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Văn S trình bày:

Năm 1997, ông có sang nhượng đất cả phê cho các hộ: Bà Nguyễn Thị C, ông Đào Anh S3, bà Lê Thị Anh L, bà Trần Thị T3. Ông chủ động làm sổ đỏ và các chủ hộ đã thống nhất chia đất như sau: Chia đất theo hướng từ Nam đến B; Nam có con đường, B1 có hồ nước và theo quyền sử dụng đất đã cắt dài mỗi lô hướng Nam có đường, hướng Bắc có hồ nước. Vậy đất của mỗi chủ hộ đều giáp hồ nước N (Hồ đập thùng liên doanh 2). Hiện nay các chủ hộ đang canh tác đúng với hiện trạng các quyền sử dụng đất.

Năm 1997, ông có chuyển nhượng đất nông nghiệp cho các hộ dân với hiện trạng như sau: (1) Chuyển nhượng cho gia đình ông Trần Văn P1 tại số 07 Ama Hao đất có tứ cận: Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, phía Tây giáp rẫy ông G1, phía Đông giáp bà Nguyễn Thị C, (2) Chuyển nhượng cho gia đình bà Nguyễn Thị C tại khối E, phường T thửa đất: Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, phía Tây giáp rẫy ông Ba D, phía Nam giáp đường nội bộ, (3) Chuyển nhượng cho gia đình ông Đào Anh S3: Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, phía Tây giáp đường chung nội bộ, phía Đông giáp rẫy bà L và (4) Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Anh L tại khối I phường T: Phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, phía Tây giáp rẫy ông S3, phía Đông giáp rẫy bà T3.

Ngoài ra, ông có sang nhượng chung cho 4 hộ dân nêu trên một đường chung nội bộ và bãi tưới tại mép suối E.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B trình bày:

Thửa đất số 152, 153, 154, 155 và số 175, tờ bản đồ 19 tại xã E, thành phố B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận biến động thừa kế cho bà Trần Thị T3 ngày 18-6-2016, chỉnh lý biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 ngày 04-7-2018.

- UBND thành phố B trình bày:

Hộ bà Trần Thị T3 đã được UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số D 0443778 ngày 16-4-1997 đối với thửa đất số 152, 153, 154, 155 và số 175 cùng tờ bản đồ số 19, tại xã E, thành phố B. Ngày 04-7-2018, bà Trần Thị T3 tặng cho các thửa đất nêu trên cho 02 người đại diện là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1. Việc cấp giấy CNQSDĐ căn cứ theo Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

- Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 25-6-2018, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 đến Văn phòng C1 để công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số D 0443778 ngày 16-4-1997, đã được cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 18-6-2018. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Công chứng đã kiểm tra, giải thích rõ cho các bên về quyền lợi, nghĩa vụ của mình khi tiến hành tặng cho đất, các bên ký kết tự nguyện, đã đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Việc giao kết tự nguyện, không có hành vi lừa dối ép buộc, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp nên việc Công chứng hợp đồng nói trên là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục. Nay, các bên khởi kiện liên quan đến việc hủy hợp đồng

tặng cho thửa đất số 154, thửa đất số 175, tờ bản đồ 19. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Văn S2. Sau đó, chuyển nhượng đất theo Giấy CNQSDĐ có diện tích 3.1415 m² cho ông Trần Đình P. Ông P chia cho 04 hộ là: Ông Đào Thanh H3, ông Đào Thanh N, bà Huỳnh Thị T4, trong đó chia cho bà Lê Thị Anh L diện tích 1.778,2 m² từ năm 1995.

- Ông Lê Hồng S4 trình bày:

Năm 1987, ông có hợp đồng thuê hồ thuộc N Buôn M để nuôi trồng thủy sản. Sau khi ký hợp đồng, ông được bảo vệ Nông trường dẫn đi giao địa giới hành chính của hồ. Sau đó, ông có khai phá một phần của hồ, thuộc khu vực bờ hồ để nuôi cá. Sau 2 năm, ông có cho ông L2 (chồng bà Lê Thị Anh L) sử dụng để trồng cao su. Ông khẳng định, thửa đất ông cho bà L trồng cao su bờ hồ thuộc phường T, thành phố B quản lý.

- Ông Đào Thanh N trình bày:

Ông có rẫy tại buôn K, xã E, thành phố B gần kề với rẫy của bà L, ông H1, ông H2 và bà Thu từ năm 1997 đến nay. Kể từ đó đến nay, các hộ dân đều có rẫy theo hiện trạng phía Bắc giáp suối E, phía Nam giáp đường liên doanh, không xảy ra tranh chấp gì. Khoảng năm 2008, gia đình bà Trần Thị T3 có làm bờ rào giữa lô đất của bà T3 và ông Lê Song H2 từ suối E đến đường liên doanh. Đến nay, bờ rào ranh giới vẫn còn nguyên và ông H2 vẫn sử dụng đúng hiện trạng.

- Ông Trần Đình P trình bày:

Năm 1999, ông có chuyển nhượng một lô đất có diện tích 1.778 m², phía Bắc giáp suối EaNao, phía Nam giáp rẫy ông H3, Đông giáp đường nội, Tây giáp rẫy ông D cho bà Lê Thị Anh L. Kể từ thời điểm đó đến nay, gia đình bà L vẫn sử dụng và canh tác đúng với hiện trạng sang nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17-4-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Căn cứ các Điều 165, 166 và 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 202 và 203 của Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 146, Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 về việc buộc bà Lê Thị Anh L trả cho nguyên đơn thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 diện tích 3.310 m² (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 12) và buộc bà Lê Thị Anh L, ông Đào Hữu H1 và ông Lê Song H2 phải trả lại thửa số 154, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.115 m² cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Anh L:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích (đo đạc thực tế) 542,5 m², thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 (theo Trích lục bản đồ số 6637/TL-VPĐKĐĐ-

KTĐC do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019 là thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12, diện tích 428,3 m²), tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị Anh L. Vị trí, kích thước, diện tích, tứ cận cụ thể của thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 tại bản Trích đo địa chính thửa đất, do đơn vị đo đạc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (kèm theo bản án).

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích diện tích (đo đạc thực tế) 930,8 m², thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 (theo Trích lục bản đồ số 6635/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11-4-2019 là thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.596,6 m²) tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị Anh L. Vị trí, kích thước, diện tích, tứ cận cụ thể của thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 tại bản Trích đo địa chính thửa đất, do đơn vị đo đạc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (kèm theo bản án).

2.3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Công chứng tại Văn bản Công chứng số 010245 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-6-2018 tại Văn phòng C1, giữa bà Trần Thị T3 với các bà Trần Thị T, Trần Thị T1 đối với thửa đất số 154, thửa số 175, cùng tờ bản đồ 19, các thửa đất đều tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0443778 ngày 16-4-1997, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3 đối với các thửa đất số 152, 153, 154, 155 và số 175, tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng trồng cà phê, đã đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 ngày 04-7-2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Anh L đối với diện tích 665,8 m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12, tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Hộ bà Trần Thị T3 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng thực tế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Bà Lê Thị Anh L có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành kê khai, đăng ký, thực hiện các trình tự, thủ tục đề yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất được công nhận theo nội dung quyết định của bản án này.

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

- Ngày 02-5-2023, nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 kháng cáo bản án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Ngày 02-5-2023, nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 kháng cáo bản án; đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố và các bị đơn khác đề nghị không chấp nhận kháng cáo. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn (bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1) khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Buộc bà Lê Thị Anh L trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 diện tích 3.310 m² mà bà L đang chiếm giữ trái pháp luật và buộc bà Lê Thị Anh L, gia đình ông Đào Hữu H1 và gia đình ông Lê Song H2 trả lại thửa đất số 154, tờ bản đồ 19 diện tích 1.115 m² đang chiếm giữ trái phép cho nguyên đơn. Bị đơn, bà Lê Thị Anh L cho rằng việc UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Trần Thị T3 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 19 là có sự chồng lấn, không đúng đối tượng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà; do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án: **(1)** Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 428,30 m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 theo Trích lục bản đồ địa chính 6637/TL-VPĐKĐĐ, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019 là của bà, **(2)** Công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.596,6 m², thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 theo Trích lục bản đồ địa chính số 6635 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11-4-2019 là của gia đình bà, **(3)** Hủy Giấy CNQSDĐ, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3 ngày 16-4-1997, đã được đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 ngày 04-7-2018 và **(4)** Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Trần Thị T3 với bà Trần Thị T1 và bà Trần Thị T liên quan đến việc tặng cho thửa đất số 154, thửa đất số 175, tờ bản đồ 19. Đơn phản tố của bị đơn là trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 74 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có xác định “Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nhưng chỉ xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đủ. Để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp

quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Nguyên đơn vắng mặt, nhưng có người đại diện theo uỷ quyền có mặt tại phiên toà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố B và Văn phòng C1 vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B vắng mặt, nhưng đã được tổng đạt Giấy triệu tập hợp lệ; do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 229 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 07-3-1997, ông Văn S2 và vợ là bà Đặng Thị M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 9.205 m² đất tại thửa đất số 154, 152, 153 và 174, cùng tờ bản đồ số 19 tại buôn K, xã E, thành phố B cho bà Trần Thị T3; đơn có xác nhận của UBND xã E (bút lục số 121). Ngày 11-4-1997, UBND thành phố B ban hành quyết định cho ông Văn S2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 lô đất thuộc thửa số 152, 153, 154, 155 và 175, cùng tờ bản đồ 19 đo từ năm 1989; mục đích sử dụng trồng cây cà phê từ ngày 31-12-2005 (bút lục số 122). Ngày 16-4-1997, UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Trần Thị T3 đối với các thửa đất: **(1)** Thửa đất số 152, diện tích 19.25 m², **(2)** Thửa đất số 153, diện tích 880 m² **(3)** Thửa đất số 154, diện tích 1.115 m², **(4)** Thửa đất số 155, diện tích 2.155 m² và **(5)** Thửa đất số 175 diện tích 3.130 m². Tất cả các thửa này đều thuộc tờ bản đồ 19 (bút lục số 60-61).

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01-3-2022 (bút lục số 271-275), Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xác định: Quyền sử dụng đất thửa số 67, tờ bản đồ 12 (số cũ là thửa đất số 153, tờ bản đồ số 19); thửa đất số 76, tờ bản đồ số 12; thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12 (số cũ là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 19); thửa đất số 532 và thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12; thửa đất số 106, tờ bản đồ số 12 (số cũ là thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 - Trích lục mới là thửa đất số 537 và thửa đất số 538, tờ bản đồ số 12), cụ thể: **(1)** Thửa đất số 67+76, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.134,8 m² do bà Trần Thị T3 quản lý, sử dụng 31 m hàng rào lưới B40 và cột bê tông do bà T3 xây dựng khoảng 11 năm; **(2)** Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 12, diện tích 680 m² do ông Lê Song H2 quản lý, sử dụng; trên đất có 01 căn nhà tạm diện tích 5,5 m x 6 m, xây dựng từ năm 2020; hàng rào lưới B40; 32 cây cà phê, 6 cây bơ, 4 cây sầu riêng và 3 cây mít; **(3)** Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12, diện tích 542,5 m²; thửa đất số 537, diện tích 930,8 m²; thửa đất số 538, diện tích 1.996 m², tờ bản đồ số 12 hiện do bà Lê Thị Anh L quản lý; trên thửa đất số 539 bà L trồng 7 cây mít, 7 cây cau, 3 cây bơ và 3 cây vải; trên thửa đất số 537 và số 538 có 03 cây cau, 06 cây bơ, 19 cây mít, 8 cây sầu riêng và 60 cây cao su do bà L trồng và **(4)** Thửa đất số 532, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.355 m² do ông Đào Hữu H1 quản lý sử dụng; trên đất có 3 cây sầu riêng, 4 cây măng cầu, 5 cây vải và 02 cây vú sữa do ông H1 trồng.

Như vậy, có căn cứ xác định hiện trạng sử dụng đất của bà Trần Thị T3 (nay là bà Trần Thị T, Trần Thị T1) và các hộ: Bà Lê Thị Anh L, ông Đào Hữu H1 và ông Lê Song H2 đều quản lý, sử dụng một diện tích đất riêng, ổn định, có ranh giới rõ ràng;

ranh giới giữa phần đất của ông H2, bà T3 (đang bị nguyên đơn tranh chấp) có hàng rào do bà T3 dựng lên từ năm 2010 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng do thừa đất xa chỗ ở, gia đình bà Trần Thị T3 không có người làm, nên bà T3 đã cho vợ chồng ông L2 (đã chết) và bà Lê Thị Anh L mượn thửa đất số 715, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.120 m² và cho bà L, ông Đào Hữu H1 và ông Lê Song H2 mượn thửa đất số 154, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.115 m² để canh tác sử dụng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh về việc cho mượn đất này. Phía bị đơn đều cho rằng họ không mượn đất mà nhận chuyển nhượng từ ông Văn S2, sau đó canh tác sử dụng từ năm 1997 đến nay; trên đất đã có cây trồng và ranh giới cụ thể do chính bà Trần Thị T3 (là mẹ của nguyên đơn) xây từ năm 2010 đến nay. Ông Văn S2 (là chủ sử dụng đất) đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà T3, bà L, ông H2 và ông H1 khẳng định” “Sau khi chuyển nhượng, ông đã bàn giao đất cho các bên nhận chuyển nhượng và họ đã canh tác, quản lý đúng như hiện trạng từ đó đến nay”; ngoài ra, những người làm chứng là những hộ dân xung quanh đều xác định các bà L, ông H2 và ông H1 quản lý, sử dụng đất từ năm 1997 đến nay và ranh giới sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Thực tế, các hộ bà L, ông H1 và ông H2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng một phần đối với thửa đất số 175 và số 154 đúng hiện trạng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Anh L trả cho nguyên đơn thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 diện tích 3.310 m² (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 12) và buộc bà Lê Thị Anh L, ông Đào Hữu H1 và ông Lê Song H2 phải trả lại thửa số 154, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.115 m² cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (bà Lê Thị Anh L):

Năm 1995, hộ bà Lê Thị Anh L nhận chuyển nhượng diện tích 10.000 m² đất tại xã E, thành phố B của ông Văn S2. Khi giao đất, hai bên có mời địa chính xã đến đo đạc và cắm mốc. Năm 1997, hộ bà L được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích 9.300 m² đất. Đến năm 2004, bà L chuyển nhượng một phần đất (tức thửa đất số 155C) cho ông T7, bà T4 với diện tích 4.587 m². Sau đó, ông T7 và bà T4 chuyển nhượng lại cho ông Lê Song H2 canh tác từ đó đến nay. Còn lại diện tích 4.731 m² gia đình bà L vẫn quản lý, sử dụng và được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 17-6-2004 đối với thửa đất số 155B, tờ bản đồ số 19. Năm 2011, hộ bà L chuyển nhượng 1.000 m² đất cho ông Lê Văn B; năm 2019, làm thủ tục chuyển nhượng 1.000 m² đất cho bà Nguyễn Thị Lệ G. Sau đó, bà L phát hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình bà là thiếu so với diện tích đất thực tế. Cụ thể diện tích 428,30 m² của thửa đất số 539 bà đang quản lý, sử dụng từ năm 1997 đã được cấp cho hộ bà Trần Thị T3, sau đó dẫn đến tranh chấp.

Đối với thửa đất số 156A trùng với thửa đất số 175 cấp cho hộ bà Trần Thị T3, hiện nay là thửa đất số 537 và số 538, tờ bản đồ số 12 mà bà L đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc: Từ năm 1995, hộ bà L và các hộ dân khác sử dụng chung bãi tưới giáp hồ C để tưới cà phê. Liên kề bãi tưới có khu đất bỏ hoang khoảng 1.600 m² không ai canh tác. Năm 1987, ông Lê Hồng S4 đã thuê hồ C để nuôi cá và khai hoang nhưng sau đó không sử dụng, nên bỏ hoang. Gia đình bà L đã xin ông S4 cho canh tác và được ông S4 đồng ý. Do đất dốc, nên gia đình bà L đã trồng cao su từ năm 1997 đến nay, hộ bà Trần

Thị T3 ở gần đó đều biết và không có ý kiến phản đối. Đối với thửa đất số 538, diện tích 1.778 m², bà L nhận chuyển nhượng từ hộ ông Trần Đình P và bà Huỳnh Thị T4 và thửa đất này được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông P, bà T4 ngày 13-01-2011; ngày 24-3-2011, bà L được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất biến động sang tên cho hộ bà L. Tuy nhiên, thửa đất số 538 cấp cho bà L thuộc một phần thửa đất số 175 cấp cho hộ bà Trần Thị T3; sau đó, ngày 25-6-2018, bà T3 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Trần Thị T và Trần Thị T1 đối với các thửa đất số 152, 153, 154, 155 và 175, được công chứng tại Văn phòng C1 và ngày 04-7-2018, Chi nhánh Văn phòng Đ đã đăng ký chỉnh lý biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1.

Căn cứ nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, quản lý, hiện trạng sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp; căn cứ các tài liệu, chứng cứ, các lời khai có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định việc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ, đăng ký biến động dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T3 với các con là bà Trần Thị T, Trần Thị T1 là không đúng đối tượng và chồng lấn lên diện tích đất của bà L đang quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lê Thị Anh L về việc Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 428,30 m², thửa đất số 539 và số 537, tờ bản đồ số 12 theo các Trích lục bản đồ số 6637/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC, số 6635/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019 cho bà Lê Thị Anh L là có căn cứ.

Mặc dù, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T3 với các con là Trần Thị T, Trần Thị T1 đối với thửa đất số 154 và thửa đất số 175, tờ bản đồ 19 và hủy Giấy CNQSDĐ số 043778 ngày 16-4-1997, do UBND thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3, đã đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T và Trần Thị T1 không phải là yêu cầu phản tố, nhưng khi giải quyết tranh chấp dân sự liên quan đến việc hủy Giấy CNQSDĐ, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn xem xét, giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự là đúng quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị T và Trần Thị T1 đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Trần Thị T và Trần Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 17-4-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ các Điều 164, 165, 166 và 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 202 và 203 của Luật Đất đai, xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 về việc buộc bà Lê Thị Anh L trả cho nguyên đơn thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 diện tích 3.310 m² (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 12) và buộc bà Lê Thị Anh L, ông Đào Hữu H1 và ông Lê Song H2 phải trả lại thửa số 154, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.115 m² cho nguyên đơn.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Anh L:

2.2.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích (đo đạc thực tế) 542,5 m², thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 (theo Trích lục bản đồ số 6637/TL-VPĐKKĐ-KTĐC do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 11-4-2019 là thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12, diện tích 428,3 m²), tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị Anh L. Vị trí, kích thước, diện tích, tứ cận cụ thể của thửa đất số 539, tờ bản đồ số 12 tại bản Trích đo địa chính thửa đất, do đơn vị đo đạc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2.2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích diện tích (đo đạc thực tế) 930,8 m², thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 (theo Trích lục bản đồ số 6635/TL-VPĐKKĐ-KTĐC do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 11-4-2019 là thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.596,6 m²) tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị Anh L. Vị trí, kích thước, diện tích, tứ cận cụ thể của thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12 tại bản Trích đo địa chính thửa đất, do đơn vị đo đạc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2.3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Công chứng tại Văn bản Công chứng số 010245 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-6-2018 tại Văn phòng C1, giữa bà Trần Thị T3 với các bà Trần Thị T, Trần Thị T1 đối với thửa đất số 154, thửa số 175, cùng tờ bản đồ 19, các thửa đất đều tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2.2.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0443778 ngày 16-4-1997, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ bà Trần Thị T3 đối với các thửa đất số 152, 153, 154, 155 và số 175, tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng trồng cà phê, đã đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 ngày 04-7-2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

2.3. Hộ bà Trần Thị T3 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng thực tế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Bà Lê Thị Anh L có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành kê khai, đăng ký, thực hiện các trình tự, thủ tục để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất được công nhận.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 27, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002137 ngày 30-5-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, nay được chuyển thành án phí; bà Trần Thị T và bà Trần Thị T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường