

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 133/2018/DS-PT

Ngày: 26-11-2018

V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng
đất, Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt
của cơ quan, tổ chức”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Hữu Nhân

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2018/TLPT- DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 106/2018/QĐ-PT ngày 18/9/2018, Thông báo mở phiên tòa số 729/TB-PT ngày 31/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 140/2018/QĐ-PT ngày 21/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đỗ Văn S, sinh năm: 1956; bà Đặng Thị Bạch T, sinh năm: 1971; cư trú tại: tổ dân phố L, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Đỗ Văn S, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số ** quyền số: */2018-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày */7/2018), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Bùi Văn Đ, sinh năm: 1972; bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1979; cư trú tại: thôn A, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Bùi Văn Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số * quyền số: *-SCT/CK,CC do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày **/7/2018), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th; cư trú tại: thôn B, xã S, huyện G, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Đức T1, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Nguyễn Minh A, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số */UQ-UBND ngày **/9/2017), vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 10/6/2015, lời trình bày của vợ chồng ông S, bà T thì:

Vào năm 2010 vợ chồng ông, bà có cho vợ chồng ông Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th vay số tiền khoảng hơn 500.000.000đ, do không có khả năng trả nợ nên đến năm 2013 vợ chồng ông U, bà Th đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 2.192m² thửa 310 và 1.550m² thửa 308 tờ bản đồ số * xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 280.000.000đ để cản trừ một phần nợ. Hai bên chỉ thỏa thuận sang nhượng theo diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông U, bà Th được cấp mà không yêu cầu đo đạc cụ thể diện tích đất thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được công chứng tại Văn phòng công chứng V, huyện L. Số tiền nợ còn lại hơn 220.000.000đ vợ chồng ông U, bà Th cũng đã trả hết cho vợ chồng ông, bà, hiện nay không còn nợ nữa.

Đến năm 2014, bà Th cùng bà T vào thực địa để bàn giao đất cho vợ chồng ông, bà thì bà Th chỉ giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất khoảng 500m² (theo kết quả đo vẽ thực tế là 493m²) đất thuộc một phần thửa 310 tờ bản đồ số * tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có cây cà phê đồng thời vợ chồng ông U, bà Th có đưa cho vợ chồng ông, bà 01 tờ giấy thể hiện vợ chồng ông U, bà Th cho vợ chồng ông Đ, bà Nh mượn một phần đất còn lại thuộc thửa 310 nói trên nhưng hiện nay vợ chồng ông, bà đã làm thất lạc giấy này nên không cung cấp được cho Tòa án. Từ khi nhận đất đến nay vợ chồng ông, bà canh tác ổn định diện tích

493m² đất thuộc một phần thửa *** tờ bản đồ số ** xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với diện tích đất thuộc thửa **, tờ bản đồ số ** tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì khi bà Th vào giao đất cho vợ chồng ông, bà do hai bên không xác định được ranh giới, tứ cận nên không thực hiện bàn giao thực địa được. Đến năm 2015 vợ chồng ông, bà vào canh tác đất thì phát hiện vợ chồng ông Đ, bà N lấn chiếm một phần đất thuộc thửa ** tờ bản đồ số * xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 486m².

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Nh trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.699m² thuộc một phần thửa 310 và 486m² thuộc một phần thửa 308 tờ bản đồ số *, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đ, bà N thì vào năm 1985 gia đình bố mẹ ông Đ là hộ cụ ông Bùi Xuân O vào xây dựng kinh tế tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Gia đình cụ O đã khai phá diện tích đất khoảng 15.000m² tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 1992 thì được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 15.818m² mang tên cụ Bùi Xuân O bao gồm các thửa 176, 27, 62 và thửa 20 tờ bản đồ số ** xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đến năm 2001, bố mẹ ông Đ chuyển về quê sinh sống và đã làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất cho các con trong gia đình. Vợ chồng ông U, bà Th được chia 4.304m² thuộc một phần thửa 176, 27, 62 tờ bản đồ số 01 xã Đ (vợ chồng U, bà Th đã chuyển nhượng cho ông Trương Hữu G); vợ chồng ông, bà được chia 8.480m² thuộc một phần thửa 176, 27, 62 tờ bản đồ * xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; diện tích đất còn lại bố mẹ chia cho em gái.

Năm 1996 ông Đ có khai phá được diện tích đất khoảng 1.500m² tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và tiến hành trồng cây cà phê trên đất, liền kề diện tích đất vợ chồng ông U, bà Th canh tác khoảng 500m². Năm 1998 bà Nh về làm dâu, thời điểm này cà phê đã bắt đầu thu bói. Quá trình sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông U, bà Th vẫn canh tác sử dụng ổn định, ranh giới cách nhau bằng hàng dâu, đầu hàng dâu là cây bơ. Tuy nhiên, khi canh tác, sử dụng đất vợ chồng ông, bà chưa kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013 vợ chồng bà T, ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông U, bà Th. Khi bà Th và bà T vào thực địa giao nhận đất với nhau thì vợ chồng ông, bà mới biết diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà Th được dính chính sang nhượng toàn bộ cho vợ chồng ông S, bà T tại thửa ** tờ bản đồ số * xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Theo kết quả đo đạc thì thực tế diện tích đất vợ chồng ông U, bà Th sử dụng, đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông S, bà T là 493m²

thuộc một phần thửa **; còn vợ chồng ông, bà sử dụng diện tích 1.699m² thuộc một phần thửa * tờ bản đồ số ** xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với thửa ** có diện tích khoảng 1.550m² trước kia là con suối. Quá trình sử dụng đất thì các hộ sử dụng đất liền kề đã điều chỉnh dòng chảy, cải tạo để sử dụng. Vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông U, bà Th sử dụng phần đất này và thống nhất chia đôi mỗi người một phần cùng đồ đất cải tạo để canh tác, sử dụng ổn định không tranh chấp. Đến năm 2010 vợ chồng ông U, bà Th kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thửa * nói trên, trong đó đã cấp luôn phần diện tích đất vợ chồng ông, bà khai phá sử dụng. Theo kết quả đo vẽ thực tế thì diện tích đất vợ chồng ông, bà sử dụng là 486m²; còn vợ chồng ông U, bà Th sử dụng và sang nhượng lại cho ông S, bà T là 1.223m² thuộc thửa ***, tờ bản đồ số *, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi vợ chồng ông U, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T diện tích đất thuộc thửa ** vừa nêu thì vợ chồng ông, bà mới phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông U, bà Th đã được đính chính sang nhượng cho vợ chồng ông S, bà T là cấp trùng lên diện tích đất của vợ chồng ông, bà đang sử dụng. Năm 2013 bà Th và bà T vào giao nhận đất với nhau thì hai bên không chỉ được ranh giới, không xác định được tứ cận nên không thực hiện giao nhận đất được.

Nay vợ chồng ông S, bà T yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả lại lô đất diện tích 1.699m² thuộc một phần thửa **, tờ bản đồ số ** và lô đất có diện tích 486m² mà hiện nay vợ chồng ông, bà đã xây chuồng heo, thuộc một phần thửa ** tờ bản đồ số *, tất cả tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC835*** do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông U, bà Th ngày 27/**/2010, đã được đính chính trang 3 về việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T toàn bộ diện tích đất 2.192m², thửa ** tờ bản đồ số ** và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC835*** do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông U, bà Th ngày 27/**/2010, đã được đính chính trang 3 về việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T toàn bộ diện tích đất 1.550m², tờ bản đồ số *, tất cả tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng vì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều cấp trùng lên phần diện tích đất vợ chồng ông, bà đã canh tác sử dụng ổn định từ trước đến nay là 1.692m² thuộc một phần thửa đất số ** và diện tích đất 486m² thuộc một phần thửa **, tờ bản đồ địa chính số *, tất cả tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo ông Nguyễn Minh A, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng trình bày thì vợ chồng Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.192m² thuộc thửa ** và diện tích 1.550m² thuộc thửa **, tờ

bản đồ số * xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại Quyết định số **/QĐ-UBND ngày 20/10/2010.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi Xuân U', bà Ngô Thị Th gồm có: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/*/2010 do ông Bùi Xuân U' đăng ký diện tích 2.192m² thuộc thửa *, tờ bản đồ số *, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; nguồn gốc đất theo kê khai là do khai phá vào năm 1997; biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/*/2010 do cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) đo vẽ và được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng xác nhận, họa đồ trích đo thửa số **, tờ bản đồ số * xã Đ diện tích 2.192m² của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 10/**/2009; tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/**/2010; tờ trình số 435/TTr-TN&MT ngày 14/10/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Lâm Đồng về việc đề nghị cấp 10 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 06 hộ gia đình, cá nhân tại xã Đ, trong đó có vợ chồng ông U', bà Th; phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số **/02 ngày 15/*/2010; Quyết định số **/QĐ-UBND ngày 20/*/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông Bùi Xuân U', bà Ngô Thị Th diện tích 2.192m² thuộc thửa *, tờ bản đồ *, xã Đ, huyện L.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông U', bà Th còn thiếu: Thông báo về việc công khai hồ sơ kèm theo danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; biên bản kết thúc công khai hồ sơ; tờ trình của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trình tự thủ tục thì Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông U', bà Th thì vào khoảng năm 1996 vợ chồng ông, bà được bố mẹ cho đất trong đó có diện tích đất khoảng 3.000m² chưa được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có đất sinh và đất đồi giáp nghĩa địa thôn). Sau khi được bố mẹ cho đất; vợ chồng ông, bà canh tác đến năm 2010 thì làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa * có diện tích 2.192m² và thửa * có diện tích 1.550m² thuộc tờ bản đồ số *, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian này vợ chồng ông, bà có vay tiền của vợ chồng ông S, bà T. Sau khi vay tiền về làm ăn, vợ chồng ông, bà gặp khó khăn và không có khả năng trả nợ nên giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông S, bà T đã thống nhất việc vợ chồng ông, bà

chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T diện tích đất 2.192m² thuộc thửa ** và 1.550m² thuộc thửa *, cùng thuộc tờ bản đồ số *, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 280.000.000đ để cấn trừ nợ cho vợ chồng ông S, bà T. Khi vợ chồng ông, bà bàn giao đất cho ông S, bà T thì do thửa ** vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Đ, bà N đều đã trồng cà phê trên đất nên không có gì làm ranh (không có hàng dâu và cây bơ). Đối với các mặt khác của lô đất thì đều có ranh giới rõ ràng. Việc vợ chồng ông Đ, bà N cho rằng vợ chồng ông, bà được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa ** và ** vào năm 2010 có phần cấp trùng lên diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà N đang sử dụng là không đúng.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 18/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T về việc yêu cầu vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích đất 1.699m² thuộc một phần thửa * cùng cây trồng trên đất và 486m² thuộc một phần thửa *, tờ bản đồ số * cùng công trình xây dựng (là chuồng heo) trên đất tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC 835** và số BC 8355** đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/*/2010 cho ông Bùi Xuân U', bà Ngô Thị Th theo Quyết định số */QĐ-UBND (trong đó đã cấp diện tích đất 1.692m² thuộc một phần thửa * và 486m² thuộc một phần thửa * tờ bản đồ số * xã Đ của vợ chồng ông Đ, bà Nh đang sử dụng cho vợ chồng ông U', bà Th) đã được đính chính sang nhượng toàn bộ các diện tích đất thửa * và * cho vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/6/2018 vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông S vẫn giữ nguyên kháng cáo. Ông Đ đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông S, bà T cho rằng quá trình sử dụng đất vợ chồng ông Đ, bà N đã lấn chiếm của vợ chồng ông, bà 01 phần diện tích bao gồm 1.699m² thuộc một phần thửa * và 486m² thuộc một phần thửa *, tờ bản đồ *, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N phải trả lại phần diện tích đất nói trên cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông Đ, bà N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC8355** do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông U, bà Th ngày 27/*/2010, đã được đính chính trang 3 về việc chuyển nhượng cho ông S, bà T toàn bộ diện tích đất 2.192m², thửa * tờ bản đồ * và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC8355** do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông U, bà Th ngày 27/*/2010, đã được đính chính trang 3 về việc chuyển nhượng cho ông S, bà T toàn bộ diện tích đất 1.550m², tờ bản đồ * tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên các bên phát sinh tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp Quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" là phù hợp.

[2] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì lô đất có diện tích 2.192m² thuộc thửa * và lô đất có diện tích 1.550m² thuộc thửa * tờ bản đồ số *01, tất cả đều tọa lạc tại xã Đ, huyện L tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th vào ngày 20/*/2010, sau đó vợ chồng ông U, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T năm 2013 để cản trở một phần nợ.

Năm 2014 khi vào thực địa để nhận đất thì vợ chồng ông S, bà T cho rằng vợ chồng ông Đ, bà Nh đã lấn chiếm và sử dụng một phần diện tích 1.699m² thuộc thửa *, 486m² thuộc thửa * mà vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông U, bà Th. Phía bị đơn cho rằng phần diện tích này có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp với ai nên việc vợ chồng ông U, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích 1.699m² thuộc thửa *, 486m² thuộc thửa * là đã cấp trùng lên phần diện tích đất của ông, bà khai phá, sử dụng ổn định cho đến nay.

[4] Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng: vợ chồng ông S, bà T và vợ chồng ông U, bà Th đều thừa nhận sau khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên chỉ dựa trên số liệu diện tích đất đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không yêu cầu cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo đạc lại diện tích, xác minh cụ thể diện tích đất trên thực tế. Bản thân vợ chồng ông S, bà T khi nhận chuyển nhượng đất cũng không kiểm tra ranh giới, tứ cận, hiện trạng thửa đất cụ thể.

Mặt khác, năm 2014 khi tiến hành giao đất cho vợ chồng ông S, bà T thì bà Th chỉ giao được diện tích đất khoảng 500m² cùng tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa *, tờ bản đồ số * do không có mốc giới rõ ràng; đối với phần diện tích đất thuộc thửa *, tờ bản đồ số * thì bản thân vợ chồng ông U, bà Th cũng không xác định được ranh, mốc giới, tứ cận thửa đất do đó không giao được diện tích đất này cho vợ chồng ông S, bà T và đến nay vợ chồng ông S, bà T cũng không sử dụng diện tích đất thuộc thửa *** này.

Hơn nữa, theo kết quả xác minh của cấp sơ thẩm thể hiện vợ chồng ông Đ, bà Nhg đã sử dụng, canh tác ổn định diện tích đất thuộc một phần thửa *, một phần thửa * từ năm 1996 cho đến nay và không tranh chấp với ai, giữa diện tích đất vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng với vợ chồng ông U, bà Th cũng không có ranh giới cụ thể. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm xác định giữa phần diện tích đất vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng tại thửa * là 1.699m² với phần diện tích đất của vợ chồng ông U, bà Th là 493m² có hàng dâu và đầu hàng dâu có cây bơ làm ranh giới. Đồng thời, qua xác minh thì thực tế thì trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp hiện nay vợ chồng ông U, bà Th đều không canh tác mà do vợ chồng ông Đ, bà N sử dụng để trồng cà phê. Đến năm 2015 khi ông Đ, bà N tiến hành đổ đất lên một phần thửa * để xây chuồng heo thì mới phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông S, bà T.

Như vậy, có căn cứ để xác định phần diện tích đất 1.699m² thuộc thửa *, 486m² thuộc thửa *, tờ bản đồ số * tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do vợ chồng ông Đ, bà N khai phá và sử dụng ổn định cho đến nay; vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà T về việc yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N trả lại diện tích đất 1.692m² thuộc một phần thửa * cùng cây trồng trên đất và 486m² thuộc một phần thửa * tờ bản đồ số * cùng công trình xây dựng (là chuồng heo) trên đất tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy rằng việc vợ chồng ông U, bà Th chỉ sử dụng một phần thửa * với diện tích 493m² và 1.223m² thuộc một phần thửa * nhưng đã kê khai để được đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa * và thửa * là không đúng với hiện trạng sử dụng đất. Mặt khác, quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông U, bà Th của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã không xem xét kỹ hiện trạng sử dụng đất thực tế của các hộ dẫn đến khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng sử dụng đất, trùng lên phần diện

tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà Nh đang canh tác, sử dụng ổn định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người đang trực tiếp sử dụng đất. Đồng thời, hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông U, bà Th là không đầy đủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 như thiếu: Thông báo về việc công khai hồ sơ kèm theo danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản kết thúc công khai hồ sơ, tờ trình của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chưa thực hiện vào sổ địa chính của xã và bản thân vợ chồng ông Đ, bà N cũng không biết được việc ông U, bà Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa * và thửa *, tờ bản đồ số * tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bên cạnh đó tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/*/2010 thể hiện có cụ O (cha của ông U, ông Đ) ký xác nhận nhưng theo lời trình bày của đương sự cụ O đã chuyển về Bắc sinh sống từ năm 2001 nên tại thời điểm này không thể có việc cụ O ký xác nhận được. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 8355** và số BC 8355** do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông U, bà Th ngày 20/*/2010 là có căn cứ, tuy nhiên lại hủy toàn bộ diện tích đất đã được điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông S, bà T là không chính xác, cần sửa lại phần này.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm về việc đề nghị bị đơn phải trả tiền sản lượng thu hoa lợi trên lô đất thuộc thửa * từ năm 2013 đến thời điểm xét xử là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm tách ra không xem xét giải quyết là phù hợp.

[7] Ngoài ra, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn đối với diện tích đất 1.699m² thuộc thửa *, 486m² thuộc thửa *, tờ bản đồ số * tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nhưng lại không dành quyền cho đương sự thực hiện quyền đăng ký kê khai theo luật định cũng như đính kèm họa đồ thể hiện vị trí lô đất là có thiếu sót. Bên cạnh đó tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án ông S đã 62 tuổi, theo quy định của Luật người cao tuổi thì ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm buộc ông S cùng với bà T chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp không được chấp nhận là không chính xác theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, cần sửa lại phần đã nhận định vừa nêu, đối với án phí dân sự sơ thẩm chỉ buộc bà T phải chịu án phí sơ thẩm bằng 50% án phí mà vợ chồng ông S, bà T phải chịu.

[8] Về chi phí tố tụng: tổng chi phí của việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 11.000.000đ, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nói trên (đã nộp đủ và quyết toán xong tại giai đoạn sơ thẩm).

[9] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S. Bà T phải chịu án phí sơ thẩm là 9.342.270đ (373.690.840đ x 5%/2).

[10] Với những phân tích nói trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông S, bà T; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

Do sửa án nên vợ chồng ông S, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N.

Lô đất có diện tích 486m² thuộc một phần thửa ** cùng công trình xây dựng (là chuồng heo) trên đất và lô đất có diện tích 1.699m² thuộc một phần thửa * cùng cây trồng trên đất; tất cả đều thuộc tờ bản đồ số * tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh (có họa đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N về việc "Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

2.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BC 8355** do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/*/2010 cho vợ chồng ông Bùi Xuân Ư, bà Ngô Thị Th và hủy một phần cập nhật đăng ký biến động cho vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng

Thị Bạch T tại trang 3 của Giấy chứng nhận nói trên với diện tích 486m² thuộc 01 phần thửa *, tờ bản đồ số * tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 8355** do Ủy ban nhân dân huyện **, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 27/*/2010 cho vợ chồng ông Bùi Xuân U, bà Ngô Thị Th và hủy một phần cập nhật đăng ký biến động cho vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T tại trang 3 của Giấy chứng nhận nói trên với diện tích 1.699m² thuộc 01 phần thửa *, tờ bản đồ số * tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Đỗ Văn S, bà Đặng Thị Bạch T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 11.000.000đ (đã nộp đủ và quyết toán xong tại giai đoạn sơ thẩm).

4. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn S. Bà Đặng Thị Bạch T phải chịu 9.342.270đ án phí sơ thẩm; được trừ vào số tiền 3.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0007226 ngày 04/3/2016 và 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/000618 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng, bà T còn phải nộp 6.042.270đ.

+ Án phí phúc thẩm: vợ chồng ông S, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch