

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 128/2019/DS-PT

Ngày: 07-11-2019

V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng
đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Đỗ Mạnh Hùng

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – 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:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2019/TLPT- DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2019/QĐ-PT ngày 03/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 155/2019/QĐ-PT ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, sinh năm: 1963, bà Lê Thị S, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông Ng: Bà Lê Thị S, sinh năm: 1963; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 383, quyền số 01/2017, SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 13/10/2017), có mặt.

Bị đơn: 1/ Ông Đinh Văn Đ, sinh năm: 1968; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Ph: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: số 21/5, đường L, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 233, quyền số 01 SCT/CK do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 10/7/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph: Ông Lê Công B, sinh năm: 1986; cư trú tại: số 5, đường L, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; luật sư của Văn phòng luật sư Minh H, Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Võ Văn Ph, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Phan Anh T, người đại diện theo ủy quyền (*Quyết định số 06/GUQ-UBND ngày 24/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng*), vắng mặt.

2/ Ông Võ Thành Q, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Bà Mai Thùy Tr, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn N, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1954;

5/ Ông Nguyễn Tiến B, sinh năm: 1957.

Cùng cư trú tại số 265/8/6, đường N, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm: 1960;

7/ Ông Nguyễn Tiến A, sinh năm: 1962;

8/ Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1966.

Cùng cư trú tại số 136/37, đường V, Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Tr, ông B, ông L, ông A, bà D: Bà Nguyễn Thị Ph, là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền số 000628, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 10/01/2019*), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm: 1956 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2017, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S thì:

Vào đầu năm 2006 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ông Đinh Văn Đ, Bà Mai Thùy Tr lô đất có diện tích 5.809m², giá chuyển nhượng là 174.000.000đ, giao trước cho ông Đ 50.000.000đ để ông Đ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không viết giấy tay mà ra làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng ngày 07/7/2006, vợ chồng ông, bà và ông Đ cùng địa chính xã N tiến hành đo đạc bằng thước dây, đến ngày 17/8/2006 thì có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông, bà giao hết số tiền còn lại là 124.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa ông Đ và vợ chồng ông, bà có chỉ ranh đất cụ thể, có 03-04 cây mít to kéo xuống khe suối là hết đất, hiện nay theo bản đồ đo đạc ngày 24/10/2017 là đường đi thuộc thửa 475. Diện tích đất vợ chồng ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5.809m², thuộc thửa 475, tờ bản đồ 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ. Năm 2006 khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đoàn Văn Ng nhận đất và vợ chồng ông, bà quản lý sử dụng cho đến nay, khi đó ranh giới chưa có trụ bê tông. Theo họa đồ ngày 26/8/2016 đo bằng máy thì gia đình ông, bà chỉ sử dụng khoảng 2.642m², đến ngày 24/10/2017 theo họa đồ đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì phần diện tích đất bị chồng lấn 2.810m² của vợ chồng ông, bà bị thiếu là do bà Ph đang sử dụng, do đó vợ chồng ông, bà yêu cầu bà Ph trả lại phần đất bị thiếu thuộc một phần thửa 475, tờ bản đồ 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, đồng thời yêu cầu ông Đ trả cho vợ chồng ông, bà đủ diện tích đất mà vợ chồng ông, bà được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 475, diện tích 5.809m², phần đất giao thiếu cho vợ chồng ông, bà chính là diện tích đất mà bà Lê Thị Đ mẹ bà Ph đứng tên thửa 474 do ông Đ cắt chuyển nhượng mà không có ý kiến của vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà yêu cầu Ông Võ Thành Q phá dỡ cây trồng trên đất, vợ chồng ông, bà không chịu trách nhiệm.

- Theo lời trình bày của Ông Đinh Văn Đ thì trước kia ông có 10.898m² đất thuộc các thửa đất số 202/2815m², thửa đất số 203/6195m², thửa đất số 204/1.888m², tất cả thuộc tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y314560, K351562 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/8/1997 và ngày 22/12/2003.

Năm 2005 ông chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ diện tích đất khoảng 3.100m² tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, khi chuyển nhượng hai bên đã chỉ ranh giới

vị trí đất và cắm mốc ranh cụ thể, phần đất còn lại chuyển nhượng cho vợ chồng Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S với diện tích khoảng 5.800m². Khi chuyển nhượng ông đã tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Định trước, sau đó tiếp tục làm thủ tục sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ng, bà S. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì ông không còn liên quan gì đến hai thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Định và vợ chồng bà S, ông Ng nữa. Nay ông không hiểu vì lý do gì mà vợ chồng bà S, ông Ng lại khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông đồng thời yêu cầu ông trả đất còn thiếu thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

- Theo lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Ph thì khoảng cuối năm 2005, đầu năm 2006 mẹ bà là cụ Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng của ông Đ diện tích đất khoảng 3.000m². Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ cùng gia đình bà và cán bộ địa chính xã đến đo đạc và cắm mốc trụ bê tông làm ranh giới đất. Đến tháng 8/2006 mẹ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 3.147m², thuộc thửa 474, tờ bản đồ 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ (do khi địa chính đo đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đo cho vuông lô đất nên có diện tích 3.147m²) và mẹ bà đã trả đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng thì mẹ bà giao lại cho bà và nhà chùa chăm sóc thu hoạch hoa lợi, bà cho ông Q thuê lại diện tích đất này từ năm 2006 để canh tác cà phê, tứ cận đất thửa 474 (diện tích đất mà vợ chồng bà S, ông Ng tranh chấp) là một mặt giáp suối hướng Bắc, một mặt giáp đường ranh đất ông Đinh Hoài N (cha ruột Ông Đinh Văn Đ) là hướng Nam, một mặt giáp đường đi là đất Ông Võ Thành Q là hướng Tây, mặt còn lại giáp đất vợ chồng bà S, ông Ng có trụ bê tông do địa chính xã N khi đo đất lúc nhận chuyển nhượng trồng xuống. Sau đó bà thừa kế quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Nay vợ chồng bà S, ông Ng khởi kiện yêu cầu bà trả lại 2.810m², thuộc một phần thửa 475, tờ bản đồ 36, thôn Đại N, xã N thì bà không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất của vợ chồng bà S, ông Ng và đất mà bà đang cho ông Q thuê là đất mẹ bà (cụ Lê Thị Đ) để lại cho anh em bà, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chủ đất trước đây chuyển nhượng cho mẹ bà là Ông Đinh Văn Đ và người trực tiếp canh tác trên đất là ông Q đã xác nhận đây đúng là đất mẹ bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đ và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẹ bà nhận chuyển nhượng của ông Đ trước vợ chồng bà S, ông Ng khoảng 04 - 05 tháng).

Nay bà yêu cầu Tòa án đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tiên mẹ bà nhận chuyển nhượng được địa chính xã đo bằng thước dây (vì hồi đó chưa có máy) của các bên với các họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S, ông Ng để cấp lại cho chính xác vị trí và diện tích đất thực tế mà vợ chồng bà S,

ông Ng đã nhận chuyển nhượng của ông Đ đồng thời xác định đúng vị trí cũng như diện tích thửa đất số 474 của mẹ bà mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ký, tức là phải xác định đúng số diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của mẹ bà và bà được hưởng thừa kế theo di chúc. Đối với cây trồng trên đất thì bà không có ý kiến gì, cây trồng do ông Q trồng thì do ông Q quyết định.

- Theo lời trình bày của Ông Võ Thành Q thì: Gia đình vợ ông sống ở xã N, huyện Đ từ năm 1993 và đất của gia đình vợ ông giáp với đất của Ông Đinh Văn Đ, tức là thửa đất số 474 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Đ, nay Bà Nguyễn Thị Ph thừa kế), hiện nay ông Ng, bà S đang tranh chấp với bà Ph, ông là người trực tiếp thuê đất này của bà Ph để canh tác từ khi cụ Đ (mẹ của bà Ph) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng từ năm 2007. Đất này nguồn gốc là từ ông Đ chuyển nhượng cho bà Định, sau đó diện tích đất còn lại bao nhiêu thì ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng, bà S.

Đến năm 2008 do vợ chồng bà S, ông Ng hay đi về quê nên không chăm sóc cà phê được, vì vậy vợ chồng ông Ng, bà S cho ông thuê luôn đất của vợ chồng ông Ng, bà S với diện tích khoảng 6.000m² và có chỉ ranh giới đất cho ông, tại thời điểm ông thuê đất trên đất đã có cây cà phê (diện tích đất này vợ chồng bà S, ông Ng vẫn đang sử dụng hiện tại bây giờ). Đến năm 2015 ông trả đất lại cho vợ chồng bà S, ông Ng, trả đất theo hiện trạng đất trước đây ông thuê. Các hộ sử dụng đất tại khu vực này từ trước đến nay không có ai tranh chấp gì.

Nay vợ chồng bà S, ông Ng đang tranh chấp yêu cầu bà Ph trả lại diện tích đất 2.810m² thuộc một phần thửa 475, tờ bản đồ 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ là không đúng vì trên thực tế vợ chồng bà S, ông Ng chưa bao giờ canh tác trên thửa đất số 474 đang tranh chấp và hiện tại diện tích đất thực tế vợ chồng bà S, ông Ng đang quản lý sử dụng là hơn 6.000m². Theo họa đồ đo đạc ngày 26/8/2016 của vợ chồng ông Ng, bà S ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là 4.152m², thực ra bà Sáu và ông Ng cũng chưa chỉ đúng ranh giới đất vợ chồng ông, bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Về phần cây trồng do ông trồng trên đất của bà Ph (thửa 474), ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Sau khi Tòa án giải quyết vụ án này xong, phần đất tranh chấp này là của ai thì ông sẽ yêu cầu người đó bồi thường số cây này cho ông, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông có yêu cầu Tòa án nên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S, ông Ng để cấp lại cho chính xác vị trí và diện tích đất thực tế mà vợ chồng bà S, ông Ng đang sử dụng.

- Bà Mai Thùy Tr thông nhất với lời trình bày của của chồng là Ông Đinh Văn Đ.

- Theo lời trình bày của Ông Phan Anh T, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Ủy ban nhân dân huyện Đ đã kiểm tra hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 240080 ngày 17/8/2006 của vợ chồng ông Ng, bà S. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ, bà Trinh theo Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 10/7/2006. Cụ Lê Thị Đ (mẹ Bà Nguyễn Thị Ph) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Diện tích 3.147m², thửa 474, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đình, bà Trinh theo Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 10/7/2006. Qua xem xét họa đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, họa đồ đo đạc xác minh hiện trường, thì các thửa đất này rõ ràng, không có sự chồng lấn và đúng với họa đồ trong biên bản xác minh hiện trường khi chuyển nhượng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 hộ trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

- Ông Nguyễn Văn Tr, Ông Nguyễn Tiến B, Ông Nguyễn Tiến L, Ông Nguyễn Tiến A, Bà Nguyễn Thị Mỹ D, do Bà Nguyễn Thị Ph đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo giấy ủy quyền bà đại diện cho anh em được toàn quyền quyết định mọi vấn đề, ý kiến của bà cũng là ý kiến của tất cả các anh em.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 12/2019/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2019; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ng, bà S về kiện tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu bà Ph trả lại diện tích lấn chiếm 2.810m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ 36 (299), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc Bà Nguyễn Thị Ph, ông Tr, ông B, ông L, ông A, bà D (là những người thừa kế của bà Lê Thị Đ) trả lại cho nguyên đơn vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S diện tích 2.810m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ 36 (299), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Theo họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác lập ngày 24/10/2017).

- Buộc Ông Võ Thành Q di dời cây trồng trên đất để trả lại đất cho ông Ng, bà S.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ng, bà S kiện Ông Đình Văn Đ phải có trách nhiệm trả 2.810m².

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà Trinh, bà Ph, ông Q về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/4/2019 Bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận diện tích đất 2.810m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36 (299), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của bị đơn và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Lê Thị S đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất theo kết quả định giá của Tòa án cấp 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 bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S cho rằng diện tích đất thực tế vợ chồng ông, bà đang sử dụng bị thiếu so với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của Ông Đinh Văn Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên nay có yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà Ph trả lại diện tích đất lấn chiếm là 2.810m², thuộc một phần thửa 475, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn cho rằng đã sử dụng đất ổn định, không lấn chiếm đất nên không đồng ý trả lại đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan chức năng đã cấp cho nguyên đơn chồng lên đất của bà đang sử dụng 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 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng, diện tích đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của Ông Đinh Văn Đ; năm 2006 thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng, bà S và cụ Lê Thị Đ.

Theo hồ sơ thể hiện thì Ông Đinh Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K351562 ngày 02/8/1997 đối với các thửa 202/2.815m² và 203/6.195m², tờ bản đồ số 36; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y314560 ngày 22/12/2003 đối với thửa 204/1.888m², tờ bản đồ số 36, tất cả tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đến năm 2006 khi có nhu cầu chuyển nhượng lại cho cụ Đ và vợ chồng ông Ng, bà S thì các bên đã làm thủ tục tách và gộp thửa để chuyển nhượng, cụ thể:

[2.1] Đối với cụ Lê Thị Đ: ngày 07/7/2006 vợ chồng Ông Đinh Văn Đ, Bà Mai Thùy Tr và cụ Lê Thị Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

đối với một phần diện tích của các thửa 202, 203, tờ bản đồ số 36 tại xã N, huyện Đ với diện tích là 3.147m^2 ; các bên đã tiến hành đo đạc, phần nhận chuyển nhượng hợp thành thửa 474 với diện tích là 3.147m^2 ; trong đó có 1.810m^2 đất trồng cây hàng năm khác và 1.337m^2 đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất của thửa 474 vừa nêu được tách từ thửa 202/ 1.337m^2 và thửa 203/ 1.810m^2 ; phần diện tích đất còn lại của thửa 202/ 1.478m^2 được hợp vào thửa 475, phần diện tích còn lại của thửa 203/ 4.385m^2 được tách thành thửa 476/ 764m^2 và hợp một phần diện tích 3.621m^2 vào thửa 475; việc đo đạc, xác minh hiện trường được thực hiện vào ngày 07/7/2006, được Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ xác nhận vào ngày 10/7/2006; có chữ ký của Ông Đinh Văn Đ (bên chuyển nhượng) và cụ Lê Thị Đ (bên nhận chuyển nhượng); xác định ranh giới tứ cận là Đông giáp thửa 475 (phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng, bà S); Tây giáp thửa 200 và 201, Nam giáp thửa 476, Bắc giáp khe cạn; cụ Lê Thị Đ đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 474 nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/8/2006 (số AE 240080).

[2.2] Đối với vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S: ngày 07/7/2006 vợ chồng Ông Đinh Văn Đ, Bà Mai Thùy Tr và vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích của các thửa 202, 203, 204, tờ bản đồ số 36 tại xã N, huyện Đ với diện tích là 5.809m^2 ; các bên đã tiến hành đo đạc, phần nhận chuyển nhượng hợp thành thửa 475 với diện tích là 5.809m^2 ; trong đó có 3.621m^2 đất trồng cây hàng năm khác và 2.188m^2 đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất của thửa 475 vừa nêu được tách từ thửa 202/ 1.478m^2 , thửa 203/ 3.621m^2 và thửa 204/ 710m^2 ; phần diện tích còn lại của thửa 204/ 1.178m^2 được đổi thành thửa 477; việc đo đạc, xác minh hiện trường được thực hiện vào ngày 07/7/2006, được Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đ xác nhận vào ngày 10/7/2006; có chữ ký của vợ chồng Ông Đinh Văn Đ, Bà Mai Thùy Tr (bên chuyển nhượng) và vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S (bên nhận chuyển nhượng); xác định ranh giới tứ cận là Đông giáp thửa 279, 477, khe cạn; Tây giáp thửa 474 (phần chuyển nhượng cho cụ Lê Thị Đ), Nam giáp thửa 205, 206, 207, Bắc giáp khe cạn; vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 475 nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/8/2006 (số AE 240079).

Như vậy, việc chuyển nhượng giữa các bên được thể hiện rõ qua nội dung của các hợp đồng vừa nêu, cụ thể vợ chồng ông Ng, bà S nhận chuyển nhượng thửa 475, cụ Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng thửa 474, tất cả đều thuộc thửa 36, tọa lạc tại xã Đại Ninh, huyện Đ; cả vợ chồng ông Ng, bà S và cụ Đ đều đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nhận chuyển nhượng.

[3] Qua xem xét hiện trạng thực tế và theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 03/10/2019 có lồng ghép tờ bản đồ địa chính số 36, xã N, huyện Đ đối với diện tích đất tranh chấp thì diện tích đo đạc thực tế là 3.188,4m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (thửa đất vợ chồng ông Ng, bà S nhận chuyển nhượng từ ông Đ) hiện nay do Ông Võ Thành Q đang sử dụng (ông Q thuê của bà Ph). Vợ chồng ông Ng, bà S cho rằng diện tích đất này do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Đ và đã sử dụng đất ổn định, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án thì bà Ph cũng khẳng định diện tích đất mà cụ Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng thuộc thửa 474 chứ không phải thửa 475, tờ bản đồ số 36.

Xét thấy, việc cụ Lê Thị Đ (mẹ của bà Ph) nhận chuyển nhượng đất của ông Đ là có xảy ra trong thực tế, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình cụ Đ không sử dụng đất mà lại cho người khác thuê, còn diện tích đất thực tế các bên không kiểm tra hiện trạng phù hợp với họa đồ đo vẽ để nhận chuyển nhượng trước đó. Hơn nữa diện tích đất cụ Phụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2019 ông Đ khẳng định trước đây ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng, bà S diện tích đất thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và chuyển nhượng cho cụ Đ (mẹ bà Ph) diện tích đất thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy việc bà Ph cho rằng diện tích đất 2.810m², thuộc một phần thửa 475, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là do cụ Đ (mẹ bà Ph) nhận chuyển nhượng và để lại cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Theo Quyết định số 1091/QĐ-UBND-DD ngày 17/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 240079 ngày 17/8/2006 cho cụ Lê Thị Đ đối với thửa 474, tờ bản đồ số 36, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, lý do thu hồi là do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là trái quy định của pháp luật, cấp sai vị trí. Trong thực tế thì khi ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ Đ và cả với vợ chồng ông Ng, bà S; các bên đã tiến hành đo vẽ hiện trạng, tách và hợp thửa, căn cứ vào số liệu đo vẽ cụ thể để làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký kê khai, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với số thửa và diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng khi giao đất thì cụ Đ lại không được giao đúng vị trí các bên đã làm thủ tục tách, hợp thửa trước đó, thay vì nhận thửa 474 cụ Đ (mẹ bà Ph) lại được ông Đ giao đất thuộc một phần thửa 475 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng, bà S dẫn đến nguyên đơn bị thiếu đất so diện tích của thửa 475 và gia đình cụ Đ sử dụng nhầm một phần đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Ph xuất trình Giấy cam

kết sang nhượng giấy viết tay (bản phô tô) thể hiện Ông Đinh Văn Đ chuyển nhượng cho cụ Lê Thị Đ 03 sào đất thuộc thửa 475, giấy cam kết này được lập ngày 27/02/2006; trong khi đó việc đo đạc, tách hợp thửa được thực hiện vào ngày 07/7/2006; người nhận chuyển nhượng là cụ Lê Thị Đ nhưng người ký lại là bà Ph, trong khi đó theo hồ sơ thể hiện và lời trình bày của bà Ph thì cụ Đ là người nhận chuyển nhượng, sau đó cho giao lại cho bà Ph quản lý, khai thác, do vậy việc đương sự xuất trình giấy cam kết nói trên để chứng minh cho việc có nhận chuyển nhượng thửa 475 là mâu thuẫn về mặt thời gian cũng như đối tượng nhận chuyển nhượng là không có cơ sở xem xét.

Do cụ Đ đã chết nên nay nguyên đơn yêu cầu bà Ph (con của cụ Đ) phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là có căn cứ; trong trường hợp bà Ph cho rằng có sự thiệt hại từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận đúng lô, thửa nhận chuyển nhượng thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 240080 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông Ng, bà S ngày 17/8/2006 đối với diện tích đất 5.089m², thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng: như trên đã phân tích, đất tranh chấp thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Ng, bà S đã sử dụng đất ổn định, đúng vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng nên việc bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Theo kết quả đo vẽ ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì lô đất vợ chồng ông Ng, bà S đang sử dụng hiện nay gồm một phần thửa 575, tờ bản đồ số 36, ngoài ra còn sử dụng một phần thửa 205, tờ bản đồ số 36 và một phần khai phá thêm, tuy nhiên phần đất thuộc một phần thửa 205, tờ bản đồ số 36 và phần đất bà Sáu cho rằng hiện nay đang khai phá thêm hiện nay các bên không tranh chấp nên không đề cập giải quyết trong cùng vụ án.

[7] Đối với cây lâu năm do ông Q trồng trên đất tranh chấp, cấp sơ thẩm buộc ông Q phải di dời đi nơi khác là không phù hợp với thực tế, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất cho ông Q, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Đ lập ngày 28/11/2017 thì giá trị cây trồng trên đất là 72.328.000đ, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho ông Q số tiền này là phù hợp.

[8] Trong thực tế thì diện tích đất đang tranh chấp hiện đang được bà Ph cho ông Q thuê để canh tác, cấp sơ thẩm buộc ông Tr, ông B, ông L, ông A, bà D (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Thị Đ) cùng với bà Ph phải trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn là không chính xác, vì những người vừa nêu không có hành vi lấn chiếm diện tích đất nói trên, đất tranh chấp cũng đang được vợ chồng ông Ng, bà S đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc người đang thực tế chiếm hữu, sử dụng phải trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[9] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[10] Về thể thức trình bày Bản án, cấp sơ thẩm chưa thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Mẫu số 52 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao); sau phần nhận định không thể hiện có dòng “Quyết định”; cần rút kinh nghiệm.

[11] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm hết 5.156.000đ (bà Sáu đã nộp và quyết toán xong); chi phí đo diện tích đất bằng thước dây hết 2.500.000đ (bị đơn bà Ph đã nộp và quyết toán xong). Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm hết 6.550.000đ (bà Ph đã nộp và quyết toán xong), tổng cộng là 14.206.000đ. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[12] Về án phí:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên lẽ ra bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà Ph sinh năm 1956, tính đến thời điểm xét xử đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm cho bà Ph, cấp sơ thẩm buộc bà Ph phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và nộp tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm là chưa phù hợp với quy định vừa viện dẫn, cần rút kinh nghiệm.

Vợ chồng ông Ng, bà S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Q ($72.328.000đ \times 5\% = 3.616.400đ$).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, 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 26, Khoản 1 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ph, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Ph.

1.1. Buộc Bà Nguyễn Thị Ph, Ông Võ Thành Q phải trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S lô đất có diện tích 3.188,4m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36 (299) tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và được sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 27/9/2019 kèm theo).

1.2. Vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S có trách nhiệm thanh toán cho Ông Võ Thành Q số tiền 72.328.000đ (bảy mươi hai triệu ba trăm hai mươi tám nghìn đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S yêu cầu Ông Đinh Văn Đ trả lại diện tích đất 3.188,4m² thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36 (299) tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Ph, Ông Võ Thành Q về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 240080 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông Ng, bà S ngày 17/8/2006 đối với diện tích đất 5.089m², thuộc thửa 475, tờ bản đồ số 36, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 14.206.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S số tiền 5.156.000đ.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị Ph.

Vợ chồng ông Đoàn Văn Ng, bà Lê Thị S phải chịu 3.616.400đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.800.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0006358 ngày 15/3/2017 và số AA/2015/0007424 ngày 04/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông Ng, bà S còn phải nộp 816.400đ.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ph được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013263 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7b 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 & THA TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Huỳnh Châu Thạch