

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 128/2018/DS-PT

Ngày: 12 -11 - 2018

*V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất;  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Vũ Thị Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký 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 12 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2018/QĐ - PT ngày 03/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 303/2018/QĐ - PT ngày 30/10/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ma P, sinh năm: 1959; địa chỉ: 136 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ma P:*

Bà Ma T, sinh năm: 1985; địa chỉ: 137 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2018.

- *Bị đơn:* Bà Ma L, sinh năm: 1972; địa chỉ: 110 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ma L:*

Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ: 66 thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Ya T, sinh năm: 1968; địa chỉ: 110 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T:*

Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ: 66 thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018.

2. Bà Ma P2, sinh năm: 1966; địa chỉ: 119 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Ya T2, sinh năm: 1948; địa chỉ: 111 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Ông Lê Linh T3, sinh năm: 1983; bà Hà Thị T4, sinh năm: 1986; địa chỉ: 45 thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3, bà T4:*

Ông Trần Quang T5, sinh năm: 1966; địa chỉ: 28/3 Trần Hưng Đạo, Phường 10, thành phố Đ. Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2017.

5. Ông Ya B, sinh năm: 1939; địa chỉ: 110 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Bà Ma V, sinh năm: 1947; địa chỉ: Thôn Ma Bó, xã Đa Quyn, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

7. Ông Tou Tiang H, sinh năm: 1978; địa chỉ: 106A thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

8. Ông Ya T6, sinh năm: 1975; bà Ma T9, sinh năm: 1980; địa chỉ: 121 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

9. Ông Ya Đ, sinh năm: 1985; bà Ma L2, sinh năm: 1990; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ông Ka L3, sinh năm: 1973; bà Ma B2, sinh năm: 1971; địa chỉ: 37 thôn Pró Trong, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

11. Ông Yơ Rung Ya S, sinh năm: 1972; bà Ma Y, sinh năm: 1974; địa chỉ: 114A thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

12. Ông Trần T7, sinh năm: 1957; bà Nguyễn Thị Kim V2, sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

13. Bà Ma P3 (Ma P3), sinh năm: 1930 (đã chết ngày 19/10/2017).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma P3:*

1/. Bà Ma P, sinh năm: 1959; địa chỉ: 136 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Bà Ma P2, sinh năm: 1966; địa chỉ: 119 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/. Ông Ya T2, sinh năm: 1948; địa chỉ: 111 thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ trụ sở: 124 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ:*

Ông Đinh Ngọc H; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: 124 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ:*

Ông Lưu Đình C; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ; địa chỉ: 124 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2017.

15. Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ; địa chỉ trụ sở: Thôn Pró K, xã P, huyện Đ.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P:*

Ông Đoàn Hữu N; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P; địa chỉ: Thôn Pró K, xã P, huyện Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P:*

Bà Trần Thị Lan A; chức danh: Công chức tư pháp – hộ tịch xã P; địa chỉ: Thôn Pró K, xã P, huyện Đ.

Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2018.

16. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ trụ sở: Trung tâm Hành chính tỉnh Lâm Đồng; 36 Trần Phú, Phường 4, thành phố Đ.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng:*

Ông Nguyễn Phú T7; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm Hành chính tỉnh Lâm Đồng; 36 Trần Phú, Phường 4, thành phố Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng:*

Ông Lê Văn H; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017.

- *Người kháng cáo:* Bà Ma P – Nguyên đơn.

(Bà Ma P, bà Ma T, bà Ma L, ông Dương Đình N, ông Ya T, ông Ya T2, đại diện UBND xã P có mặt tại phiên tòa; ông Trần Quang T5 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/4/2017, ngày 05/5/2017; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/10/2017 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Ma P trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 548 và thửa 1347 tờ bản đồ số 338b tọa lạc tại xã P, huyện Đ là do ông Ya T8(chết năm 1977), bà Ma P3 (là bố mẹ nuôi của bà) khai phá từ những năm 1965. Năm 1977, ông Ya T8, bà Ma P3 đã cho bà toàn bộ diện tích đất này, việc cho đất không lập giấy tờ gì. Năm 1978, bà cho ông Ya B (là em ruột của bà Ma P3) mượn đất để canh tác, khi mượn không lập giấy tờ nhưng thỏa thuận miệng là mượn vài năm. Ông Ya B canh tác từ năm 1978 đến năm 1993, do ông Ya B bị bệnh tâm thần nên gia đình bà không đến đòi trả đất.

Năm 1993, bà Ma L (là con gái của ông Ya B) trực tiếp canh tác, bà có đến gặp bà Ma L để yêu cầu lấy lại đất nhưng bà Ma L không trả. Ngày 15/12/2006, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 cho bà Ma L, ông Ya T. Sau đó, bà Ma L, ông Ya T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4. Bà thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả về giá do Hội đồng định giá đã xác định. Hiện tại ông Ya B bị bệnh tâm thần nhưng bà không yêu cầu Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự đối với ông Ya B.

Nay bà chỉ yêu cầu bà Ma L phải trả lại diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và diện tích đất 3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, với tổng diện tích là 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347 và 548 theo đúng như họa đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng là ông T3, bà T4 đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực vào ngày 03/3/2017; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 do Ủy ban

nhân dân huyện Đ cấp cho bà Ma L, ông Ya T ngày 15/12/2006 và hủy phần điều chỉnh tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ tên người sử dụng bà Ma L, ông Ya T sang cho ông T3, bà T4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận thay đổi ngày 13/3/2017 (phần hủy là diện tích đất 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347, 548).

*Bị đơn bà Ma L cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ma L là ông Dương Đình N trình bày:*

Thửa đất 548 và thửa 1347 có nguồn gốc là do ông Ya B, bà Ma V (là bố mẹ của bà Ma L) khai phá từ năm 1978, sử dụng đến năm 1993 thì cho bà Ma L các thửa đất này. Từ năm 1993, vợ chồng bà Ma L trực tiếp canh tác, đến năm 2006 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111.

Ngày 03/3/2017, vợ chồng bà Ma L chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất 548, 1347 cho ông T3, bà T4 với giá 907.215.000 đồng, hai bên lập hợp đồng và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực theo quy định của pháp luật và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên vợ chồng bà Ma L sang tên ông T3, bà T4. Tuy nhiên, do bà Ma P tranh chấp nên đến nay ông T3, bà T4 vẫn chưa nhận đất để sử dụng mặc dù ông bà đã đào một hồ nước và một giếng khoan trên đất.

Việc bà Ma P trình bày nguồn gốc thửa đất số 548, 1347 là do ông Ya T8, bà Ma P3 khai phá và đến năm 1978 cho ông Ya B mượn là không đúng. Bà Ma L thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá tài sản tranh chấp. Hiện tại ông Ya B bị bệnh tâm thần nhưng bà Ma L không yêu cầu Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự đối với ông Ya B. Nay bà Ma L không đồng ý đối với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của bà Ma P, thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T3, bà T4.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T2, bà Ma P2 trình bày:*

Diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> thuộc thửa 548 và thửa 1347 có nguồn gốc do bà Ma P3 và ông Ya T8 (ông Ya T8, bà Ma P3 là bố mẹ đẻ của ông Ya T2, bố mẹ nuôi của bà Ma P2) khai phá từ những năm 1965. Trước khi ông Ya T8 chết thì ông Ya T8 và bà Ma P3 đã cho bà Ma P toàn bộ diện tích đất này, khi cho không lập giấy tờ mà chỉ nói miệng. Năm 1978, bà Ma P3 cho ông Ya B mượn diện tích đất trên trong thời hạn vài năm để canh tác, khi cho mượn không lập giấy tờ. Ông Ya B canh tác từ năm 1978 đến năm 1993, trong quá trình cho mượn đất do ông Ya B bị bệnh tâm thần nên bà Ma P3 không giám đến đòi trả đất. Từ năm 1993, bà Ma L trực tiếp canh tác đất, bà Ma P có đến gặp bà Ma L để yêu cầu trả lại đất nhưng bà Ma L không trả.

Nay ông bà thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà Ma P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T do ông Dương Đình N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Ya T không đồng ý với lời trình bày cũng như yêu cầu của bà Ma P, ông thống nhất với lời trình bày cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án của bà Ma L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma V trình bày:*

Việc bà Ma P cho rằng nguồn gốc diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> thuộc thửa 548 và thửa 1347 là của bà Ma P3, ông Ya T8 khai phá từ năm 1965 đến năm 1978 cho ông Ya B mượn, khi đòi lại thì ông Ya B không trả là không đúng. Bà khẳng định diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng bà khai phá từ năm 1978, do đất bằng phẳng nên không phải cải tạo gì, ông bà chỉ trồng lúa và bắp chứ không trồng cây lâu năm hay xây dựng công trình gì. Sử dụng đến năm 1993, vợ chồng bà cho con gái là Ma L canh tác sử dụng, khi cho thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng bà chỉ cho bằng miệng chứ không lập giấy tờ. Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ma P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 do ông Trần Quang T5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông T3, bà T4 nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> thuộc thửa 548 và thửa 1347 của vợ chồng bà Ma L, ông Ya T với giá 907.215.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 240.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 03/3/2017, và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Ma L, ông Ya T sang tên vợ chồng ông T3, bà T4. Tuy nhiên, do bà Ma P tranh chấp nên đến nay ông T3, bà T4 vẫn chưa nhận đất để sử dụng mặc dù ông T3, bà T4 đã đào một hồ nước diện tích 26m<sup>2</sup> và một giếng khoan trên đất.

Nay ý kiến của ông T3, bà T4 như sau: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ma P thì ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Ma L, đồng thời yêu cầu vợ chồng bà Ma L hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng đã nhận, còn hậu quả của việc hủy hợp đồng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích hồ nước mà ông bà đã đào trên một phần thửa 304, một phần thửa 1347 cũng như một giếng khoan thì yêu cầu ai được sử dụng hồ nước, giếng khoan này thì phải thanh toán giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá cho ông bà.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ma P thì ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ma L với vợ chồng ông bà là hợp pháp, chỉ buộc vợ chồng bà Ma L phải bàn giao diện tích đất 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347 và 548 cho ông bà, số diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng bà Ma L thì không yêu cầu. Đối với diện tích đất hiện do ông Ya T6 đang sử dụng là 580m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 156m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 (viết gọn là diện tích 736m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347, 548); ông Ya Đ đang sử dụng diện tích 49m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 397m<sup>2</sup>

thuộc một phần thửa số 548 (viết gọn là diện tích 446m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347, 548); ông Ya Sđang sử dụng 129m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; ông Ka L3 đang sử dụng 51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 thì ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu những người nêu trên phải trả lại đất theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2018; diện tích hồ nước 23m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 304 thì ông bà sẽ thỏa thuận với chủ sử dụng đất này và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông bà đồng ý thanh toán cho vợ chồng bà Ma L thêm 140.000.000 đồng, ngoài số tiền 600.000.000 đồng đã giao để sử dụng diện tích 4.288m<sup>2</sup> theo như họa đồ thửa đất. Ông bà thống nhất với kết quả đo vẽ hiện trạng đất và kết quả định giá. Ông Ya B bị bệnh tâm thần nhưng ông bà không yêu cầu Tòa án giám định mất năng lực hành vi dân sự đối với ông Ya B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tou Tiang H trình bày:*

Thửa đất 304, tờ bản đồ số 338b là do ông đang trực tiếp sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là do bố mẹ ông khai phá sau đó cho ông từ hơn 10 năm trước. Theo như họa đồ đo vẽ diện tích đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đthì vợ chồng bà Ma L đã chuyển nhượng diện tích đất 203m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 304 (trong đó có hồ nước diện tích 23m<sup>2</sup>) của ông cho vợ chồng ông T3, bà T4. Tuy nhiên, nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án trên, trường hợp sau này ai muốn sử dụng diện tích đất 203m<sup>2</sup> thì phải thương lượng để thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với ông. Về hồ nước diện tích 23m<sup>2</sup> thì ông không đồng ý thanh toán giá trị cho bất cứ ai vì ông không yêu cầu họ đào.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya Rung Ya S, bà Ma Y trình bày:*

Diện tích đất 129m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 là do vợ chồng ông bà sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 cho đến nay. Nguồn gốc đất là do bố mẹ ông bà khai phá sau đó cho ông bà, khi cho đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay ông bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Ma L, ông Ya T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thông báo với ông bà và khi cơ quan nhà nước đo đạc cũng không thông báo để ông bà xác định ranh giới đất. Nay ông bà không đồng ý trả diện tích đất 129m<sup>2</sup> này cho bất cứ ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya T6, bà Ma T9 trình bày:*

Tổng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích 580m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 156m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 do ông bà sử dụng từ năm 1997 đến nay, nguồn gốc đất là do bố mẹ ông bà khai phá sau đó cho ông bà. Khi cho đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay ông bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không hiểu tại sao Ủy ban nhân dân huyện Đlại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 580m<sup>2</sup> và 156m<sup>2</sup> này cho vợ chồng bà Ma L, ông Ya T. Khi bà Ma L làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cơ quan nhà nước đo đạc cấp đất cho bà Ma L thì không thông báo nên ông bà không biết để xác định

ranh giới đất. Ông bà xác nhận có cho ông Trần T7, bà Nguyễn Thị Kim V2 thuê diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, trong đó có cả diện tích đất đang tranh chấp nêu trên, thời hạn thuê là 01 năm tính từ tháng 7/2017. Nay ông bà không đồng ý trả diện tích đất 580m<sup>2</sup> và 156m<sup>2</sup> của hai thửa nêu trên cho bất cứ ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ya Đ, bà Ma L2 trình bày:*

Diện tích đất 49m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 do vợ chồng ông bà sử dụng liên tục từ năm 2007 cho đến nay. Nguồn gốc đất là do gia đình nhà bà Ma L2 cho, khi cho đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay ông bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ma L làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cơ quan nhà nước đo đạc để cấp đất cho bà Ma L thì ông bà không biết. Nay ông bà không đồng ý trả diện tích đất 49m<sup>2</sup> và 397m<sup>2</sup> của hai thửa đất nêu trên cho bất cứ ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ka L3, bà Ma B2 trình bày:*

Ông bà sử dụng các thửa đất 554, 556 và 557 từ khi khai hoang vào năm 1998 đến nay chứ không lần chiếm diện tích đất nào của ai. Tuy nhiên, ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này. Kết quả đo đạc thể hiện ông bà đang sử dụng diện tích đất 51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ma L thì theo ông bà là do khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã nhầm lẫn. Nay ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất 51m<sup>2</sup> này cho bất cứ ai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T7, bà Nguyễn Thị Kim V2 trình bày:*

Vợ chồng ông bà có thuê diện tích đất khoảng 4.000m<sup>2</sup> của ông Ya T6, bà Ma T9. Diện tích đất thuê sát với diện tích đất mà bà Ma P đang tranh chấp với bà Ma L. Khi thuê hai bên có lập giấy viết tay, thời hạn thuê là một năm tính từ tháng 7/2017, ông bà chỉ trồng cây ngắn ngày chứ không trồng cây lâu năm hay đầu tư xây dựng công trình gì. Việc giải quyết hợp đồng thuê đất thì ông bà và vợ chồng ông Ya T6 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lưu Đình C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 cho bà Ma L, ông Ya T là căn cứ vào đơn đăng ký của bà Ma L và hồ sơ đề nghị của Ủy ban nhân dân xã P. Sau khi Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ thẩm định đủ điều kiện và người sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Ma L, ông Ya T. Nay ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Đ là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng do ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1347, 548 giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông T3, bà T4. Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng đất thấy đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo pháp luật quy định, các bên thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 từ tên người sử dụng là bà Ma L, ông Ya T sang tên ông T3, bà T4, xác nhận thay đổi vào ngày 13/3/2017. Việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án này, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P do bà Trần Thị Lan A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 5.853m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1347 và 548 giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông T3, bà Tuyên là tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 2 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã P không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên như yêu cầu của bà Ma P.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347, 548 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận thay đổi ngày 13/3/2017 (phần hủy là diện tích đất 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347, 548). Ông Trần Quang T5 là đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ma L và ông Ya T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3, bà T4. Ông Ya T2, bà Ma V vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 và Thông báo đính chính số 02/TB-ĐC ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma P về việc yêu cầu bị đơn bà Ma L phải trả diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và

3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548, tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đcũng như yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Ủy ban nhân dân xã Pchứng thực ngày 03/3/2017, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 do Ủy ban nhân dân huyện Đcấp cho bà Ma L, ông Ya T ngày 15/12/2006 và hủy một phần điều chỉnh tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 từ tên người sử dụng bà Ma L, ông Ya T sang cho ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đxác nhận thay đổi ngày 13/3/2017 (phần yêu cầu hủy là diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đ).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Ủy ban nhân dân xã Pchứng thực ngày 03/3/2017 là hợp pháp.

Bà Ma L, ông Ya T có nghĩa vụ giao diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đcho ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 có giới cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần thửa 304 và thửa 422 dài 33,1m; phía Nam giáp thửa 549 và một phần thửa 548 dài 89,8m; phía Đông giáp một phần thửa 1347 và một phần thửa 548 dài 84,8m; phía Tây giáp đường theo bản đồ dài 78,5m (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma L, ông Ya T số tiền 140.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 về việc buộc ông Ya T6 phải trả diện tích đất 580m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 156m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ya Đ phải trả diện tích đất 49m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ya Sphải trả diện tích đất 129m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ka L3 phải trả diện tích đất 51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548, tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đ.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/8/2018, nguyên đơn bà Ma P kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:Yêu cầu xét xử lại bản án sơ thẩm theo hướng công nhận

tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ma P3, ông Ya T8 và bà Ma P để gia đình bà Ma P lấy lại đất và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bản thân và gia đình bà Ma P.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Ma P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ma P; sửa bản án dân sự sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, cụ thể là: *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các quy định của pháp luật; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm: bà Ma P2, ông Ya B, bà Ma V, ông Tou Tiang H, ông Ya T6, bà Ma T9, ông Ya Đ, bà Ma L2, ông Ka L3, bà Ma B2, ông Yơ Rung Ya S, bà Ma Y, ông Trần T7, bà Nguyễn Thị Kim V2 đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

#### **[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:**

Nguyên đơn bà Ma P cho rằng diện tích đất 5.583m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 548 và 1347, tờ bản đồ số 338b tọa lạc tại xã P là do bố mẹ nuôi của bà là ông Ya T8, bà Ma P3 khai phá từ năm 1965 đến năm 1977 thì bố mẹ nuôi của bà đã cho bà toàn bộ diện tích đất nói trên.

Năm 1978, bà cho ông Ya B mượn đất để canh tác đến năm 1993, từ năm 1993 đến nay bà Ma L là người trực tiếp canh tác và bà Ma L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên nên bà yêu cầu bà Ma L trả lại cho bà diện tích đất 4.288m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa 1347 và 548 theo như kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ma L cho vợ chồng ông Lê Linh T3 và bà Hà Thị T4 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do UBND huyện Đcáp cho bà Ma L; hủy một phần điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông T3, bà T4.

Còn bị đơn bà Ma L thì lại cho rằng diện tích đất đang tranh chấp nói trên là do bố mẹ của bà là ông Ya B, bà Ma V khai phá từ năm 1978, sử dụng đến năm 1993 thì cho bà diện tích đất nói trên; từ năm 1993 đến nay vợ chồng bà là người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đcáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chính xác và đúng pháp luật.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ma P thì:

[3] Bà Ma P cho rằng nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do bố mẹ nuôi của bà là ông Ya T8, bà Ma P3 cho bà từ năm 1977 nhưng bà Ma P lại không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc ông Ya T8, bà Ma P3 cho bà diện tích đất thuộc thửa 548 và 1347 tờ bản đồ số 338b, tại xã P, huyện Đ.

[4] Bà Ma P cho rằng do chưa sử dụng diện tích đất thuộc hai thửa đất nói trên nên năm 1978 bà Ma P cho ông Ya B mượn toàn bộ diện tích đất nói trên nhưng bà Ma P cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc bà Ma P cho ông Ya B mượn diện tích đất thuộc thửa 548 và 1347 tờ bản đồ số 338b, tại xã P, huyện Đ.

[5] Theo lời khai của những người làm chứng biết rõ về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là ông Ya Bó (bút lục số 155), ông Ya Eh (bút lục số 157), ông Ya Hiêng (bút lục số 159) và ông Ya Plôm (bút lục số 161) lại thể hiện: Diện tích đất mà bà Ma P đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Ya T8, bà Ma P3 khai phá, sử dụng. Sau đó, đến năm 1978 thì bà Ma P3 cho em trai là ông Ya B mượn làm, việc thỏa thuận cho mượn đất giữa hai bên như thế nào thì những người làm chứng nêu trên đều không biết, không chứng kiến mà chỉ nghe nói lại. Hiện nay ông Ya T8, bà Ma P3 đều đã chết; ông Ya B còn sống nhưng lại có biểu hiện bệnh tâm thần nên Tòa án không có cơ sở để tiến hành đối chất để làm rõ về việc cho đất, mượn đất giữa các đương sự.

[6] Bên cạnh đó, bà Ma P cũng thừa nhận đối với diện tích đất thuộc thửa 548 và 1347 tờ bản đồ số 338b, tại xã P, huyện Đ thì bà Ma L là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay và đến năm 2006 bà Ma L và ông Ya T được Ủy ban nhân dân huyện Đcáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số AK 125111 với diện tích 5.853m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 338b, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, bà Ma P biết việc bà Ma L sử dụng đất nhưng vẫn không có ý kiến phản đối gì.

[7] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đưng cấp thể hiện bà Ma L, ông Ya T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 vào ngày 15/12/2006 là đúng quy định của pháp luật (bút lục số 101 – 110), tại thời điểm bà Ma L, ông Ya T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ma L, ông Ya T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không có tranh chấp gì.

[8] Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thể hiện: *“Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”*. Như vậy, việc cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp là thuộc trách nhiệm của đương sự, tuy nhiên, bà Ma P khởi kiện yêu cầu bà Ma L trả lại diện tích đất đang tranh chấp nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên không có cơ sở để cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của bà Ma P. Trong khi đó, bị đơn bà Ma L lại không đồng ý đối với lời trình bày của bà Ma P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Ma P là có căn cứ.

Do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Ma P không được chấp nhận nên Tòa án cấp phúc thẩm cần bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ma P là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà T4 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T3, bà T4 và vợ chồng bà Ma L, ông Ya T thì thấy rằng: Trên thực tế hai bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cũng không tranh chấp gì về hợp đồng này; bà Ma L, ông Ya T đồng ý giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3, bà T4; vợ chồng ông T3, bà T4 cũng đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu là 140.000.000 đồng cho vợ chồng bà Ma L nên Tòa án cấp phúc thẩm cần ghi nhận để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các đương sự là phù hợp, vì lý do chưa giao đất cho vợ chồng ông T3, bà T4 là do bà Ma P tranh chấp; nhưng bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà Ma L, ông Ya T phải chịu án phí tính theo giá ngạch của hợp đồng chuyển nhượng là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của vợ chồng bà Ma L, ông Ya T.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ma P, để xử theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[9] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp lần 1 là 2.499.000đồng; chi phí định giá là 1.800.000đồng, tổng cộng là 4.299.000đồng; chi phí đo đạc lần 2 theo yêu cầu của ông T3, bà T4 là 2.599.000đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà T4 đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc lần thứ 2 là 2.599.000đồng nên cần ghi nhận là phù hợp.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Ma P phải chịu toàn bộ chi phí định giá, đo vẽ lần 1 với số tiền 4.299.000đồng là có căn cứ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo Quyết định số: 582/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng chính phủ quy định chi tiết danh sách xã khó khăn và xã đặc biệt khó khăn giai đoạn 2016 – 2020 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì xã P, huyện Đ thuộc loại hình xã đặc biệt khó khăn.

Do bà Ma P và vợ chồng bà Ma L, ông Ya T là đồng bào dân tộc thiểu số cư trú ở xã thuộc diện có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà Ma P và vợ chồng bà Ma L, ông Ya T không phải chịu án phí, nhưng bản án sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên cần sửa phần này theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ma P và vợ chồng bà Ma L, ông Ya T;

Vợ chồng ông T3, bà T4 phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho vợ chồng bà Ma L, ông Ya T là  $140.000.000\text{đồng} \times 5\% = 7.000.000\text{đồng}$ .

[11] Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Ma P.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 118, 119, 163, 500, 501, 502, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ma P. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1.1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma P về việc yêu cầu bị đơn bà Ma L phải trả diện tích đất  $1.152\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 1347 và  $3.136\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đ;

1.2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ma P về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Ủy ban nhân dân xã Pchứng thực ngày 03/3/2017;

1.3- không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ma P về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 do Ủy ban nhân dân huyện Đcấp cho bà Ma L, ông Ya T ngày 15/12/2006; không chấp nhận yêu cầu của bà Ma P về việc yêu cầu hủy một phần điều chỉnh tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 125111 từ tên người sử dụng bà Ma L, ông Ya T sang cho ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đxác nhận thay đổi ngày 13/3/2017 (phần yêu cầu hủy là diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đ).

2/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Ma L, ông Ya T với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 được Ủy ban nhân dân xã Pchứng thực ngày 03/3/2017 là hợp pháp.

2.2- Bà Ma L, ông Ya T có nghĩa vụ giao diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và diện tích đất 3.136m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đcho ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 có giới cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần thửa 304 và 422 dài 33,1m; Phía Nam giáp thửa 549 và một phần thửa 548 dài 89,8m; Phía Đông giáp một phần thửa 1347 và một phần thửa 548 dài 84,8m; Phía Tây giáp đường theo bản đồ dài 78,5m (có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/. Về nghĩa vụ thanh toán:

3.1- Ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ma L, ông Ya T số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

4/. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có nghĩa vụ liên quan ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 về việc buộc ông Ya T6 phải trả diện tích đất 580m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và diện tích đất 156m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ya Đ phải trả diện tích đất 49m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1347 và 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ya Sphải trả diện tích đất 129m<sup>2</sup>

thuộc một phần thửa 548; buộc ông Ka L3 phải trả diện tích đất 51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 548 tờ bản đồ số 338b xã P, huyện Đ.

5/. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Ma P phải chịu 4.299.000 đồng; buộc ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 phải chịu 2.599.000 đồng. Các đương sự đã nộp đủ và được quyết toán xong.

6/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1- Hoàn trả cho bà Ma P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000đồng theo biên lai thu tiền số 0003565 ngày 14/6/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

6.2- Buộc ông Lê Linh T3, bà Hà Thị T4 phải chịu 7.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 19.993.000 đồng theo biên lai thu số 0003610 ngày 13/7/2017 và 0004917 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho ông T3, bà T4 số tiền 12.993.000 đồng tạm ứng án phí.

7/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Ma P số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005177 ngày 15/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký  
Bùi Hữu Nhân**