

Bản án số 415/2024/DS-PT

Ngày 13-6-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 873/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1467/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972; bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973. Cùng cư trú tại: thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (ông T vắng mặt, bà H có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973. Cư trú tại: thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh T1 là Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L. Địa chỉ liên lạc số C, đường H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966. Cư trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt).

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

1. Vợ chồng ông Nguyễn Đỗ D, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1963. Cùng cư trú tại: thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (xin vắng mặt).

2. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1970. Cư trú tại thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974. Cư trú tại thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (xin vắng mặt).

4. Vợ chồng ông Ngô Văn N1, sinh năm 1959; bà Văn Thị T4, sinh năm 1965. Cùng cư trú tại: thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4: Ông Ngô Văn T5, sinh năm 1988. cư trú tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị T4: Bà Lê Hồng Đ1, sinh năm 1975. Cư trú tại: Số E B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970. Cư trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966. Cư trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L; (xin vắng mặt).

7. Văn phòng công chứng Ngô Văn T6. Địa chỉ: Số F, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T6 -Trưởng Văn Phòng; (xin vắng mặt).

8. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1. Địa chỉ: Số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu A1 -Trưởng Văn phòng; (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Trịnh Thị H là nguyên đơn, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 12/11/2021 của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Trịnh Thị H:

Vào năm 2001 gia đình bà cùng với gia đình ông Ngô Văn N1, ông Nguyễn Đỗ D, ông Nguyễn Hữu V có khai phá được một mảnh đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 77 tại thôn C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích khoảng hơn 03ha. Lô đất này được chia thành 05 phần; gia đình bà sử dụng 02 phần. Sau đó thì gia đình bà có chuyển nhượng 01 phần cho bà H1 (bà không nhớ rõ tên) sát với phần đất mà gia đình ông Nguyễn Đỗ D sử dụng, phần còn lại gia đình sử dụng giáp với thửa đất số 141 có diện tích khoảng 01ha. Cụ thể: ngang khoảng 100m (giáp thửa 139, giáp hồ Đ), dài 180m (giáp đất ông N1 kéo dài đến phần thửa 141), các gia đình đã sử dụng các lô đất trên ổn định, lâu dài không có tranh chấp. Bà đang trồng cây Macca trên đất từ tháng 4/2020 cho đến nay; trước đó gia đình bà trồng đậu, bắp và cây thuốc lá. Đến khoảng tháng 4/2021 ông Nguyễn Văn T2 vào nhận đất (do ông T2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N) thì gia đình bà được biết toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Đỗ D vào năm 2009 và gia đình ông D chuyển nhượng cho gia đình ông Đ, bà N vào năm 2013.

Gia đình bà và gia đình ông N1 đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã L, huyện L kiểm tra xác định ranh mốc giới đất của các hộ đang sử dụng tại thửa 138. Ngày 09/7/2021 Ủy ban nhân dân xã L đã làm việc với các hộ và đi đến thống nhất phần đất của ông T2 sử dụng tính từ gốc cây đa đến vị trí cọc mốc đóng là 58m và chạy vuông góc xuống cây xanh giáp đất và lòng hồ thủy điện Đ, còn lại là phần đất của gia đình ông N1 và của gia đình bà.

Tuy nhiên, ngày 05/8/2021 ông T2 đã có đơn không đồng ý đối với các văn bản làm việc nói trên. Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 8.199,3m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà.

2. Yêu cầu hủy một phần “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Đỗ D với vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, do Văn phòng C công chứng số 2755, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2013 liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

3. Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T2 do Văn phòng công chứng Ngô Văn T6 công chứng số 2885, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021.

4. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 871314 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/8/2009 cho ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 đối với phần diện tích 8.199,3m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và hủy một phần Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N; điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn T2 đối với phần diện tích đất nói trên.

- Theo đơn phản tố ghi ngày 01/12/2021 và lời trình bày tại các bản tự khai của ông Nguyễn Văn T2:

Đầu tháng 4/2021 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N thửa đất số 138 có diện tích là 32.916m² và thửa đất số 133 có diện tích là 2.737m² tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tổng diện tích của 02 thửa đất là 35.635m².

Diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 04/8/2009 cho ông, bà Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 cư trú tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tháng 12/2013, sau gần 04 năm thì vợ chồng ông D, bà T3 chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N. Tháng 4/2021 bà N đã chuyển nhượng lại cho ông. Trong quá trình chuyển nhượng thì không có sự tranh chấp gì. Tháng 6/2021, gia đình ông đến canh tác thì phát hiện có 02 hộ dân là ông (bà) Nguyễn Hữu T, Trịnh Thị H và hộ ông (bà) Ngô Văn N1, Văn Thị T4 lấn chiếm trồng ngô với diện tích khoảng hơn 01ha.

Sau khi phát hiện 02 hộ dân nói trên lấn chiếm đất thì ông đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã L, huyện L giải quyết. Ngày 09/7/2021, đại diện Ủy ban nhân dân xã L cùng các gia đình có liên quan đến thửa đất trên cùng bà Nguyễn Thị T3 (vợ ông D) là người sử dụng đất đầu tiên chỉ ranh giới. Ông đã ký vào văn bản thỏa thuận này. Tuy nhiên, khi ông kiểm tra thì phát hiện bà T3 đã chỉ không đúng vị trí ranh giới làm thiệt hại diện tích đất của ông khoảng hơn 01ha. Bà T3 ngay sau đó cũng có đơn cải chính thừa nhận việc chỉ nhầm ranh giới đất và thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 138, 133 cho bà N từ năm 2013 và nêu lý do vì chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ chính xác ranh giới đất. Ngày 05/8/2021, ông làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân xã L và gửi cho 02 hộ gia đình. Tại buổi hòa giải 02 hộ gia đình không chịu trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông và yêu cầu ông phải tách thửa theo biên bản ngày 09/7/2021 và ngày 12/7/2021. Ông không đồng ý tách thửa mà chỉ đồng ý hỗ trợ tiền công khai phá trong thời gian gần 01 tháng do ông tin tưởng bà T3 để các hộ phát cỏ, chặt le để trồng ngô. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H; đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 8.199,3m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Buộc vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 9.323,2m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện nay ông không cầm cố, thế chấp ở bất kỳ tổ chức tín dụng hay cá nhân nào.

Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông T2 nhưng ông T2 xác định không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Theo lời trình bày vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 (bà Văn Thị T4 đại diện cho ông N1):

Vào năm 2001, gia đình bà cùng với các hộ gia đình khác là ông Nguyễn Đỗ D, ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu V có xuống khai phá mảnh đất tại thôn C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Riêng gia đình bà khai phá được khoảng 1,5ha. Do dòng sông ngày đó nhỏ hẹp, nay dòng sông lớn hơn nên diện tích còn lại khoảng 1,3ha. Gia đình bà vẫn canh tác thường xuyên từ ngày đó tới nay nhưng chỉ trồng cây công nghiệp ngắn ngày là ngô và đậu. Năm 2020 gia đình bà có làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được biết vị trí đất của gia đình bà đang sử dụng đã được cấp toàn bộ cho ông Nguyễn Đỗ Du. Đến khoảng tháng 4/2021 ông T2 vào nhận đất và có xảy ra tranh chấp với gia đình bà. Gia đình bà có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã L, huyện L giải quyết. Ngày 09/7/2021 gia đình bà và ông T2 đã đi đến thống nhất có chính quyền địa phương và bà T3 (vợ ông D) đứng ra làm chứng.

Trước kia vợ chồng ông, bà có khởi kiện tại Tòa Hành chính – Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuy nhiên hiện nay đã rút đơn và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần diện tích đất 9.323,2m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, bà.

2. Yêu cầu hủy một phần “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Đỗ D với vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, do Văn phòng Công chứng số 2755, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2013 liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

3. Yêu cầu hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T2 do Văn phòng công chứng Ngô Văn T6 công chứng số 2885, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

4. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 871314 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/8/2009 cho ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 đối với phần diện tích 8.199,3m² thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N; điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn T2 đối với phần diện tích đất nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị N:

Trước kia bà và ông Bùi Văn Đ là vợ chồng. Tuy nhiên, bà đã ly hôn với ông Đ vào khoảng năm 2019. Theo đó, phần diện tích đất thuộc thửa 133, 138 tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng ông Đ đã chuyển quyền cho bà toàn quyền sử dụng. Vào khoảng tháng 4/2021, bà có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Đ và bà. Việc chuyển nhượng giữa bà và ông T2 đã hoàn thành, giá chuyển nhượng vào thời điểm đó là 4.800.000.000đ. Bà đã giao đất cho ông T2 ngoài thực địa và nhận đủ tiền từ ông T2, không có tranh chấp gì đối với hợp đồng này. Nguồn gốc diện tích đất này trước kia bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 vào khoảng năm 2013. Giá chuyển nhượng vào thời điểm này thì bà không nhớ rõ. Sau khi nhận đất thì bà để đất trống không có canh tác gì. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà T3 và chuyển nhượng cho ông T2 thì không có ai tranh chấp gì.

Tòa án đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D, bà T3 với bà N và giữa bà N với ông T2 thì bà N không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ việc vợ chồng ông T, bà H khởi kiện là không có căn cứ và bà hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 (ông Nguyễn Đỗ D đại diện cho bà T3):

Năm 1999 gia đình ông cùng bà Trịnh Thị H xuống khai phá chung trên một vạt đồi tại khu vực thác K, thôn C, xã L, huyện L. Khu vực đó gia đình ông chia thành ba phần: Đầu tiên là của gia đình ông, sau đến của gia đình bà H, đến gia đình ông V, mỗi gia đình khoảng hơn 01ha. Khi làm được khoảng 02 năm thì bà H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H2 (thường gọi là H1) ở thôn P, xã T, huyện L. Bà H1 canh tác đến năm 2005 thì chuyển nhượng lại cho ông với giá 10.000.000đ do ốm đau nên không canh tác được. Còn phần của ông V sử dụng đến năm 2002 thì về B để nuôi mẹ già; khi về thì ông V có ủy quyền cho ông là khi nào nhà nước cấp Giấy chứng nhận thì cho ông đứng tên đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận luôn phần của ông V. Đến năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện L có chủ trương đo đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông. Năm 2009 gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận tổng diện tích của thửa 133 và thửa 138 là 35.653m². Ông sử dụng đến năm 2013 không có ai tranh chấp gì. Năm 2013 bà H có nói với vợ ông là chuyển nhượng phần đất của ông V để lấy nợ, bà H có đứng ra chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N. Từ ngày đó đến nay cũng không xảy ra tranh chấp gì. Chỉ đến năm 2020 khi giá đất lên, ông T2 nhận chuyển nhượng lại của bà N mới xảy ra tranh chấp. Qua quá trình sử dụng, ông khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng, không có tranh chấp. Theo đơn bà H nói khai phá được hơn 07ha, chia làm 05 phần mà của ông có 03 phần mới được

35.653m² còn lại là của bà H, ông N1, bà T4 càng chứng tỏ việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông không cấp chồng lẫn lên ai. Khi ông canh tác sử dụng thì lòng suối chỉ có khoảng 05m chứ không như hiện trạng hiện nay.

- Bà Nguyễn Thị M thống nhất với lời trình bày của ông T2 và không bổ sung gì thêm.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1:

Ngày 06/12/2013 vợ chồng ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 cùng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người yêu cầu công chứng đã xuất trình các giấy tờ tùy thân như Giấy chứng minh nhân dân; giấy tờ về tài sản, xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 871314 và AP 871313 đứng tên ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3.

Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông D cùng vợ là bà T3 và ông Đ, bà N là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Kiểm tra về quyền về tài sản thì ông D, bà T3 được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên. Tài sản không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về trình tự, thủ tục công chứng đã được văn phòng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H đối với ông Nguyễn Văn T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 đối với ông Nguyễn Văn T2.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4.

3.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 lô đất có diện tích là 8.199,3m² thuộc một phần thửa số 138; tờ

bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 3, số 5 và 569,7m² thuộc một phần ký hiệu số 4 theo họa đồ).

3.2. Buộc vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 cùng với anh T5 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 lô đất diện tích là 9.323,2m²; trong đó có 9.000,7m² thuộc một phần thửa 138 và 322,5m² thuộc một phần thửa số 139; tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2 theo họa đồ).

Buộc vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 và anh T5 phải tháo dỡ 09 trụ bê tông được trồng trên phần diện tích đất nói trên.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A2 thực hiện ngày 19/8/2022 kèm theo).

3.3. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H số tiền 4.988.350đ (bốn triệu chín trăm tám mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng).

3.4. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 số tiền 2.181.200đ (hai triệu một trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

4. Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên diện tích đất nói trên.

5. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N; điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn T2 ngày 14/4/2021 với diện tích là 2.546,1m² thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông Nguyễn Văn T2 được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 28/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị H là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 06/3/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Thị H là nguyên đơn, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Trịnh Thị H trình bày: Tôi yêu cầu hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vì quyền sử dụng đất 8.199,3m² của tôi đang quản lý, sử dụng nhưng cấp giấy cho ông D là không đúng, gia đình tôi quản lý sử dụng từ khi khai phá năm

2001 cho đến nay không có ai tranh chấp. Lúc khai phá có 4 gia đình gồm ông D, ông T, ông N1 và ông V được 7ha đất, khi ông D đi kê khai đăng ký tôi không biết, việc bà N nhận chuyển nhượng tôi cũng không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 và người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày: Gia đình ông N1 khai phá năm 2001 được khoảng 1,5ha nhưng do lòng hồ rộng nên hiện còn khoảng 9.200m², gia đình ông N1 có đi kê khai đăng ký từ năm 2014 nhưng đến năm 2020 mới trả hồ sơ với lý do đã cấp giấy cho ông D. Ông N1 có được cấp hơn 1ha đất ở thôn T, các chứng cứ ông N1 cung cấp chứng minh ông N1 có khai phá, quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay gồm: lời khai của ông Bùi Văn M1, Nguyễn Hữu V, Trịnh Thị H, Lê Minh T7, Bùi Văn T8, Lê Văn D1, lời nói của bà Nguyễn Thị T3 tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân xã L xác định ranh giới, vị trí đất ông N1 khai phá là đúng, việc canh tác có trồng cây lâu năm, cây ngắn ngày, có chòi ở trên đất. Từ khi khai phá gia đình ông N1 vẫn ở và trồng cây, sử dụng ổn định cho đến nay, hồ sơ cấp giấy cho ông D có sai sót, không đúng pháp luật, không có ký giáp ranh liền kề. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bị đơn Nguyễn Văn T2 trình bày: Tôi là cán bộ của huyện L biết rõ Thủy điện được làm từ năm 2015, khi đóng nước thì bị dâng cao thiệt hại hoa màu xung quanh, xã, huyện đều có xác minh, kiểm tra khi đó có thiệt hại thì đều được hỗ trợ nhưng không có các hộ nào sử dụng đất kể cả hộ ông T, ông N1 và nếu có hộ ông T, ông N1 nêu mất đất cũng đã được bồi thường đất rồi. Khi tôi mua đất của ông D là đất bỏ hoang, không có ai sử dụng, việc mua là ngay tình, đề nghị được công nhận hợp đồng chuyển nhượng, nếu không công nhận thì cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà H cho rằng không biết ông D được cấp giấy là không đúng vì bà H là em dâu của ông D, ông V là em ruột ông D, khi bà H kêu bán đất lấy tiền nên biết rõ việc cấp giấy. Thửa 141 giáp phần mặt nước do Ủy ban nhân dân xã quản lý nên không có phần đất nào của bà H ở đó, ông D quản lý, sử dụng đất không bỏ hoang, có người làm chứng biết, bà N cũng quản lý sử dụng, làm đường, chặt le.

Ông Bùi Văn M1 là người làm chứng cho ông N1, bà T4 trình bày: Vào năm 2008 tôi có mua mảnh đất thuộc xóm T, thôn C, xã L, huyện L. Năm 2011, khi đến canh tác đất thì có biết gia đình ông T và ông N1 sử dụng đất liền kề khoảng 2ha, các bên sử dụng không có tranh chấp gì. Bà T4 và ông N1 có đi đến Ủy ban nhân dân xã L để đăng ký đất nhưng chưa được giải quyết. Năm 2020 tôi về Bình Dương sinh sống.

Luật sư Huỳnh T1 bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: 4 hộ gia đình ông D, ông T, ông N1 và ông V cùng đi khai thác mảnh đất để sử dụng, ai khai thác đến đâu thì sử dụng đến đó nên chỉ ước lượng diện tích; phần diện tích đo có giảm là do lòng hồ thủy điện mở rộng. Việc ông D2 đi kê khai, đăng ký được cấp hết quyền sử dụng đất của bà H, ông N1 nhưng các hộ này không hay biết. Khi ông D bán đất cho bà N thì đất không sử dụng, khi bà N bán cho ông T2 thì cũng bỏ trống đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông N1 kê khai, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã L có nhận đơn

nhưng không giải quyết, tại các Biên bản hòa giải ông T2 cũng thừa nhận vị trí phần đất của bà H, ông N1 nhưng sau đó lại thay đổi, bà T3 cũng có thừa nhận chỉ ranh nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm làm rõ vì các hội đi khai hoang là có thật nhưng lại không được cấp giấy, Ủy ban nhân dân huyện L cấp nhầm toàn bộ đất cho ông D nên cần hủy án sơ thẩm để làm rõ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: xét kháng cáo của bà H, ông N1 và bà T4 nhận thấy các đương sự cho rằng phần đất tranh chấp do các gia đình cùng khai phá nhưng căn cứ Báo cáo số 34 của Ủy ban nhân dân xã L, lời trình bày của các đương sự về nguồn gốc đất, diện tích khai phá không thống nhất, căn cứ biên bản thẩm định trên đất chỉ có cây trồng từ 1-3 năm tuổi, bà N trình bày khi nhận chuyển nhượng trên đất trống không ai sử dụng. án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T và bà H, ông N1 và bà T4 là có căn cứ, các đương sự kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị H là nguyên đơn, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ hồ sơ đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất thể hiện: năm 2008, khi có chủ trương đo đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận ông Nguyễn Đỗ D và bà Nguyễn Thị T3 tiến hành kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã L và lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận tổng diện tích của thửa 133 diện tích 2.737m² và thửa 138 là 32.916m², tổng diện tích là 35.653m². Năm 2013, ông D và bà T3 chuyển nhượng và sang tên cho ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị N. Đến ngày 08/4/2021, bà N và ông Đ ủy quyền cho bà N chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Nguyễn Văn T2, tháng 6/2021 ông T2 đến nhận đất canh tác thì xảy ra tranh chấp.

[2.2] Theo đơn khởi kiện của ông T, bà H và vợ chồng ông N1, bà T4 cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là do mình khai phá và sử dụng trong một thời gian dài nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện thì hiện trạng đất tranh chấp không được bằng phẳng, có nơi là vách đá; có độ cao rất lớn so với hồ thủy điện Đ2, trên đất chủ yếu là cây cỏ dại; có một số cây trồng trên đất nhưng chỉ có thời gian tối đa từ 01 đến dưới 03 năm tuổi. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà N cũng xác định khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D, bà T3 và trước khi chuyển nhượng lại cho ông T2 thì trên đất không có ai sử dụng, chính bà là người bỏ tiền ra để mở đường đi vào diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Đối với ông V thì cũng thừa nhận là có tham gia khai phá đất nhưng phần đất khai phá đã thống nhất giao cho ông D quản lý, sử dụng, làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý cho ông D chuyển nhượng phần diện tích đất này để trả nợ cho người khác. Như vậy, việc ông T2 trình bày các bên chỉ phát sinh tranh chấp kể từ lúc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N còn trước thời gian này thì đất chưa được sử dụng và canh tác là có cơ sở.

[2.3] Đối với ông D cho rằng năm 1999 gia đình ông cùng bà Trịnh Thị H, ông V xuống khai phá chung trên một vạt đồi tại khu vực thác K, thôn C, xã L, huyện L. Khu vực đó gia đình ông chia thành ba phần: Đầu tiên là của gia đình ông, sau đến của gia đình bà H, đến gia đình ông V, mỗi gia đình khoảng hơn 01ha. Khi làm được khoảng 02 năm thì bà H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H2 (thường gọi là H1) ở thôn P, xã T, huyện L. Bà H1 canh tác đến năm 2005 thì chuyển nhượng lại cho ông với giá 10.000.000đ do ốm đau nên không canh tác được. Còn phần của ông V sử dụng đến năm 2002 thì về B để nuôi mẹ già; khi về thì ông V có ủy quyền cho ông là khi nào nhà nước cấp Giấy chứng nhận thì cho ông đứng tên đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận luôn phần của ông V. Ông sử dụng đến năm 2013 không có ai tranh chấp gì. Năm 2013 bà H có nói với vợ ông là chuyển nhượng phần đất của ông V để lấy nợ, bà H có đứng ra chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N. Từ ngày đó đến nay cũng không xảy ra tranh chấp gì. Chỉ đến năm 2020 khi giá đất lên, ông T2 nhận chuyển nhượng lại của bà N mới xảy ra tranh chấp. Qua quá trình sử dụng, ông khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng, không có tranh chấp. Theo đơn bà H nói khai phá được hơn 07ha, chia làm 05 phần mà của ông có 03 phần mới được 35.653m² còn lại là của bà H, ông N1, bà T4 là không có cơ sở.

[2.4] Căn cứ Báo cáo xác minh và trả lời đơn số 34/BC-UBND ngày 15/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện L thể hiện ông N1, bà H cho rằng tổng diện tích mà các bên khai phá là 07ha, tại thời điểm khai phá đất thì chưa có hồ thủy điện Đ, lòng suối còn rất nhỏ. Sau khi nhà nước thực hiện dự án thủy điện thì mới có lòng sông rộng như hiện nay. Như vậy, có việc các hộ cùng nhau khai phá diện tích đất tuy nhiên diện tích đất khai phá không phải là vị trí hiện nay đang tranh chấp.

[2.5] Theo ông T, bà H và ông N1, bà T4 căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 09/7/2021 để cho rằng ông T2 cùng thỏa thuận chỉ ranh mốc đất giữa các bên để xác định đất của mình; tuy nhiên theo nội dung của văn bản này thì: “*Vị trí cọc mốc giữa các bên đã thống nhất và đồng ý tính từ gốc cây đa đến vị trí cọc là 58m và chạy vuông góc xuống cây xanh giáp với đất và lòng hồ của thủy điện Đ3*” không thể hiện rõ tứ cận của lô đất có phải là diện tích đất tranh chấp mà các bên đang có tranh chấp hiện nay hay không? bà Nguyễn Thị T3 (chủ sử dụng đất cũ) cũng có đơn trình bày thừa nhận có việc chỉ sai ranh giới đất nên mới dẫn đến thỏa thuận ngày 09/7/2021 và ông T2 cũng không phải là người cùng khai phá phần đất này nên việc thống nhất chỉ ranh phần đất khai phá cũng không có cơ sở. Vì vậy, nội dung của biên bản này chưa đủ căn cứ để xác định phần đất nói trên là của vợ chồng ông T, bà H và ông N1, bà T4.

[2.6] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3 thấy rằng: việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 thì thời điểm này vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông N1, bà T4 cũng không có khiếu nại, hay tranh chấp. Đồng thời cả vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông N1, bà T4 cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai đối với diện tích đất trên, chính bà T4 khai nhận ngoài diện tích đất tranh chấp này thì bà có đất ở khác và đã được đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Do vậy, ông D làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[2.7] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cung cấp các tài liệu chứng cứ: là lời trình bày làm chứng của ông Bùi Văn M1 là người có đất liền kề và trưởng thôn trong 2 năm biết quá trình sử dụng đất của ông T, bà H và ông N1, bà T4. Ông N1, bà T4 cung cấp các tài liệu chứng cứ: giấy xác nhận làm chứng của ông Bùi Văn M1, Bùi Văn T8, Lê Minh T7 có biết hộ bà T4, ông N1 khai phá, quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Xét thấy, lời khai của những người làm chứng có biết quá trình sử dụng đất của hộ bà H, hộ bà T4 nhưng đều không biết rõ quá trình khai phá, vị trí, diện tích của các hộ này nên không đủ cơ sở để chứng minh phần đất tranh chấp do hộ bà H, hộ bà T4 khai phá và quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2001 cho đến nay. Mặt khác, việc khai phá và quản lý sử dụng phần đất của các hộ bà H, bà T4 nếu có thì quá trình làm thủy điện năm 2015 diện tích đất bị thiệt hại và khi đóng đập nước dâng gây thiệt hại cho hoa màu đều được bồi thường thiệt hại nhưng các hộ này không có quá trình sử dụng đất nên không được bồi thường, không có cơ sở để chứng minh cho quá trình quản lý, sử dụng đất kể từ năm 2020 trở về trước. Việc hộ bà H và hộ bà T4 lấn chiếm sử dụng đất đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp cho ông Nguyễn Đỗ D, bà Nguyễn Thị T3, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị N, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 là không có căn cứ pháp luật.

[2.8] Với các chứng cứ đã nêu thấy rằng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 là hoàn toàn có căn cứ. Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với

vợ chồng ông N1, bà T4 là có cơ sở được chấp nhận.

[2.9] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần diện tích đất tranh chấp mà vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng thì vợ chồng ông T, bà H có trồng 110 cây mắc ca 03 tháng tuổi, 3 cây mít 1,5 năm tuổi, 2 cây bơ 1,5 năm tuổi và trên phần diện tích đất tranh chấp mà vợ chồng ông N1, bà T4 đang sử dụng có trồng 8 cây bơ 02 năm tuổi và 4 khóm chuối. Theo kết quả thẩm định giá tài sản ngày 19/5/2022 của Công ty cổ phần T10 thì giá trị cây trồng ông T, bà H trồng là 4.988.350đ và giá trị cây trồng ông N1, bà T4 trồng là 2.181.200đ. Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông T2 phải thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông N1, bà T4 là phù hợp. Đối với 09 trụ bê tông do vợ chồng ông N1, bà T4 và anh T5 trồng trên đất nên cần buộc phải tháo dỡ để trả lại đất cho ông T2.

[3] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A2 thực hiện ngày 19/8/2022; sau khi áp bản đồ thì hiện trạng diện tích đất hiện nay so với họa đồ có sự thay đổi, có 01 phần là đường đi, một phần các bên không tranh chấp vì không sử dụng, ông T2 cũng chỉ đề nghị được nhận đất theo ranh hiện trạng nên cấp sơ thẩm hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N; điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn T2 ngày 14/4/2021 với diện tích là 2.546,1m² là phù hợp có căn cứ. Đối với 01 phần đất thuộc thửa 139, không thuộc phạm vi giải quyết vụ án nên không xem xét.

[4] Từ các phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng Bà Trịnh Thị H, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không chứng minh được phần đất tranh chấp được khai phá, kê khai đăng ký và quản lý, sử dụng hợp pháp; Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận xét đánh giá chứng cứ toàn diện chứng cứ, khách quan và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T9 và bà Trịnh Thị H, yêu cầu độc lập của ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật; bà Trịnh Thị H, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 kháng cáo nhưng với các chứng cứ cung cấp, quan điểm của Luật sư bảo vệ cho đương sự không phù hợp với nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị ý án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị H, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Riêng ông Ngô Văn N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị H, ông Ngô Văn N1 và bà Văn Thị T4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Cụ thể tuyên:

Áp dụng: khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 124, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3, 6 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H đối với ông Nguyễn Văn T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 đối với ông Nguyễn Văn T2.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4.

3.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 lô đất có diện tích là 8.199,3m² thuộc một phần thửa số 138; tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 3, số 5 và 569,7m² thuộc một phần ký hiệu số 4 theo họa đồ).

3.2. Buộc vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 cùng với anh T5 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 lô đất diện tích là 9.323,2m²; trong đó có 9.000,7m² thuộc một phần thửa 138 và 322,5m² thuộc một phần thửa số 139; tờ bản đồ số 77 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2 theo họa đồ).

Buộc vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 và anh T5 phải tháo dỡ 09 trụ bê tông được trồng trên phần diện tích đất nói trên.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A2 thực hiện ngày 19/8/2022 kèm theo).

3.3. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị H số tiền 4.988.350đ (bốn triệu chín trăm tám mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng).

3.4. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Văn N1, bà Văn Thị T4 số tiền 2.181.200đ (hai triệu một trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

4. Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng trên diện tích đất nói trên.

5. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 325597 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 23/12/2013 cho ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị N; điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn T2 ngày 14/4/2021 với diện tích là 2.546,1m² thuộc một phần thửa số 138, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông Nguyễn Văn T2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trịnh Thị H, bà Văn Thị T4 mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0014607 và 0014606 cùng ngày 13/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng là đủ. Riêng ông Ngô Văn N1 được miễn án phí.

3/. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (24b-TVN).

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

Nguyễn Văn Minh