

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 106/2019/DS-PT

Ngày: 26-9-2019

V/v “Tranh chấp 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 Nguyễn Duy Hoài

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Toà 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 26 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2019/TLPT- DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 135/2016/QĐ-PT ngày 18/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Văn T, sinh năm: 1974, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn N, sinh năm: 1950, bà Phan Thị X, sinh năm: 1955; cư trú tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Vợ chồng ông Huỳnh Tấn H, sinh năm: 1950, bà Võ Thị X, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm: 1964, bà Cao Thị Kim O, sinh năm: 1970; cư trú tại số 729, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Vợ chồng anh Nguyễn Tuấn D, sinh năm: 1985, chị Đỗ Thị H, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Vợ chồng anh Nguyễn Thiện Th, sinh năm: 1987, chị Nguyễn Trung Th, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

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

- Ông Nguyễn Minh A, là người đại diện theo ủy quyền, (*Văn bản ủy quyền số 54/UQ-UBND ngày 13/11/2017*), vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông T, bà H (Th) thì vào năm 2009 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà O lô đất có diện tích $1.963m^2$, thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông N, bà X, chủ sử dụng đất liền kề với đất của vợ chồng ông, bà đã lấn chiếm $270m^2$ (chiều rộng theo mặt đường là 3m x chiều dài 90m) thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L. Vợ chồng ông H, bà X lấn chiếm $75m^2$ (chiều rộng theo mặt đường là 01m x chiều dài 75m) thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N, bà X trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất $270m^2$ (chiều rộng theo mặt đường là 3m x chiều dài 90m) thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L; yêu cầu vợ chồng ông H, bà X trả cho vợ chồng ông bà diện tích đất là $75m^2$ (chiều rộng theo mặt đường là 01m x chiều dài 75m) thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông, bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông H, bà X, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N, bà X trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất $156m^2$, thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện L.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông N, bà X thì từ năm 1978 vợ chồng ông bà đi làm ăn kinh tế từ huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vào thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và sinh sống cho đến nay. Vợ chồng ông, bà được nhà nước giao đất để sử dụng canh tác, đến năm 2009, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 2.234m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 1.834m² đất cây lâu năm thuộc thửa 669, tờ bản đồ 21, bản đồ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Nay vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả diện tích đất 156m², thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L thì vợ chồng ông, bà không đồng ý vì vợ chồng ông, bà không lấn chiếm đất của vợ chồng ông T, bà H mà từ khi được nhà nước giao đến nay vợ chồng ông, bà vẫn sử dụng nguyên hiện trạng. Đối với phần diện tích đất 76m² thuộc một phần thửa 669, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L của gia đình ông bà mà vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng theo Hợp đồng đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng lập ngày 20/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thuộc thửa đất 669 của vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo vợ chồng ông H, bà X trình bày thì diện tích đất vợ chồng ông, bà đang ở là do mẹ ông Hòa là bà Lê Thị Miên cho, sau này vợ chồng ông, bà đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng diện tích đất ruộng cho ông Kiệt và đã làm thủ tục tách sổ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.004m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 604m² cây lâu năm thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L. Vợ chồng ông, bà sử dụng ổn định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp với ai. Trước đây vợ chồng ông Toàn, bà Xanh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả 75m² đất lấn chiếm nhưng sau đó nguyên đơn đã rút yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông, bà. Sau khi vợ chồng ông T, bà H rút đơn khởi kiện thì đầu năm 2018, vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng anh Thuật, chị Thu, giữa các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay vợ chồng ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án. Do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đ, bà O trình bày thì năm 2009, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng thì hai bên thống nhất là chuyển nhượng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không chỉ ranh giới cụ thể và cũng không nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc lại diện tích đất. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền và giao đất

cho vợ chồng ông T, bà H canh tác. Nguồn gốc diện tích đất trên là vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ người khác, sau khi nhận chuyển nhượng được 01 năm thì vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà H. Trước khi vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H thì vợ chồng ông bà không ở và không canh tác đất này, trong thời gian sử dụng đất thì có cho người dân mức lấy đất để tạo mặt bằng vì trước đây đất này là đất đồi. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà không để ý ranh giới cụ thể, chỉ biết một bên đất giáp nhà ông Năm. Nay vợ chồng ông T, bà H tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông N, bà X và vợ chồng ông H, bà X thì vợ chồng ông, bà xác định đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H và đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, không có tranh chấp gì nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Vợ chồng anh Thuật, chị Thu cho biết vào khoảng đầu năm 2018, vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.004m², thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L của vợ chồng ông Huỳnh Tấn Hòa, bà Võ Thị X; giá chuyển nhượng là 675.000.000đ, vợ chồng anh chị đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà X và đã nhận đất sử dụng ổn định; hai bên đã làm thủ tục theo quy định của pháp luật, hiện nay đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng ông H, bà X là hợp pháp, hiện nay ông T, bà H không tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất mà vợ chồng anh, chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà X nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

- Theo vợ chồng anh Nguyễn Tuấn D, chị Đỗ Thị H trình bày thì: Vợ chồng anh, chị đã làm nhà và sinh sống trên một phần thửa đất số 669, tờ bản đồ số 21, thuộc thôn T, xã V, huyện L. Thửa đất trên do cha mẹ anh Duy là vợ chồng ông N, bà X khai hoang từ năm 1978, sau đó cha mẹ anh Duy sang tên cho anh trai anh Duy là ông Nguyễn Tuấn Khanh, đến năm 2009 thì ông Kh sang tên lại cho cha mẹ anh, chị. Khi cha mẹ anh, chị cho đất làm nhà thì chưa làm thủ tục tách thửa, nhà là do vợ chồng anh, chị xây. Quá trình làm nhà thì giữa gia đình anh, chị và gia đình ông T, bà H không có tranh chấp gì. Đến khi vợ chồng ông T, bà H có tranh chấp thì các bên đã hòa giải có thôn, xã chứng kiến và thống nhất đóng cột mốc và trên thực tế thì đất của cha mẹ anh chị sinh sống có ranh giới là hàng mít nhưng do chủ đất sau này đã mức đi. Vợ chồng anh, chị khẳng định cha mẹ anh chị không lấn đất của vợ chồng ông T, bà H vì khi vợ chồng anh, chị làm nhà vào năm 2009 thì vợ chồng ông Đ, bà O cũng không có ý kiến gì, qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H yêu cầu vợ chồng ông N, bà X trả lại diện tích đất 156m², thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện L thì vợ chồng anh, chị không đồng ý.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh A, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông thống nhất với nội dung

Công văn số 1289/UBND-TNMT ngày 11/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc trả lời Công văn số 129/CV-TA ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, cụ thể:

Với nội dung Tòa án đề nghị: Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L xác định cụ thể hai thửa đất giáp ranh hai bên thửa đất số 670, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là thửa 665 do vợ chồng ông N, bà X sử dụng và thửa 821 do vợ chồng ông H, bà X sử dụng theo trích lục họa đồ lô đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2006 cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Cao Thị O, sau đó vợ chồng ông Đ, bà O chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà H hay giáp ranh với thửa 670 nói trên là thửa 728 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông H, bà X vào ngày 10/6/2013 và thửa số 669 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông N, bà X ngày 29/4/2009.

Ủy ban có ý kiến như sau: Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì: “Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện việc đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu”. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện L liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để được cung cấp thông tin đất đai.

Với nội dung Tòa án đề nghị: Khi Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 03 hộ nói trên thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể mỗi hộ được cấp diện tích là bao nhiêu mét vuông, chiều ngang theo mặt đường, chiều ngang phía sau, chiều dài thửa đất của mỗi hộ là bao nhiêu mét vuông.

Ủy ban nhân dân có ý kiến:

- Đối với thửa 669, tờ bản đồ số 21 xã T: năm 2009 vợ chồng ông Nguyễn Tuấn Kh, bà Mai Thị Q tặng cho vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X quyền sử dụng đất diện tích 2.234m², thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 21, xã T. Sơ đồ vị trí lô đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Kh không thể hiện kích thước cụ thể của thửa 669.

- Đối với thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T: Năm 2009 vợ chồng ông Đ, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H quyền sử dụng đất diện tích 1.963m², thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 21, xã T. Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước cụ thể của thửa 670.

- Đối với thửa số 728, tờ bản đồ số 21, xã T: Năm 2013 vợ chồng ông Huỳnh Tấn Hòa, bà Võ Thị X xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 08 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 21, xã T. Ngày 11/6/2013 Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1433/QĐ-UBND về việc cấp đổi 26 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 07 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại các xã trên địa bàn huyện, trong đó thửa 728, tờ bản đồ số 21, xã T được cấp đổi theo bản đồ số hóa vẫn là thửa 728, có diện tích 1.004m², tờ bản đồ số 21 xã T. Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước cụ thể của thửa 728.

Với nội dung Tòa án đề nghị: Khi làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa 670 từ vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Cao Thị O sang vợ chồng ông T, bà H thì có tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng hay không hay dựa vào diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục.

Ủy ban nhân dân có ý kiến: Việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã, do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện L liên hệ với Ủy ban nhân dân xã T để được cung cấp thông tin.

Với nội dung Tòa án đề nghị: Theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp ngày 14/6/2016 thì đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cho biết ý kiến về diện tích đất tại thửa 670 theo hiện trạng có sự biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/5/2006 cho ông Đ, bà O, sau đó ông Đ, bà O chuyển nhượng lại cho ông T, bà H cụ thể như thế nào? Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp cho Tòa án hồ sơ đăng ký kê khai để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 hộ nói trên (kể cả hồ sơ chuyển nhượng)

Ủy ban nhân dân có ý kiến: Đối với việc chênh lệch giữa hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do ranh giới thửa đất có sự thay đổi dẫn đến diện tích đất giữa hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự khác nhau. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện L kiểm tra, xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất giữa các hộ đang tranh chấp để có cơ sở giải quyết vụ án.

Đối với việc cung cấp hồ sơ: Kèm theo công văn này, Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện L hồ sơ chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X; vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Huỳnh Tấn Hòa, bà Võ Thị X.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời do bận công việc nên ông Nguyễn Minh A đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 16/2019/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2019; Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X trả cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 156m² thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã T, tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Tấn Hòa, bà Võ Thị X trả cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 75m² thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã T, tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 28/5/2019 nguyên đơn vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông N, bà X phải trả lại diện tích 156m², thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông, bà.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông T, bà H cho rằng vợ chồng ông N, bà X lấn chiếm diện tích đất 156m², thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông H, bà X lấn chiếm diện tích đất 75m², thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông, bà. Bị đơn không đồng ý bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh

chấp giữa các bên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Diện tích lô đất đất mà các bên tranh chấp thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Cao Thị O đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD874882 ngày 16/5/2006 đối với diện tích đất 1.963m^2 (trong đó có 400m^2 đất thổ cư và 1.563m^2 đất trồng cây hàng năm), thuộc thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2009 vợ chồng ông Đ, bà O chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông T, bà H đổ đất và làm nhà ở, vợ chồng ông N, bà X sử dụng diện tích đất thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng liền kề với thửa đất 670 vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn Tuấn Kh, bà Mai Thị Q tặng cho vợ chồng ông N, bà X và đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP876328 ngày 29/4/2009 cho vợ chồng ông N, bà X đối với diện tích đất 2.234m^2 , thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 21, xã Tân An, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 15/8/2019 (có áp bản đồ địa chính) thể hiện diện tích đất thực tế vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng là 2.040m^2 (trong đó có 1.662m^2 , thuộc thửa 670 và 9m^2 thuộc thửa 669, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần diện tích đất còn lại của thửa 670 có 136m^2 ông Thuật đang sử dụng, 137m^2 gia đình ông Năm đang sử dụng. Như vậy nếu so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà H còn 301m^2 . Tuy nhiên gia đình ông T, bà H cũng sử dụng 09m^2 đất thuộc thửa 669 của vợ chồng ông N, bà X.

[4] Theo hồ sơ thể hiện cũng như lời trình bày của đương sự thì khi vợ chồng ông Toàn, bà Năm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đ, bà O thì các bên không kiểm tra, chỉ ranh giới, đo đạc hiện trạng và cắm mốc trên thực địa. Vợ chồng ông Đ, bà O cũng thừa nhận khi chuyển nhượng giữa các bên thống nhất chỉ căn cứ vào diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc lại diện tích đất thực tế. Quá trình sử dụng đất các bên đã làm hàng rào để phân chia ranh giới, khi tiến hành đổ đất nền trên phần đất mà nguyên đơn đang sử dụng thì chủ cũ sử dụng đất cũng chỉ đổ trên phần đất hiện nay (chỉ đổ đến phần giáp hàng rào phân chia ranh giới của hai nhà). Khi gia đình ông N, bà X làm nhà trên đất thì chủ sử dụng đất của thửa 670 lúc bấy giờ là vợ chồng ông Đ, bà O cũng không có ý kiến gì.

Bên cạnh đó Ủy ban nhân dân huyện L cũng cho biết đối với thửa 669, tờ bản đồ số 21 xã T: năm 2009 vợ chồng ông Nguyễn Tuấn Kh, bà Mai Thị Q tặng cho vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X quyền sử dụng đất diện tích 2.234m^2 , thuộc thửa 669, tờ bản đồ số 21, xã T. Sơ đồ vị trí lô đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Kh không thể hiện kích thước cụ thể của thửa 669 và thửa 670, tờ bản đồ số 21, xã T: năm 2009 vợ chồng ông Đ, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H quyền sử dụng đất diện tích 1.963m^2 , thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 21, xã T. Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước cụ thể của thửa 670.

Trong thực tế giữa các bên đã sử dụng đất theo đúng hiện trạng từ trước cho đến nay, đối với phần đất có diện tích 09m^2 thuộc thửa 669 của bị đơn mà nguyên đơn đang sử dụng các bên cũng không tranh chấp nên để ổn định việc sử dụng đất, cần giữ nguyên hiện trạng như họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 15/8/2019. Trong trường hợp nguyên đơn cho rằng có sự thiệt hại do không nhận đủ diện tích đất chuyển nhượng thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện L không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các đương sự từ trước đến nay nên cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và bị đơn để điều chỉnh lại cho đúng với thực tế, cấp sơ thẩm tuyên các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, cần sửa lại phần này.

[6] Đối với phần diện tích đất 136m^2 thuộc thửa 670 mà hiện nay ông Thuật đang sử dụng, các đương sự không tranh chấp nên không đề cập giải quyết.

[7] Với những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[8] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 12.056.600đ (trong đó vợ chồng ông T, bà H đã tạm nộp và quyết toán số tiền 8.224.000đ, anh Duy đã tạm nộp và quyết toán số tiền 3.832.600đ), chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 5.200.000đ (vợ chồng ông T, bà H đã nộp và quyết toán xong), tổng cộng là 17.256.600đ; do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên, tuy nhiên tại phiên tòa anh Duy đồng ý chịu chi phí tố tụng với số tiền đã nộp là 3.832.600đ, xét đây là

sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận; do vậy nguyên đơn phải chịu 13.424.000đ (đã nộp và quyết toán xong).

[10] Về án phí: vợ chồng ông T, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 1.548.100đ ($137\text{m}^2 \times 226.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 5\%$).

Do sửa án nên đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ874882 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Cao Thị O ngày 16/5/2006 (điều chỉnh trang 4 sang tên vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H ngày 24/6/2009) đối với lô đất có diện tích 137m^2 thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Nguyễn N, bà Phan Thị X được quyền sử dụng lô đất có diện tích 137m^2 và công trình xây dựng trên đất thuộc một phần thửa 670, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP876328 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn N, bà Phan Thị X ngày 29/4/2009 đối với lô đất có diện tích 09m^2 thuộc một phần thửa 669, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng lô đất có diện tích đất diện tích 09m^2 , thuộc một phần thửa 669, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 15/8/2019 kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng và diện tích thực tế đang sử dụng

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 13.424.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ, định giá tài sản (đã nộp và quyết toán xong).

- Buộc anh Nguyễn Tuấn D phải chịu .832.600đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ, định giá tài sản (đã nộp và quyết toán xong).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.548.100đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm vợ chồng ông T, bà H đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0007250 ngày 15/3/2016 và số AA/2016/0001231 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T, bà H được nhận lại 1.900đ.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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 L, tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự (06);
- 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