

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 112/2024/DS-PT

Ngày: 31-7-2024

V/v: “Tranh chấp 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 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 Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Tất Thái, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 406/TB-TA ngày 15 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1972, bà Phạm Thị M, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T, sinh năm: 1966; cư trú tại số A, đường T, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 31, quyền số 01 TP/CC-SCT/CK do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng thực ngày 16/3/2020); có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1971, bà Huỳnh Phi Y, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trương Hoài M1, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông Nguyễn Trung T1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1466/GUQ ngày 23/5/2023); vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1954; cư trú tại thôn C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 27/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2022 của vợ chồng bà Phạm Thị M, ông Nguyễn Văn P, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Vào năm 2015 vợ chồng ông P, bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà G lô đất nông nghiệp có diện tích 4.345m² thuộc thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Lô đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông H, bà G nhận chuyển nhượng của bà T3, khi bà T3 sử dụng thì ông V lấn lút chiếm đất của bà T3 để đào ao, bà T3 đã khiếu nại với chính quyền địa phương để giải quyết và các bên thỏa thuận diện tích ao là để tưới chung, khi bà T3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà G cũng thống nhất để ao tưới nước chung và khi vợ chồng ông P, bà M nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông P, bà M cũng biết được việc này nên để sử dụng chung không có ý kiến gì, năm 2019 khi nhà nước đo đạc lại toàn bộ diện tích của các hộ dân, do diện tích đất ao mà ông V đào trước đây trong thửa đất của gia đình bà ông P, bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà G nhưng ông V không cho vợ chồng ông P, bà M tưới nước dẫn đến tranh chấp. Do vậy này vợ chồng ông P, bà M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho vợ chồng ông P, bà M diện tích đất khoảng 500m² thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ 22, cũ L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B và thực tế sử dụng đất, vợ chồng ông P, bà M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện; đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông V, bà Y phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho vợ chồng ông P, bà M là 749,5m²; trong đó 478,3m² (248,9m² đất ao và 229,4m² đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và 271,2m² đất (26,9m² đất ao, 244,3m² đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

nay thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 29 vì phần đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông P, bà M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà G và hiện nay đã sang tên vợ chồng ông P, bà M đồng thời khi chuyển nhượng phần đất này thì vợ chồng ông H, bà G cũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà M phần đất không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B nay thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 29. Hiện nay trên phần đất tranh chấp vợ chồng ông V, bà P đã trồng cây cà phê (phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), còn lại là đất ao và đất trống.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng ông P, bà M chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông V, bà Y trị giá cây cà phê là 150.000đ/cây, số lượng cây cà phê thì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá ngày 28/3/2022 của Công ty cổ phần G2 và thẩm định giá tài sản Việt Nam, Chi nhánh Thành phố H. Đối với phần ao vợ chồng ông P, bà M không yêu cầu giá trị. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng ông P, bà M cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông P, bà M với vợ chồng ông Trương Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc G1 trong vụ án này.

Đối với phần diện tích đất 123m² ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng nay thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 29 sát với thửa 229 theo bản đồ địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B vợ chồng ông P, bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y thì: Vợ chồng ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà M vì theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và thực tế sử dụng đất hiện nay thì phần diện tích đất tranh chấp theo mà nguyên đơn khởi kiện trước đây là đất sinh lầy, có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoa Huy H2, bà Trang Kim T4 và bà Hồ Thị P1 vào năm 1997, sau đó vợ chồng ông, bà chưa sử dụng mà đến năm 2012 mới bắt đầu canh tác và múc ao thì xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Q (con của bà Phạm Thị T5), sau khi bà T5 chuyển nhượng thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông H1, bà G1 thì giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông H1, bà G1 không có tranh chấp gì với nhau, sau khi vợ chồng ông H1, bà G1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà M thì hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Đồng thời, vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 228, tờ bản đồ số F139.1 (22) xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2 ngày 17/7/1999 số hiệu P760606. Phần đất tranh chấp hiện nay có

đất trống, đất ao và phần đất trồng cây cà phê, cây cà phê là do vợ chồng ông, bà trồng. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà M thì vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H2, bà T4 và bà P1 trong vụ án này, vợ chồng ông, bà không yêu cầu giải quyết giá trị ao. Vợ chồng, bà ông cho rằng con suối theo bản đồ cũ là nằm ở phần đất tranh chấp không phải nằm ở vị trí như họa đồ đặc địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B thì: thửa đất số 228, tờ bản đồ 22 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2 tại Quyết định số 163/QĐ-UB ngày 17/7/1999. Ngày 22/10/2003 bà T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị T5 theo hợp đồng số 60/CN do Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng nhận. Sau đó bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà G1 thì vợ chồng ông H1, bà G1 làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI682542 ngày 12/3/2012. Về trình tự, thủ tục cấp lần đầu và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị T2 thì: Nguồn gốc thửa 228, tờ bản đồ 22 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 4.345m² do bà nhận chuyển nhượng của ông H3 vào khoảng năm 1991 hoặc 1992 (do thời gian đã lâu nên bà không nhớ họ tên và địa chỉ cụ thể của ông H3); khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, tại thời điểm này trên đất trồng chè sau này bà trồng xen cây cà phê; đến năm 1998 thì bà làm thủ tục đăng ký kê khai và năm 1999 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm bà sử dụng thì phần đất sinh phía dưới không ai sử dụng, ông V cũng không sử dụng phần đất sinh, chỉ sử dụng phần đất phía trên của Nông trường, thời điểm này giữa bà với ông V không có tranh chấp gì với nhau, đến năm 2003 bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phạm Thị T5.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 38/2023/DS-ST ngày 31/7/2023; Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Phi Y.

+ Công nhận 478,3m² đất, trong đó có 248,9m² đất ao và 229,4m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là của ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị M.

+ Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Phi Y giao lại 478,3m² đất, trong đó có 248,9m² đất ao và 229,4m² đất nông nghiệp cùng 16 cây cà phê trên đất thuộc

một phần thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ L, B, Bảo L, Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị M quản lý sử dụng (phần đất ông V bà Y có trách nhiệm giao cho ông P, bà M theo bản đồ đặc địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) có tứ cận một phía giáp thửa 229, một phía giáp thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ L, B, Lâm Đồng, 02 phía còn lại giáp thửa 220 tờ bản đồ 22 cũ L, B, Lâm Đồng (giáp suối).

+ Tạm giao cho ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị M sử dụng 271,2m² đất, trong đó có 26,9m² đất ao, 244,3m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 22 cũ xã L, B, Lâm Đồng nay thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 29 L, B, Lâm Đồng. (phần đất tạm giao cho ông P bà M theo bản đồ đặc địa chính thửa đất ngày 14/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) có tứ cận hai phía giáp thửa 228, tờ bản đồ 22 cũ L, B, Lâm Đồng, một phía giáp thửa 220 tờ bản đồ 22 cũ L, B, Lâm Đồng nay thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ 29 L, B, Lâm Đồng một phía giáp thửa 254 tờ bản đồ 22 cũ L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị M trả cho ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Phi Y trị giá cây cà phê là 3.409.200đ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Huỳnh Phi Y về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 228, tờ bản đồ số F 139.1 (22) xã L, B, Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2 tại Quyết định 163/QĐ-UB ngày 17/7/1999; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu P760606.

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 10/8/2023 và ngày 17/8/2023 vợ chồng ông V, bà Y kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông V, bà Y vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn T, người đại diện của vợ chồng ông P, bà M, không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông V, bà Y; 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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông V, bà Y; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 406,9m² (thuộc thửa 228 là 404,4m² và 2.5 thuộc thửa 220).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y thì thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo vợ chồng ông P, bà M trình bày thì diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 4.345m² thuộc một phần thửa 228m², tờ bản đồ số 22 cũ, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng mà vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ngọc G1, đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI682542 ngày 12/3/2012 mang tên vợ chồng ông H1, bà G1, đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông P, bà M (không thể hiện ngày đăng ký biến động).

Theo vợ chồng ông V, bà Y trình bày thì nguồn gốc phần đất tranh chấp do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoa Huy H2, bà Trang Kim T4 và bà Hồ Thị P1 vào năm 1997, đến năm 2012 thì vợ chồng ông, bà bắt đầu canh tác và mức ao thì xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Q (con của bà Phạm Thị T5), sau đó bà T5 chuyển nhượng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 cũ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông H1, bà G1 thì phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 228 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đồng thời yêu cầu bị đơn phải trả cả phần đất thuộc thửa 220 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa 228 tờ bản đồ số 22 cũ xã L, huyện B, trước đây (trước năm 1991) do ông H3 quản lý sử dụng; khoảng năm 1991-1992 ông H3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2. Ngày 17/7/1999 bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) theo Quyết định số 163/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện B, trên đất bà tới đã trồng cà phê. Ngày 22/10/2003 bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị T5 theo hợp đồng số 60/CN; ngày 30/06/2011 bà T5 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ngọc G1; ngày 12/03/2012 ông H1 bà G1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 682542. Ngày 21/7/2015 vợ chồng ông H1, bà G1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị M; vợ chồng ông P, bà M được điều chỉnh sang

tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 682542 (không có ngày cập nhật).

Theo bà T2 là người sử dụng đất (từ năm 1992-1993) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu xác định: khi bà nhận chuyển nhượng thì trên đất có trồng chè, sau này bà trồng xen cây cà phê; tại thời điểm bà sử dụng thì phần đất sinh phía dưới không ai sử dụng; ông V cũng không sử dụng phần đất sinh này mà chỉ sử dụng phần đất phía trên của Nông trường và giữa bà với ông V không có tranh chấp gì. Khi chuyển nhượng lại cho bà T5 thì thực chất đất do con gái bà T5 là bà Nguyễn Thị Q người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Theo bà Q xác định, phần diện tích đất hiện đang tranh chấp theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất trước đây do vợ chồng bà quản lý, phần đất tranh chấp này có sinh sau đó ông V tự ý đưa máy múc thành con lạch nên đã xảy ra tranh chấp; sau khi báo chính quyền giải quyết thì vợ chồng bà vẫn thống nhất nguồn nước ở con lạch khi nào vợ chồng bà tưới đủ thì tới lượt ông V còn quyền quản lý vẫn thuộc về vợ chồng bà, sau đó gia đình bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà G1.

Vợ chồng ông H1, bà G1 cũng xác định; khi nhận chuyển nhượng thì bà T5 có chỉ ranh cho vợ chồng ông, bà có cả con lạch. Do bà T5 thống nhất với ông V nguồn nước là để sử dụng chung nhưng con lạch vẫn là của bà T5; đối với phần đất tranh chấp phía ngoài do vợ chồng ông, bà trồng cà phê nhưng sau đó cà phê chết. Đến năm 2015 khi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 228 cho vợ chồng ông P, bà M thì chuyển nhượng cả con lạch nhưng vợ chồng ông, bà vẫn nói con lạch là sử dụng chung.

Đối với đất của bị đơn thuộc thửa 220 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị P1 và vợ chồng ông Hoa Huy H4, bà Trang Kim T4 năm 1997, nhưng đến năm 2012 thì xảy ra tranh chấp với bà Q con của bà T5 do ông V múc ao và đào con lạch.

Theo kết quả xác minh thì bà Hồ Thị P1 cho biết: Phần đất bà chuyển nhượng cho ông V, qua xem xét họa đồ địa chính và trực tiếp xuống xem đất thì trên họa đồ là phần nét đứt từ thửa 229 đến suối đổ về phía thửa 225;

Vợ chồng ông H4, bà T4 xác định phần đất mà vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho ông V từ suối đổ lên đất nhà ông V, còn phần diện tích đất từ suối đổ về nhà vợ chồng ông P, bà M thì không chuyển nhượng, phần đất sinh và con lạch cũng không chuyển nhượng.

[2.3] Theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất và lồng ghép bản đồ địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn A thể hiện: phần đất các bên tranh chấp ở vị trí số 3 có diện tích 744,6m² gồm cả thửa 228 và thửa 220, trong đó phần thuộc thửa 228 là 350,3m², phần đất có con kênh là 306,4m² và 43,9m² thuộc ao của nguyên đơn,

phần thửa 220 có diện tích 396,8m², trong đó có 325,2m² giáp phần ao của nguyên đơn và 69,1m² thuộc một phần đất trống.

Cũng theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất nói trên thì các bên đã chỉ ranh giới các phần đất tranh chấp; trong đó một phần thửa 228 mặc dù đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không tranh chấp mà hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng có diện tích là 186,6m²; một phần thuộc nương và cạnh nương là 11,9m². Đối với phần đất thuộc một phần thửa 220 thì nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1, bà G1 nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh cũng như thực tế không sử dụng phần đất này mà bị đơn là người sử dụng từ trước cho đến nay.

Như vậy; chỉ có căn cứ buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất thuộc một phần thửa 228 mà nguyên đơn đang tranh chấp. Ngoài ra theo kết quả lồng ghép hóa đồ cho thấy: phần ao nguyên đơn đang sử dụng có 2,5m² thuộc thửa 220 nhưng nguyên đơn đã dùng từ trước đến nay nên cần công nhận phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

Đồng thời, bị đơn đang sử dụng diện tích đất thuộc thửa 228 của nguyên đơn là 198,5m² (186,6m² + 10,5m² + 1,4m²) nhưng phần diện tích này từ trước nay vợ chồng ông P, bà M không sử dụng và không tranh chấp nên cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất này.

Đối với phần đất có diện tích 42m² thuộc một phần thửa 220 nguyên đơn đang sử dụng; các bên không tranh chấp nên không đề cập.

Như vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 350,3m² thuộc một phần thửa 228 và 2,5m² của thửa 220 (ao) là phù hợp.

[2.4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng lập ngày 12/3/2024 thì phần ca phê trên đất theo Bản án sơ thẩm đã bị chặt bỏ nên không đặt ra xem xét việc buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn khi nhận lại phần đất mà bị đơn lấn chiếm.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông V, bà Y để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: tại giai đoạn sơ thẩm thì chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 17.748.000đ (vợ chồng bà M, ông P tạm nộp và đã được quyết toán xong). Tại giai đoạn phúc thẩm vợ chồng ông V, bà Y có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ chi phí hết 12.637.040đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc vợ chồng ông P, bà M và vợ chồng ông V, bà Y mỗi người phải chịu ½ chi phí này

là có căn cứ; cụ thể: sau khi đối trừ thì vợ chồng ông V, bà Y có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông P, bà M 2.555.480đ.

[5] Về án phí:

Vợ chồng ông P, bà M; vợ chồng ông V, bà Y mỗi bên phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do kháng cáo được chấp nhận nên vợ chồng ông V, bà Y 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, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị M về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị M phần đất có diện tích 350,3m², thuộc một phần thửa 228 và 2,5m² của thửa 220 (ao); tờ bản đồ số 22 cũ, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện kèm theo; phần được đánh dấu sao trên họa đồ).

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 682542 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/3/2012; điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Thị M (không thể hiện ngày, tháng, năm) đối với phần diện tích 198,5m² thuộc một phần thửa 228 tờ bản đồ số 22 cũ, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, chỉnh lý biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M2 mỗi bên phải chịu 15.192.520đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M2 số tiền 2.555.480đ (hai triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị M2 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019622 ngày 05/05/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông P, bà M2 được nhận lại số tiền 950.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013012 và số 0013013 cùng ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông V, bà Y được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Phi Y không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. 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 (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch