

Bản án số: 515/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 8 - 2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Vũ Ngọc Huynh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 569/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1166/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trịnh Bá V, sinh năm 1957 và bà Trịnh Thị Th, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng.

Địa chỉ liên lạc: Thôn Hai Bà Trưng, xã Nam Hà, Lâm Hà, Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Bùi Văn V2, sinh năm 1972 và bà Đào Thị H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L – Công ty Luật TNHH MTV LCA thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 389/74/6 L, khu phố 5, phường H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đam R, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: Thôn 1, xã Rô Men, huyện Đam R, Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Hữu Đ, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Thanh, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đam R theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2021.

3.2. Anh Trịnh Văn Th, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Ninh.

3.3. Ông Đoàn Thành N, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn 1, xã L, Đam R, Lâm Đồng.

3.4. Vợ chồng ông P, sinh năm 1962 và bà L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng.

3.5 Ông Nguyễn Phi Kh, sinh năm 1974 và bà Huỳnh Thị Ph, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng

3.6. Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1981 và bà Lã Thị L, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng.

3.7. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1980 và ông Bùi Văn T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng

Người làm chứng: Ngân hàng thương mại cổ phần Bản V

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân S

Địa chỉ: Tòa nhà HM Town số 412 Nguyễn Thị Minh Kh, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trịnh Bá V và bà Trịnh Thị Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th trình bày:

Vào năm 2005 vợ chồng ông có sang nhượng của ông Đoàn Thành N 01 lô đất có chiều ngang mặt đường quốc lộ 27 là 2,3m có chiều sâu trên 100m (khoảng 160m) với giá 50.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông bà đã giao tiền đủ và ông N cũng ra thực địa chỉ ranh mốc cụ thể, khi đó vợ chồng ông đóng cột sắt sâu làm mốc (Cột sắt dưới mô đất hiện nay vẫn còn). Quá trình sử dụng thì vợ chồng ông có phát quang và trồng cà phê từ năm 2005. Khi nhận sang nhượng của ông

N thì ông N có chứa 01 con đường đi vào rẫy ông Y, con đường rộng 03m dài khoảng 160m. Vào năm 2006 do con đường đi cao và khó đi nên hộ ông Y có sang thỏa thuận với gia đình ông đổi con đường đi sang giáp đất của vợ chồng ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H. Vợ chồng ông cũng đồng ý đổi cho vừa thuận lợi cho ông Y vào rẫy vừa thuận tiện sát lô đất của ông chuyển nhượng của ông Phi. Ngày 27/3/2014 thì vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trịnh Bá V số BO 225994 lô đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95 tọa lạc tại thôn Phi Jút (nay là thôn Pang Pé Nam), xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng.

Đầu năm 2007 vợ chồng ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H là hộ gia đình giáp với con đường ông đi đã hoán đổi có hành vi lấn chiếm đất giáp ranh, cụ thể là phá hết mốc giáp ranh và lấn chiếm diện tích đất phía sau. Ông V2, bà H đã chặt 06 cây cà phê Robusta và 100 cây cà phê catimo và củ mì ông V2, bà H đã thu là 2.500kg và ông V2, bà H cũng đã mang máy mức ủi mặt bằng, hiện trạng. Vợ chồng ông có báo Ủy ban nhân dân xã đề giải quyết và có biên bản hòa giải ở xã. Ông bà cho rằng diện tích đất tranh chấp khoảng 200m² tuy nhiên theo kết quả đo vẽ ngày 15/6/2021 thì diện tích đất các bên đang tranh chấp là 744m² trong đó có 388m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 356m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà không yêu cầu đo vẽ lại. Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông V2, bà H trả lại phần đất lấn chiếm theo bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam R lập ngày 15/6/2021 và yêu cầu vợ chồng ông V2, bà H bồi thường thiệt hại số tiền 30.221.000đ.

Bị đơn vợ chồng ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H trình bày:

Vào năm 2004 ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Đoàn Thành N, lô đất có chiều ngang theo quốc lộ 27 là 30m, chiều dài là 100m, tọa lạc thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R. Khi sang nhượng có viết giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương, khi chuyển nhượng có ra thực địa chỉ ranh mốc. Ông bà đã giao tiền đủ cho ông N. Đến năm 2005 thì vợ chồng ông V, bà Th đến chuyển nhượng đất giáp đất của vợ chồng ông, khi đó do phía sau toàn cây lồ ô và le nên hai bên thống nhất khi nào phát sẽ cắm mốc sau. Nay vợ chồng ông V, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích 200m² đất lấn chiếm và bồi thường cây cà phê, tiền phân bón, tiền chăm sóc, tiền thu củ mì thì vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Th vì khi chuyển nhượng bên bán có chỉ ranh rõ ràng, ông bà không lấn chiếm đất và cũng không chặt phá cà phê, thu hoạch cây mì của ông V, bà Th nên không đồng ý bồi thường.

Đối với giấy tờ chuyển nhượng của anh Th với ông N có dấu hiệu chỉnh sửa, việc ông V, bà Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự gian dối, vợ chồng ông bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trịnh Bá V số BO 225994, thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95 có diện tích 10.107m² tọa lạc thôn Phi Jút (nay là thôn Pang Pé Nam, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng) do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp ngày 27/3/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1 Ông Đoàn Thành N trình bày:

Năm 2004 ông có sang nhượng đất cho vợ chồng ông Bùi Văn V2, Đào Thị H diện tích ngang 30m, chiều dài từ đường quốc lộ 27 vào là 100m. Năm 2005 ông có sang nhượng đất cho anh Trịnh Văn Th diện tích ngang là 21,3m, chiều dài từ đường quốc lộ vào là 100m. Hai lần chuyển nhượng trên ông đều viết giấy tay và xác nhận của chính quyền địa phương, cả hai thửa đất trên đều tọa lạc xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng. Khi ông chuyển nhượng đất ông có để lại cho đồng bào dân tộc một lối đi có chiều ngang 3m, chiều dài hết đất theo sơ đồ đo vẽ hiện nay phần đất mà ông Trịnh Bá V đang sử dụng phía sau có lấn qua đất của ông Bùi Văn V2, phần đất tranh chấp trên là phần đất ông đã sang nhượng cho ông Bùi Văn V2.

3.2 Anh Trịnh Văn Th trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp do anh nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thành N lô đất tại thôn Pang Pẻ N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng. Tuy nhiên, đây là tiền của bố mẹ anh đưa để anh chuyển nhượng và làm nhà, mục đích ghi tên anh trong giấy sang nhượng là để sau này vào làm kinh tế để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do anh không vào sinh sống nên anh đã làm giấy ủy quyền cho bố mẹ anh toàn quyền sử dụng, định đoạt. Vợ chồng anh cũng đã đồng ý để ông V, bà Th làm giấy chứng nhận mang tên ông V, bà Th. Mọi tranh chấp thì ông V, bà Th toàn quyền quyết định.

3.3 Ông P, bà Leng Ho ă trình bày:

Vợ chồng ông có đất phía sau nhà ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th. Trước kia ông Đoàn Thành N có để lại cho bà con có đất rẫy phía sau một con đường mòn đi vào rẫy, còn đường có chiều rộng 03m, chiều dài 100m. Hiện trạng con đường nằm giữa lô đất của hộ ông V, bà Th, sau đó để thuận lợi cho việc sử dụng đất vợ chồng ông V và vợ chồng ông bà thống nhất chuyển đổi con đường từ giữa lô đất của ông V sang phần đất tiếp giáp với ông V2, bà H. Nay vợ chồng ông V, bà Th đang tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông V2, bà H thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết để lại con đường có chiều rộng 03m để bà con vào làm rẫy vì đây là con đường trước đây ông N để lại cho bà con vào canh tác. Do bận công việc nên vợ chồng ông xin được vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Phi Kh, bà Huỳnh Thị Ph trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa hộ ông V và ông V2 thì ông bà không có liên quan nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trịnh Bá V là không đúng với thực tế sử dụng đất của các bên phần ranh giới giữa đất của ông bà và hộ ông Trịnh Bá V sử dụng từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp. Phần diện tích đất theo kết quả đo vẽ và diện tích đất ông bà đã làm nhà hiện nay từ năm 2015 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho hộ ông V là không đúng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nhiều nên ông bà yêu cầu được vắng mặt.

3.5 Ông Trần Văn Kh, bà Lã Thị L trình bày:

Vào năm 2011 gia đình ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông V2, bà H với diện tích $600m^2$ ($6m \times 100m$), vợ chồng ông đã nhận đất và làm nhà trên đất. Giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông V2 không có tranh chấp. Việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn vợ chồng ông không có ý kiến yêu cầu gì.

3.6 Bà Đinh Thị C, ông Bùi Văn T trình bày:

Vào năm 2011 ông bà có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông V2, bà H với diện tích $700m^2$ ($7m \times 100m$) với giá tiền do hai bên thỏa thuận trong quá trình sử dụng không có tranh chấp với ai, khi giao đất ông V2, bà H đã chỉ rõ ranh giới. Hiện nay gia đình ông bà đã làm nhà ở và sinh sống tại đó, đất hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận. Liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn ông bà không có ý kiến yêu cầu gì.

3.7 Ủy ban nhân dân huyện Đam R trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Bá V tại thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng vào năm 2013 là đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V toàn bộ diện tích $10.107m^2$ tại thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng có sai sót như sau: Thửa đất số 63 tờ bản đồ số 95 có diện tích $10.107m^2$, nguồn gốc do ông Trịnh Bá V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thái Văn P, bà Võ Thị H diện tích khoảng $8.000m^2$ và ông Trịnh Văn Th nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thành N diện tích khoảng $2.000m^2$, khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V gộp cả hai thửa thành một và không cung cấp đầy đủ giấy tờ nguồn gốc đất, Ủy ban nhân dân xã Đạ R chưa kiểm tra rõ ràng nguồn gốc đất của ông Trịnh Bá V.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Đam R như sau: Các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn toàn huyện nói chung và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Bá V nói riêng nếu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai về nguồn gốc, ranh giới, đối tượng sử dụng đất thì phải thu hồi và hủy cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng, nguồn gốc, ranh giới, đối tượng sử dụng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trịnh Bá V đang được Tòa án giải quyết nếu có quyết định của Tòa án thì cơ quan quản lý nhà nước sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp các bên tranh chấp thống nhất hòa giải được thì Ủy ban nhân dân huyện Đam R sẽ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nguồn gốc, ranh giới, đối tượng sử dụng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; - Căn cứ Điều 589, Khoản 2 Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 6, Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 34, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H.

Xác định diện tích đất 744m² (trong đó có 388m² thuộc một phần thửa 21 và một phần thửa 63 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trịnh Bá V, 356m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc thôn Pang Pé N, xã Đạ R, huyện Đam R, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H. (kèm theo họa đồ trích đo địa chính ngày 15/6/2011 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam R).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0225994 do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp ngày 27/3/2014 diện tích 10.107m², thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95 tọa lạc thôn Phi Jút (nay là thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng) mang tên hộ ông Trịnh Bá V. Ủy ban nhân dân huyện Đam R, tỉnh Lâm Đồng có nghĩa vụ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 225994 do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp ngày 27/3/2014 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm”. Buộc bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H bồi thường cho nguyên đơn vợ chồng ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th giá trị 15 cây cà phê là 2.655.000đ (hai triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử ngày 20/9/2021 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do diện tích đất đang tranh chấp khoảng 200m² chứ không phải 744m² như sơ thẩm nhận định. Không đồng ý với kết quả đo vẽ thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ

thậm vì không đúng diện tích tranh chấp. Hiện nay GCNQSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng Tòa án không triệu tập Ngân hàng tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Nguyên đơn cho rằng việc đo đạc bị vi phạm là không có cơ sở, trong quá trình đo vẽ nguyên đơn đều ký tên trong biên bản đo vẽ và cũng không có ý kiến gì về kết quả đo vẽ. Nguyên đơn cho rằng không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng nhưng trong quá trình nguyên đơn che giấu các hợp đồng thế chấp đều không thông báo cho Tòa án, tại phiên tòa sơ thẩm hỏi nguyên đơn có giữ bản chính GCN không nhưng nguyên đơn vẫn trả lời là đang giữ nên Tòa án sơ thẩm không phát hiện được việc nguyên đơn đang thế chấp ngân hàng. Sau đó đăng ký thế chấp lại tháng 6/2022 phát sinh sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử nên Tòa án sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Ngân hàng: Đề nghị yêu cầu hủy bản án do Tòa án sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà Th cho rằng ông bà chỉ tranh chấp 200m² đất thuộc một phần thửa đất số 63 và không đồng ý kết quả đo vẽ thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án mỗi lần đo đạc ông V, bà Th lại xác định vị trí mốc giới khác nhau dẫn đến vị trí tranh chấp và diện tích tranh chấp mỗi lần đều khác nhau và ông V, bà Th không đều không đồng ý với kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Mặc dù, ông V bà Th không đồng ý với kết quả đo đạc nhưng ông V, bà Th không có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông V, bà Th trình bày: “Tôi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V2 trả lại theo họa đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đam R đã lập”. Do đó, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào họa đồ đo đạc ngày 15/6/2021 để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông V, bà Th đề nghị hủy bản án cho rằng ông bà đã thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Bản V – Chi nhánh Đắk Lắk nhưng không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là không có cơ sở. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm ông V, bà Th không có trình bày việc thế chấp GCN QSDĐ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm là 744m^2 trong đó có 388m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 356m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đam R lập ngày 15/6/2021 là 744m^2 trong đó có 388m^2 thuộc một phần thửa 21 và một phần thửa 63 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trịnh Bá V, 356m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thành N. Tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng đất của ông Đoàn Thành N thì toàn bộ lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào giấy chuyển nhượng lập ngày 13/8/2005 thể hiện anh Th (con ông V, bà Th) nhận chuyển nhượng của ông N 01 lô đất tại thôn 5, xã Đạ R, huyện Đam R có tứ cận Đông giáp Quốc lộ 27; Tây giáp đất vợ chồng ông P, bà Leng H'Wăn; Nam giáp đường đi lên rẫy của ông Mbiêng, Bắc giáp đất ông V2. Sơ đồ vẽ kèm theo đất khi sang nhượng thể hiện lô đất có chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 27 là 21,30m, chiều dài trên 100m, bên cạnh là con đường đi lên rẫy của ông Mbiêng có chiều ngang 3m; phần đất của ông V2 nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt trước sau đều là 30m (bút lục 26b). Phần đất còn lại là do ông V, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn P, bà Võ Thị H theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác ngày 08/3/2004 diện tích ghi trong đơn khoảng năm đến sáu ngàn mét vuông (bút lục 82). Ngày 27/3/2014 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.107m^2 thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95.

Đối với phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng của ông N theo giấy sang nhượng lập ngày 12/10/2004 thể hiện lô đất thuộc địa phận thôn 3, xã Rô Men có diện tích $30\text{m} \times 100\text{m} = 3.000\text{m}^2$, bị đơn đã làm nhà và canh tác trên đất, do đất tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy; Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông N chỉ thể hiện chiều ngang giáp mặt đường quốc lộ 27 là 21,3m, không thể hiện diện tích, chiều dài thể hiện trong giấy chuyển nhượng là 100m nhưng giấy chuyển nhượng có dấu hiệu bị chỉnh sửa. Ông N thừa nhận ông chuyển nhượng cho nguyên đơn có chiều dài 100m, tổng diện tích 2.130m^2 . Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông P, bà H trong giấy chuyển nhượng ghi khoảng năm đến sáu ngàn mét vuông, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông V được cấp 10.107m^2 . Thực tế theo kết quả đo vẽ thì nguyên đơn đang sử dụng diện tích 14.984m^2 và có chiều ngang mặt tiền quốc lộ 27 là 24,5m là dư ra so với giấy tờ nhận chuyển nhượng 3,2m chiều ngang.

Phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng thể hiện chiều ngang 30m, chiều dài 100m, tổng diện tích 3.000m^2 . Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận mặt tiền đường quốc lộ bị đơn sử dụng đúng ranh, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất phía sau. Căn cứ vào bản vẽ và lời trình bày của ông Đoàn Thành N thì phần đất

ông V tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông V mà thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tại biên bản kiểm tra, xác minh về hiện trạng vị trí tranh chấp đất lập ngày 09/5/2017 ông V ghi “dựa trên thửa đất đo trả cho ông V2 30m đầu và cuối căng dây thẳng trên một miếng đất bán cho hai người” (bút lục 16) và cũng tại biên bản cắm mốc lập ngày 06/4/2007 hai bên thống nhất ranh giới vị trí, trong đó mặt tiền đất của nguyên đơn 21,3m, mặt tiền đất của bị đơn 30m (bút lục 15). Hơn nữa tại biên bản hòa giải lập ngày 02/6/2017 ông V yêu cầu “giải quyết hòa giải trên cơ sở sơ đồ thửa đất thực mà ông N sang nhượng đã kẻ sơ đồ trên giấy sang nhượng giao cho tôi từ năm 2015” và cũng chính trong sơ đồ thửa đất kèm theo giấy sang nhượng của nguyên đơn có thể hiện cả lô đất liền kề của bị đơn có chiều ngang 30m

Căn cứ vào họa đồ đo đạc thì xác định diện tích đất ông V đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận và nhận chuyển nhượng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Th yêu cầu ông V2, bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

[2.2] Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 30.221.000đ của nguyên đơn thì thấy rằng:

Ông V, bà Th cho rằng ông V2, bà H đã chặt 06 cây cà phê Robusta, 100 cây cà catimo và 2.500kg củ mì của ông V, bà Th nên yêu cầu ông V2, bà H bồi thường thiệt hại 30.221.000 đồng do chặt phá cây cà phê và thu hoạch củ mì của ông V, bà Th không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa ông V2 thừa nhận có chặt 15 cây cà phê do ông V trồng trên phần đất của gia đình ông. Theo kết quả thẩm định giá ngày 06/9/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì trị giá 15 cây cà phê là 2.655.000 đồng. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của vợ chồng ông V, buộc vợ chồng ông V2 thanh toán giá trị 15 cây cà phê là 2.655.000đ cho vợ chồng ông V là có căn cứ.

[2.3] Ông V2, bà H yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 225994 do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp cho ông Trịnh Bá V ngày 27/3/2014 diện tích 10.107m², thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95 tọa lạc thôn Phi Jút (nay là thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng):

Năm 2007 ông V, bà Th và ông V2, bà H đã phát sinh tranh chấp đối với thửa đất 63 nhưng ngày 24/10/2013 ông V có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.107m², thuộc thửa 63. Đến ngày 27/3/2014 ông V được cấp GCNQSDĐ là không đúng quy định của Luật đất đai. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V không cung cấp đầy đủ giấy tờ nguồn gốc đất, Ủy ban nhân dân xã Đạ R chưa kiểm tra rõ ràng nguồn gốc đất của ông Trịnh Bá V. Hơn nữa, các bên đương sự thừa nhận có 01 con đường đi 3m x 100m do ông N để lại cho các hộ có đất phía trong làm đường đi nhưng UBND huyện Đam R cấp GCN QSDĐ đất cho hộ ông V. Đồng thời, theo kết quả lồng ghép bản đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông V thì ranh giới được cấp bao gồm thửa 63 tờ bản đồ 95, thửa 21, thửa 22 tờ bản đồ số 33 là của ông V đang sử dụng và một phần thửa 25 tờ bản đồ số 33 là của ông Khanh, bà Phượng đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông Khanh, bà Phượng. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông V chỉ thể hiện thửa 63. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V2, bà H tuyên hủy GCN QSDĐ cấp cho hộ ông V là có căn cứ.

Ông V, bà Th kháng cáo cho rằng ông bà chỉ tranh chấp 200m² đất thuộc một phần thửa đất số 63 và không đồng ý kết quả đo vẽ thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án mỗi lần đo đạc ông V, bà Th lại xác định vị trí mốc giới khác nhau dẫn đến vị trí tranh chấp và diện tích tranh chấp mỗi lần đều khác nhau và ông V, bà Th không đều không đồng ý với kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn. Mặc dù, ông V bà Th không đồng ý với kết quả đo đạc nhưng ông V, bà Th không có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông V, bà Th trình bày: “Tôi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V2 trả lại theo họa đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đam R đã lập”. Do đó, Tòa án sơ thẩm căn cứ vào họa đồ đo đạc ngày 15/6/2021 để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông V, bà Th cho rằng ông bà đã thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Bản V – Chi nhánh Đắk Lắk nhưng không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm ông V, bà Th không có trình bày việc thế chấp GCN QSDĐ này, mặt khác phần diện tích tranh chấp được thế chấp tại ngân hàng chỉ là một phần nhỏ trong tổng tài sản mà nguyên đơn thế chấp nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[3] Như vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trịnh Bá V và bà Trịnh Thị Th được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Bá V và bà Trịnh Thị Th.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 589, Khoản 2 Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 6, Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 34, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H.

Xác định diện tích đất 744m² (trong đó có 388m² thuộc một phần thửa 21 và một phần thửa 63 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trịnh Bá V, 356m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc thôn Pang Pé N, xã Đạ R, huyện Đam R, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H. (kèm theo họa đồ trích đo địa chính ngày 15/6/2011 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam R).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0225994 do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp ngày 27/3/2014 diện tích 10.107m², thuộc thửa 63, tờ bản đồ 95 tọa lạc thôn Phi Jút (nay là thôn Pang Pé N, xã Đạ R, Đam R, Lâm Đồng) mang tên hộ ông Trịnh Bá V. Ủy ban nhân dân huyện Đam R, tỉnh Lâm Đồng có nghĩa vụ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 225994 do Ủy ban nhân dân huyện Đam R cấp ngày 27/3/2014 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm”. Buộc bị đơn ông Bùi Văn V2, bà Đào Thị H bồi thường cho nguyên đơn vợ chồng ông Trịnh Bá V, bà Trịnh Thị Th giá trị 15 cây cà phê là 2.655.000đ (hai triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015

II. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trịnh Bá V và bà Trịnh Thị Th được miễn án phí.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Đương sự (9)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân