TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 223/2023/DS-PT Ngày: 21-11-2023 V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 219/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lương Văn Ú, sinh năm: 1966; bà Phạm Thị C, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm: 1991, ông Trần Quốc D, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1320, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 27/3/2023); ông H vắng mặt, ông D có mặt.

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

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

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Văn H1, 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 ngày 21/02/2023); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 01/9/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị V thì:

Tháng 11/2020 bà có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 90, 113, 183, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C; hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.388.000.000đ, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ú, bà C. Đến ngày 24/11/2020 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C2. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ngày 02/12/2020 bà được cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông Ú, bà C đã giao đủ diện tích đất cho bà, bà đã trồng gừng và cây ăn trái các thửa đất này.

Đối với thửa số 183 thì tại thời điểm bàn giao đất hai bên thống nhất thửa đất này có chiều ngang mặt đường bê tông là 40m, chiều ngang cuối thửa đất là 55m, chiều dài là 107m; do vướng đường dây ống chôn ngầm và cổng ngõ lên nhà của bị đơn nên vợ chồng ông Ú, bà C nói cho thêm thời gian để tháo đường ống chôn ngầm và di dời cổng sang vị trí khác; bà đã chừa khoản hơn 01m để làm đường đi lên vườn và vợ chồng ông Ú, bà C đã thống nhất để con đường này làm đường đi chung cho hai gia đình đến khi giao đủ đất cho bà. Bà đã tiến hành rào ba phía của thửa 183 bằng lưới B40, trụ bê tông. Đến nay bị đơn không cho bà đi trên con đường này vì cho rằng con đường này thuộc phần đất của vợ chồng ông Ú, bà C. Do các bên không thỏa thuận được với nhau nên bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã H, huyện L hòa giải nhưng không thành.

Nay bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải trả lại cho bà lô đất có diện tích 212m^2 thuộc một phần thửa số 183 tờ bản đồ số 6, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà V rút một phần yêu cầu khởi kiện; chỉ yêu cầu vợ chồng ông Ú, bà C phải trả lại cho bà diện tích đất bị lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 97m^2 thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 6, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng các thửa đất số 90, 113, 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; số tiền cũng như việc đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa nói trên. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà đã giao đủ đất cho bà V; khi giao đất thì hai bên đều thống nhất ranh giới. Nay bà V có đơn khởi kiện yêu cầu trả lại 97m^2 đất thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo văn bản trình bày của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì: Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 5.087m^2 thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 06 xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Huy T và trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên từ ông T cho ông Huỳnh Ngọc T1, bà Trần Thị B; từ ông T1, bà B cho vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C và từ vợ chồng ông Ú, bà C cho bà Nguyễn Thị V được thực hiện đúng theo quy định. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 102/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C.

Buộc vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị V diện tích đất lấn chiếm là 97m^2 thuộc một phần thửa số 183 bản đồ số 06 xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo đạc thửa đất ngày 10/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C trả diện tích đất 115m^2.

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

Ngày 08/9/2023 vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C xác định chỉ kháng cáo và giữ nguyên kháng cáo đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc buộc vợ chồng ông, bà trả lại cho bà Nguyễn Thị V lô đất có diện tích 97m^2 thuộc một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 6, tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; các phần khác của Bản án sơ thẩm thì không kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị V đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải trả lại cho bà 212m^2 đất thuộc một phần thửa 183, tờ bản đồ số 6 tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình giải quyết vụ án; căn cứ vào kết quả đo đạc thì bà V rút một phần yêu cầu khởi kiện; chỉ yêu cầu vợ chồng ông Ú, bà C trả lại 97m^2 đất thuộc một phần thửa số 183 nói trên. Vợ chồng ông Ú, bà C không đồng ý nên các 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 có căn cứ.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ú, bà C với bà V do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/11/2020 thể hiện vợ chồng ông Ú, bà C chuyển nhượng cho bà V lô đất có diện tích 5.087m^2 thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 06 tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, quá trình giải quyết vụ án các bên không có tranh chấp gì đối với hợp đồng này.

[2.2] Theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện thì diện tích thực tế của thửa 183 mà bà V đang sử dụng 4.866m^2, diện tích thực tế của thửa 182 (sát thửa 183) mà vợ chồng ông Ú, bà C đang sử dụng là 4.450m^2. Như vậy, hiện nay bà V sử dụng đất thuộc thửa 183 thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp và hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận giao kết; đồng thời phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có diện tích 97m^2 được xác định thuộc một phần thửa số 183.

[2.3] Bị đơn cho rằng các bên chuyển nhượng đất theo hiện trạng sử dụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận; trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lại thể hiện chuyển nhượng theo diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà V đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động, cập nhật sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên theo đúng diện tích đất được cấp trước đó. Hơn nữa, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện ngày 01/11/2021 và ngày 30/5/2023 thì ranh giới giữa thửa số 182 với thửa 183 chưa có mốc ranh ổn định; trên đất có một số cây trồng theo

thời vụ, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Vì vậy, có căn cứ để xác định vợ chồng ông Ú, bà C đang sử dụng 97m^2 đất thuộc thửa 183 đã được chuyển nhượng cho bà V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Ú, bà C phải trả lại phần diện tích đất nói trên cho bà V là có căn cứ.

[2.4] Hiện nay bị đơn có đổ xi măng làm đường trên một phần diện tích đất tranh chấp; xét thấy phần xi măng này trong trường hợp buộc tháo dỡ cũng không còn giá trị sử dụng; tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày trong trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận thì sẽ tự tháo dỡ phần xi măng mà bị đơn đã làm trên đất của mình; do vậy không cần thiết phải buộc bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần đường xi măng nói trên để trả lại đất cho nguyên đơn.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì bà V đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ theo quy định; phần yêu cầu còn lại thì được chấp nhận toàn bộ nhưng tại phần quyết định của Bản án Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên "Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện" của nguyên đơn là không chính xác; cần sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với phần này.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 10.682.000đ; bà V tự nguyện chịu 1.717.000đ nên còn lại là 8.965.000đ; phần này cả nguyên đơn đã tạm ứng 4.748.000đ, bị đơn đã tạm ứng 4.217.000đ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải trả cho bà V số tiền 4.748.000đ là phù hợp. Tuy nhiên phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại buộc đơn phải chịu lãi suất trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn là không chính xác; cần sửa lại phần này.

[5] Các phần khác của quyết định 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.

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ú, bà C với bà V do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/11/2020 thể hiện giá trị các bên giao dịch là 400.000.000đ; quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.388.000.000đ. Do vậy việc chuyển nhượng giữa các bên có dấu hiệu trốn thuế. Tòa án sẽ có văn bản kiến nghị đối với cơ quan có thẩm quyền để xử lý việc trốn thuế này theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Ú, bà C; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[8] Về án phí:

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất; xác định đất thuộc quyền sử dụng của ai; theo quy định tại điểm a 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 thì đương sự chỉ phải nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải đóng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm như vụ án có giá ngạch là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Ú, bà C phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2003;

- 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C.

Buộc vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị V lô đất có diện tích 97m^2 thuộc một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 13/9/2023 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị V tự chịu 1.717.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải chịu 8.965.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản; buộc bị đơn phải trả cho bà V số tiền 4.748.000đ (bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

3. Các phần khác của quyết định 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.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bà V được nhận lại số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002599 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Lương Văn Ú, bà Phạm Thị C phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp đã theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000045 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (ông Trần Quốc D nộp thay). Vợ chồng ông Ú, bà C đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. 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 Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch