TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **165**/2019/DS - PT

Ngày: 24 - 9 - 2019

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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Ông **Trần Thanh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2019 về việc: *"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 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1161/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Đào Thị T**, sinh năm: 1973; trú tại: 39 Đường Ph, phường T3, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

1.2. Bà **Trần Thị Mỹ H**, sinh năm 1974; trú tại: 61/1 Đường T4, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, bà H: Ông **Đặng Ngọc H1**, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Lương Xuân V**, sinh năm 1971 và bà **Võ Thị Ánh H1**, sinh năm 1977; cùng trú tại: 57/14 đường Ng, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, bà H1: Ông **Nguyễn Đức D**, Luật sư thuộc Chi nhánh công ty luật TNHH MTV TK; có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Doãn Duy Th1**, sinh năm 1972; trú tại: 39 Đường Ph, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ông **Phan Thái Phong L**, sinh năm 1966; trú tại: 69/1 Đường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà **Trần Thị Mỹ H**, sinh năm 1974; trú tại: 69/1 Đường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018, vắng mặt.

3.3. **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk**; địa chỉ: 01 đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Tiến M**, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, văn bản ủy quyền ngày 01/9/2017, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. **Ngân hàng thương mại cổ phần P** - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 38 đường Y, phường T5, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn - ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Đào Thị T trình bày:

Vào tháng 5 năm 2014, bà Đào Thị T và bà Trần Thị Mỹ H mua chung 01 lô đất của ông Huỳnh Phi T1 và bà Lê Thị H2. Lô đất nói trên bao gồm 02 thửa:

+ Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại tổ 1, khối 7, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 1.000m^2, đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH951146 ngày 30/01/2007. Đến ngày 25/11/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường thành phố B cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất.

+ Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại tổ 1, khối 7, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 2.576m^2, đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X933889 ngày 29/12/2003 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường

thành phố B cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 25/11/2010 với diện tích đất là 2.576m^2.

Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có các tài sản: 10 cây nhãn, 02 cây mai vàng, 01 cây ổi, 01 cây phát tài, 01 căn nhà diện tích 40 m^2 , 01 căn nhà diện tích 18,1m^2, 01 mái che khung sắt diện tích 73,6 m^2, 01 cổng tường rào.

Bà T và bà H đã thỏa thuận giao cho bà T đứng ra giao dịch với ông Huỳnh Phi T1 và bà Lê Thị H2 và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/5/2014, bà T đã ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà H2. Theo đó, ông T1 bà H2 chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 176 với diện tích 1.000m^2 và thửa đất số 110 với diện tích đất là 2.576m^2. Tổng diện tích chuyển nhượng là 3.576m^2, kéo dài từ mặt đường đến hết phần đất phía sau. Hai hợp đồng sang nhượng nói trên đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bà T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường thành phố B cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất ngày 28/5/2014 đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã làm thủ tục nhập 02 thửa đất nói trên thành 01 thửa là thửa 309, tờ bản đồ số 15 với diện tích là 3.576m^2 và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 ngày 20/10/2014.

Sau đó, bà T lại làm thủ tục tách thửa đất số 309 thành 02 thửa gồm: Thửa 309 có diện tích 1.998,2 m^2 và thửa 325 có diện tích 1.577,8 m^2. Bà T chuyển nhượng thửa đất số 325 cho bà H. Ngày 18/5/2015, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976491 đối với thửa 309 (1.998,2 m^2) cho bà Đào Thị T và ngày 15/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976485 đối với thửa 325 (1.577,8 m^2) cho bà Trần Thị Mỹ H.

Trước khi ông T1, bà H2 chuyển nhượng đất cho bà T thì ông T1 có cho gia đình ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 ở nhờ phần phía trước lô đất của bà T với diện tích 256,2 m^2 và quá trình sống nhờ trên phần đất nói trên ông V, bà H1 đã làm thêm mái che khung sắt diện tích 73,6 m^2 để ở. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà T, ông T1 có đề nghị ông V chuyển đi nơi khác sinh sống để giao đất cho bà T nhưng ông V, bà H1 xin ở thêm 01 tháng để có thời gian tìm chỗ ở mới.

Tuy nhiên, từ đó đến nay ông V, bà H1 vẫn không chịu bàn giao đất lại

cho bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện ông V, bà H1 phải trả lại cho bà T phần đất đã lấn chiếm là 256,2 m^2 và các tài sản trên đất gồm: 02 cây mai vàng, 01 cây ổi, 01 cây phát tài, 01 căn nhà diện tích 40 m^2, 01 căn nhà diện tích 18,1m^2, 01 cổng tường rào. Đồng thời yêu cầu ông V, bà H1 phải tháo dỡ công trình mái che khung sắt diện tích 73,6 m^2 trên phần đất của bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 ngày 20/10/2014 mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà Đào Thị T đối với thửa đất số 309 có diện tích 3.576m^2 để trả lại cho ông V, bà H1 thửa đất số 186 với diện tích 548,6m^2 thì bà T không đồng ý.

2. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Trần Thị Mỹ H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H thống nhất với phần trình bày của bà Đào Thị T.

Năm 2014, bà Trần Thị Mỹ H và bà Đào Thị T có mua chung 01 lô đất (gồm 02 thửa là thửa đất số 110 và 176) của gia đình ông Huỳnh Phi T1, tại tổ 1, khối 7, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc nhận chuyển nhượng bà T là người trực tiếp đứng ra thực hiện và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật thì ngày 20/10/2014 bà T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 theo đó nhập 02 thửa đất nói trên (110 và 176) thành 01 thửa là thửa 309, tờ bản đồ số 15 với diện tích là 3.576m^2.

Sau đó, bà T lại làm thủ tục tách thửa đất số 309 thành 02 thửa gồm: Thửa 309 có diện tích 1.998,2 m^2 và thửa 325 có diện tích 1.577,8 m^2. Bà T chuyển nhượng thửa đất số 325 cho bà H trên đất có 10 cây nhãn, tường rào. Ngày 18/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976491 đối với thửa 309 (1.998,2 m^2) cho bà Đào Thị T và ngày 15/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976485 đối với thửa 325 (1.577,8 m^2) cho bà Trần Thị Mỹ H.

Tuy nhiên, hiện nay ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 đã sử dụng trái phép một phần diện tích thuộc thửa đất số 325 của bà H. Do đó bà H khởi kiện buộc ông V bà H1 phải trả lại cho bà diện tích đất là 292,4m^2 và 10 cây nhãn. Đối với phần tường rào trên diện tích đất tranh chấp bà H và bà T đã thỏa thuận giao cho bà T quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 ngày 20/10/2014 mà Ủy ban nhân dân thành phố B

đã cấp cho bà Đào Thị T đối với thửa đất số 309 có diện tích 3.576m^2 để trả lại cho ông V, bà H1 thửa đất số 186 với diện tích 548,6m^2 thì bà H không đồng ý.

3. Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Lương Xuân V, bà Võ Thị Ánh H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1996, ông Trần Thanh H3 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho 01 lô đất có diện tích 3.740m^2, tọa lạc tại khối 12 phường Thắng Lợi (cũ), Thành phố B (Nay là tổ 1, khối 7, phường T2, thành phố B) theo Quyết định số 1173/QĐ-UB ngày 25/9/1996, có trích lục bản đồ địa chính kèm theo, có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường lô dài 44m;

+ Phía Tây giáp rẫy cà phê ông S dài 44m;

+ Phía Nam giáp rẫy cà phê ông C dài 85m;

+ Phía Bắc giáp với rẫy cà phê ông N dài 85m;

Năm 2003, ông H3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Võ Thị Ánh H1. Ngày 26/11/2003 bà H1 đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.740m^2 nhận chuyển nhượng.

Ngày 29/12/2003, bà H1 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 với diện tích đất là 3.576m^2, diện tích đất cấp theo Giấy chứng nhận là nhỏ hơn so với diện tích đất mà bà H1 đăng ký kê khai.

Năm 2006, bà H1 tiến hành xin chuyển đổi một phần diện tích đất là 1000m^2 thuộc thửa đất số 110 từ đất nông nghiệp sang đất sản suất, kinh doanh. Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất để làm căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa thì xác định được diện tích ngoài thực địa (4.000m^2) lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (3.576m^2). Do đó, cơ quan có thẩm quyền đã tách thửa 110 thành 03 thửa độc lập gồm: Thửa 110 diện tích 2.576m^2 (đất nông nghiệp); thửa 176 diện tích 1.000m^2 (đất sản xuất kinh doanh); thửa 186 là phần diện tích dôi ra sau khi đo đạc lại thửa đất diện tích hơn 400m^2.

Ngày 30/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 176 diện tích 1.000m^2. Trên trích lục bản đồ thể hiện rõ 03 thửa độc lập là 110, 176, 186.

Ngày 18/11/2010, ông V bà H1 chuyển nhượng thửa 110 và thửa 176 cho ông Huỳnh Phi T1. Còn thửa 186 thì vợ chồng ông V bà H1 vẫn sử dụng đến

nay.

Năm 2014, ông T1 chuyển nhượng thửa 110 và 176 cho bà T với tổng diện tích là 3.576 m^2. Cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất sang cho bà T ngày 28/5/2014, tại trang 04, và tại trang 03 của giấy chứng nhận vẫn thể hiện 03 thửa độc lập là 110, 176, 186.

Ngày 23/7/2014, bà T tiến hành hợp thửa 110 và 176 thành thửa 309 với tổng diện tích là 3.576m^2 theo Biên bản nhập thửa đất ngày 23/7/2014 tại Ủy ban nhân dân phường T2. Như vậy bà T chỉ xin hợp thửa 110 và 176. Còn thửa 186 vẫn giữ nguyên và không liên quan gì vì đây là phần đất của ông V, bà H1.

Ngày 20/10/2014, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 cho bà T sau khi đã hợp 02 thửa 110, 176 thành thửa mới 309 với diện tích 3.576m^2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì thửa 186 của ông V bà H1 không còn tồn tại trên bản đồ, bị sáp nhập vào thửa 309 mới hình thành và hiện trạng toàn bộ lô đất, chiều dài tứ cận cũng bị thay đổi và nhỏ hơn trước đây.

Năm 2015, bà T tách thửa 309 thành hai thửa 309 (1.998,2 m^2) và thửa 325 (1.577,8 m^2), sau đó bà T chuyển nhượng thửa 325 cho bà H. Ngày 18/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976.491 đối với thửa 309 (1.998,2 m^2) cho bà Đào Thị T và ngày 15/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976485 đối với thửa 325 (1.577,8 m^2) cho bà Trần Thị Mỹ H.

Ngày 19/12/2014, Ủy ban nhân dân phường T2 tiến hành cho các bên hòa giải, theo đó cơ quan có thẩm quyền xác định "Tổng diện tích các thửa 110, 176, 186 được đo đạc ngoài thực địa và đối chiếu với bản đồ đo vẽ năm 2006 là 4.069,8 m^2, lớn hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 là 3.576m^2. Phần diện tích dôi ra là 424m^2 là thửa độc lập 186, không liên quan đến thửa 110 và 176 đã chuyển nhượng. Do đó thửa đất 186 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, bà H1.

Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BT779.436 ngày 20/10/2014 cho bà T đối với thửa đất 309 có diện tích 3.576m^2 là trái quy định pháp luật và chồng lên toàn bộ thửa đất số 186 của ông V, bà H1, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà H1. Vì vậy, ông V, bà H1 đã làm đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 ngày 20/10/2014 mà Ủy ban nhân dân Thành phố B đã cấp cho bà Đào Thị T đối với thửa đất số 309 có diện tích

3.576m^2 để trả lại cho ông V bà H1 thửa đất số 186 với diện tích 548,6m^2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và bà T yêu cầu ông V bà H1 trả lại tổng diện tích 548,6m^2 và các tài sản trên đất thì ông V, bà H1 không chấp nhận.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Doãn Duy Th1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Th1 trình bày:

Diện tích đất và các tài sản trên đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất mà bà T nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà H2 là tài sản chung của ông Th1 và bà T. Do đó, ông Th1 nhất trí với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông Th1 không bổ sung, thay đổi gì thêm.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thái Phong L và người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày:

Diện tích đất và các tài sản trên đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng từ bà T là tài sản chung của ông L và bà H. Do đó, ông L nhất trí với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông L không bổ sung, thay đổi gì thêm.

6. Ông Hoàng Tiến M – Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Ngày 29/12/2003, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X933.889 đối với diện tích 3.576m^2 đất trồng cà phê thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 tại phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ bà Võ Thị Ánh H1.

Năm 2007, hộ bà H1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cà phê sang đất sản suất kinh doanh với diện tích chuyển đổi là 1.000m^2.

Ngày 30/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH951146 cho hộ bà Võ Thị Ánh H1 tại thửa 176, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.000m^2, mục đích sử dụng là đất sản suất kinh doanh.

Ngày 18/11/2010 bà H1 chuyển nhượng thửa 176 diện tích 1.000m^2 (theo Giấy chứng nhận số AH951146) và thửa 110 diện tích 2.576m^2 (theo Giấy chứng nhận số X933889) hợp đồng chuyển nhượng nói trên đã được Phòng công chứng số 01 chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngày 25/11/2010 Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động trang 4 của giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Phi T1.

Ngày 23/5/2014, ông T1 chuyển nhượng thửa 176 diện tích 1.000m^2 và thửa 110 diện tích 2.576m^2 và được Văn phòng Công chứng Đ công chứng.

Ngày 28/5/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động trang 4 cho bà T.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Phi T1, cho bà Đào Thị T theo đúng quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và môi trường.

Sau khi Văn phòng đăng ký đất đai lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2014 bà T nộp đơn xin hợp thửa 176 diện tích 1.000m^2 và thửa 110 diện tích 2.576m^2, thì ngày 20/10/2014 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT779436 cho bà T đối với thửa 309, diện tích 3.576m^2 (trong đó: 1.000m^2 đất sản suất kinh doanh, 2.576m^2 đất nông nghiệp).

Hộ bà H1 lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cà phê sang đất sản suất kinh doanh được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH951146 tại thửa 176 với diện tích 1.000m^2 thì thửa đất 110 còn lại 02 phần gồm: Phần diện tích giáp với đường hình thành thửa 186 và phần bên trong còn lại của thửa 110.

Như vậy, thửa 186 là phần diện tích còn lại của thửa 110 trước đây (sau khi tách thửa 176).

Từ những trình bày trên Ủy ban nhân dân thành phố B xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT779436 ngày 20/10/2014 cho bà Đào Thị T đối với thửa đất 309 diện tích 3.576m^2 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần P trình bày:

Bà Đào Thị T hiện nay là khách hàng vay vốn tại ngân hàng, từ thời điểm vay vốn tại Ngân hàng cho đến nay, bà T thực hiện đầy đủ thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, hiện nay hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và bà T chưa đến hạn, do đó Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ngân hàng. Trường hợp phát sinh tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án độc lập.

8. Người làm chứng ông Huỳnh Phi T1 trình bày:

Ngày 18/11/2010, ông Huỳnh Phi T1 nhận chuyển nhượng của ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 02 thửa đất và tài sản trên đất (trừ dây truyền máy móc sản xuất nước đóng chai và dụng cụ thiết yếu hàng ngày của ông V bà H1 để nhờ), cụ thể:

+ Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại tổ 1, khối 7, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 1.000m^2, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH951146 ngày 30/01/2007.

+ Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại tổ 1, khối 7, phường T2, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với diện tích là 2.576m^2, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X933889 ngày 29/12/2003.

Việc chuyển nhượng trên, các bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; các bên cũng tiến hành giao đất trên thực địa có sự chứng kiến của những người sử dụng đất liền kề. Thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H1 thì diện tích 3.576m^2 có mặt trước giáp đường kéo dài đến tường rào phía sau. Trong đó, thửa đất 176 (diện tích 1.000m^2 đất sản xuất kinh doanh) và thửa 110 (diện tích 2.576m^2 bao gồm phần diện tích phía trước và sau thửa 176) và không có thửa 186. Năm 2011, do việc kinh doanh của ông V, bà H1 bị thua lỗ, các tài sản bị cưỡng chế thi hành án nên không còn chỗ ở và xin ở nhờ trên phần nhà và xưởng mà ông V, bà H1 đã chuyển nhượng. Ông V, bà H1 cam kết sẽ chuyển đi và trả lại tài sản khi ông T1 yêu cầu, vì vậy ông T1 mới cho vợ chồng ông V ở nhờ. Tháng 05/2014, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích nói trên cho bà Đào Thị T và có xác lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông T1 đã cùng với vợ chồng ông V bàn giao đất trên thực địa, chỉ mốc ranh giới cho bà T. Ông T1 cũng đã nói với bà T về việc gia đình ông V xin ở nhờ và ông V cam kết sẽ dời đi khi bà T yêu cầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và Hạnh yêu cầu buộc ông V, bà H1 trả lại đất đang ở nhờ là đúng và yêu cầu ông V, bà H1 phải chuyển đi và trả lại đất cho bà T và bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông V bà H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 779436 ngày 20/10/2014 mà Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp cho bà Đào Thị T đối với thửa đất số 309 có diện tích 3.576m^2 ông T1 cho rằng không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy

định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 203, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Pháp Lệnh 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của UBTV Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T.

[1.1] Buộc ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà Đào Thị T và ông Doãn Duy Th1 diện tích đất 256,2m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 27,22m; phía Đông Nam giáp đất ông Th3 dài 7,74m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà T dài 26,4m; phía Tây Bắc giáp phần đất tranh chấp của bà H dài 11,66m.

Trên đất có các tài sản gồm: 02 cây mai vàng; 01 cây ổi; 01 cây phát tài; 01 căn nhà mái bằng diện tích 40 m^2, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ pano sắt kính, tường bả matic sơn nước; 01 căn nhà mái bằng diện tích 18,1m^2 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch toàn bộ bả matic, sơn nước, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ pano sắt kính; 01 tường rào, móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 10cm, trụ 20x20cm có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, quét vôi và trụ cổng cao trung bình hơn 2m kích thước 60 x 60cm, ốp đá trang trí.

[1.2] Buộc ông V, bà H1 phải tháo dỡ mái che khung sắt phi 50, mái lợp tôn thiếc có diện tích 73,6 m^2.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

Buộc ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà Trần Thị Mỹ H và ông Phan Thái Phong L diện tích đất 292,4m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 21,48m; phía Đông Nam giáp phần đất tranh

chấp của bà T dài 11,66m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà H dài 22,10m; phía Tây Bắc giáp đất của bà Nga dài 14,85m.

Trên đất có các tài sản gồm: 10 cây nhãn.

[3] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BT779.436 ngày 20/10/2014 cấp cho bà Đào Thị T.

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

Ngày 08 tháng 3 năm 2019, bị đơn là ông Lương Xuân V và bà Nguyễn Thị Ánh Hồng kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1, vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị T và bà Trần Thị Mỹ H, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lương Xuân V và bà Nguyễn Thị Ánh Hồng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là 548m^2 được chia làm 02 phần trong đó một phần thuộc thửa đất số 309 tờ bản đồ số 15 có diện tích 256,2m^2 hiện đang mang tên bà Đào Thị T. Phần còn lại có diện tích 292,4m^2 thuộc thửa đất số 325 tờ bản đồ số 15 hiện đang mang tên bà Trần Thị Mỹ H và

ông Phan Thái Phong L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Năm 2003, bà Võ Thị Ánh H1 nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích 3.740m^2 của ông Trần Thanh H3, diện tích đất này ông H3 được Ủy ban nhân dân thành phố B giao đất theo quyết định số 1173/QĐ-UB ngày 25/9/1996. Đất của ông H3 có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường lô dài 44m;

+ Phía Tây giáp rẫy cà phê ông S dài 44m;

+ Phía Nam giáp rẫy cà phê ông C dài 85m;

+ Phía Bắc giáp với rẫy cà phê ông N dài 85m (BL 98).

Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 và ông H3 thì diện tích đất chuyển nhượng được cơ quan nhà nước xác nhận là 3.576m^2 thuộc tờ bản đồ số 15 thửa 110 (BL 97), tại đơn xin xác nhận ngày 15/12/2003 bà H1 cũng đề nghị Ủy ban nhân dân phường T2 xác nhận cho bà H1 diện tích 3.576m^2 đất là của bà nhận chuyển nhượng từ ông H3 (BL 94).

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và xác nhận nêu trên ngày 29/12/2013 bà H1 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại tờ bản đồ số 15 thửa 110 với diện tích 3.576m^2 đất nhận chuyển nhượng từ ông H3. Theo trích lục bản đồ tại GCNQSD đất cấp cho bà H1 và đơn xin xác nhận ngày 15/12/2003 của bà H1 thì diện tích đất của bà H1 có 01 mặt giáp đường.

Từ đây có đủ căn cứ để khẳng định ngoài diện tích 3.576m^2 đã được cấp GCNQSD đất có tứ cận nêu trên thì không còn diện tích đất nào nằm giữa mặt đường với diện tích đất 3.576m^2 (*Phía Đông giáp đường lô dài 44m*).

[1.2] Sau khi có GCNQSD đất bà H1 làm đơn xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 30/01/2007 (BL 490) Ủy ban nhân dân thành phố B đã cho phép bà H1 đang sử dụng thửa đất số 110 (thửa mới 176) tờ bản đồ số 15 được chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh với diện tích 1.000m^2.Vị trí và ranh giới thửa đất được chuyển đổi mục đích sử dụng được xác định theo trích lục bản đồ lập ngày 06/01/2007.

Như vậy diện tích đất 3.576m^2 của bà H1 sau khi được chuyển đổi thì có 1000m^2 đất phi nông nghiệp và 2.576m^2 đất nông nghiệp, về vị trí và tứ cận độ dài các cạnh và tổng diện tích của 02 loại đất là 3.576m^2 không thay đổi.

[1.3] Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngày 18/11/2010 vợ chồng ông Lương Xuân V và Võ Thị Ánh H1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.576m^2 (trong đó có 1000m^2 đất phi nông nghiệp và 2.576m^2 đất nông nghiệp

cho ông Huỳnh Phi T1 (BL 40). Hợp đồng chuyển nhượng, được công chứng theo quy định pháp luật.

[1.4] Năm 2014, ông Huỳnh Phi T1 và bà Lê Thị H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Đào Thị T theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2014. Sau đó, bà T tiến hành làm thủ tục nhập 2 thửa đất 110 và 176 thành thửa đất số 309, rồi tiếp tục làm thủ tục tách thửa 309 thành các thửa 309 (1.998,2 m^2), thửa 325 (1.577,8 m^2). Đối với thửa đất số 325 thì vợ chồng bà Đào Thị T và ông Doãn Duy Th1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ H.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lương Xuân V và Võ Thị Ánh H1 đều cho rằng vợ chồng ông không lấn chiếm đất của bà H và bà T. Ông V và bà H1 cho rằng hiện nay vợ chồng ông bà đang sử dụng diện tích đất tại thửa 186 theo trích lục bản đồ tại GCNQSD đất của ông V, bà H1 năm 2007, sau khi ông, bà làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng 1000m^2 trong tổng số 3.576m^2, theo ông V bà H1 thì diện tích đất này là diện tích đất còn dư khi bà H1 mua 3.740m^2 của ông Trần Thanh H3, nhưng mới chỉ làm GCNQSD đất 3.576m^2. Ông V, bà H1 chỉ chuyển nhượng cho ông T1 diện tích 3.576m^2, phần diện tích còn lại ông V, bà H1 vẫn sử dụng ổn định đến nay (nghĩa là diện tích đất chuyển nhượng không bao gồm diện tích mà hiện nay ông V, bà H1 đang sử dụng. Đánh giá chứng cứ và ý kiến của ông V và bà H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo nội dung đã nhận định tại mục [1.1] nêu trên đủ cơ sở để kết luận rằng giữa ông H3 và bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng 3.740m^2 đất Tuy nhiên, tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế đo đạc được chỉ có 3.576m^2 nên Ủy ban nhân dân phường T2 chỉ xác nhận diện tích chuyển nhượng là 3.576m^2.

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Phòng tài nguyên và môi trường thành phố B thể hiện: Mặc dù diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau là 3.740m^2 và bà H1 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 3.740m^2. Tuy nhiên, tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế đo đạc được chỉ có 3.576m^2. Ông V, bà H1 không có ý kiến gì đối với sự chênh lệch về diện tích này nên sau đó Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X933.889 cho hộ bà H1 đối với diện tích 3.576m^2 (diện tích thực tế sử dụng) thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 15 tại phường T2, thành phố B.

Như vậy việc ông V bà H1 cho rằng diện tích đất còn dư ông, bà không làm GCNQSD đất và hiện nay đang sử dụng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bà H1 làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất 1.000m^2, và từ đó xuất hiện thửa đất 186 trong GCNQSD đất của bà H1:

Năm 2007, gia đình bà H1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất sản suất kinh doanh với diện tích chuyển đổi là 1.000m^2 **(1.000m^2 này nằm ở phần chính giữa thửa đất 110**) và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH951146 chỉnh lý biến động đối với thửa đất 110, lúc này thửa đất 110 được phân chia thành 03 phần, cụ thể:

Phần 01: Phần phía Tây của thửa 110 có tứ cận: Phía Đông giáp phần diện tích xin chuyển mục đích sử dụng; phía Tây giáp thửa 123 và 124; phía Nam giáp thửa 188; phía Bắc giáp thửa 111. Phần đất này được Ủy ban nhân dân thành phố B đã ký hiệu số 110.

Phần 02: Phần đất xin chuyển mục đích sử dụng (nằm ở phần giữa của thửa 110), có tứ cận: Phía Đông giáp phần số 03 của thửa 110 (diện tích phía Đông của thửa 110 ban đầu); phía Tây giáp phần số 01 của thửa 110; phía Nam giáp thửa 188; phía Bắc giáp thửa 111. Phần đất này được Ủy ban nhân dân thành phố B đã ký hiệu thành thửa đất 176.

Phần 03: Phần phía Đông của thửa 110 (giáp với đường hẻm), có tứ cận: Phía Đông giáp đường hẻm; phía Tây giáp phần đất số 02; phía Nam giáp thửa 188; phía Bắc giáp thửa 111. Phần đất này được Ủy ban nhân dân thành phố B ký hiệu thành số 186.

Việc ký hiệu số 186 vào phần diện tích còn lại của thửa 110, sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với 1.000m^2 đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh nêu trên là sai sót trong quá trình biên tập sơ đồ thửa đất. Tuy nhiên, việc ký hiệu như trên không làm thay đổi diện tích và ranh giới tứ cận của thửa đất 3.576m^2, con số 186 được ghi trên GCNQSD đất cũng không thể hiện phần diện tích là bao nhiêu.

Như vậy, sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh (thửa 176) thì phần đất còn lại của thửa 110 bị tách thành 02 phần độc lập, ở hai vị trí khác nhau và cách nhau bởi thửa 176, nghĩa là phần đất ký hiệu số 186 vẫn thuộc thửa 110 mà không phải là phần diện tích nằm ngoài thửa 110 (3.576m^2) mà ông V bà H1 đã chuyển

nhượng cho ông T1 theo như lập luận của bị đơn (*con số 186 được ghi trên GCNQSD đất cũng không thể hiện phần diện tích là bao nhiêu).*

[2.3] Ngày 23/5/2014, ông Huỳnh Phi T1 và bà Lê Thị H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà H1 cho bà Đào Thị T, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định thì ngày 28/5/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường thành phố B cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà T.

Sau đó, bà T xin hợp thửa 110 và 176 nên ngày 20/10/2014, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT779.436 cho bà T và hợp 02 thửa 110 và 176 thành thửa 309, diện tích 3.576m^2 (trong đó: 1.000m^2 đất sản suất kinh doanh, 2.576m^2 đất nông nghiệp).

Sau đó, bà T tiếp tục xin tách thửa đất số 309 và được cơ quan có thẩm quyền tách thành 02 thửa gồm: Thửa 309 diện tích 1.998,2 m^2 và thửa 325 diện tích 1.577,8 m^2. Bà T, ông Th1 chuyển nhượng thửa đất số 325 cho bà H. Ngày 18/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976491 đối với thửa 309 (1.998,2 m^2) cho bà Đào Thị T. Ngày 15/5/2015 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT976485 đối với thửa 325 (1.577,8 m^2) cho bà Trần Thị Mỹ H.

Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 31/03/2017 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B; Biên bản xác minh tứ cận diện tích đất tranh chấp ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Ủy ban nhân dân phường T2 xác định được như sau:

+ Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 548,6m^2, trong đó được chia thành 02 phần:

+ Phần thứ nhất (thuộc thửa đất số 309) có diện tích 256,2m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 27,22m; phía Đông Nam giáp đất ông Th3 dài 7,74m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà T dài 26,4m; phía Tây Bắc giáp phần đất tranh chấp của bà H dài 11,66m;

+ Phần thứ hai (thuộc thửa đất số 325) có diện tích 292,4m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 21,48m; phía Đông Nam giáp phần đất tranh chấp của bà T dài 11,66m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà H dài 22,10m; phía Tây Bắc giáp đất của bà Nga dài 14,85m;

Như vậy diện tích đất tranh chấp nêu trên, đều nằm trong diện tích thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T (diện tích 256,2m^2 thuộc thửa 309) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H (diện tích 292,4m^2 thuộc thửa 325).

Tổng của 02 diện tích đất tranh chấp và diện tích đất còn lại đều nằm trong GCNQSD đất cấp cho bà T và bà H đo được là **3.515,5m^2** có tứ cận như tứ cận đất ông H3 chuyển nhượng cho bà H1, và bà H1 chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà T.

Sau khi đo được tổng thể diện tích nêu trên ông V không đồng ý với kết quả đo đạc, vì ông cho rằng diện tích đất thực tế nhiều hơn, tuy nhiên khi Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông V nộp tạm ứng chi phí để thực hiện việc đo đạc lại thì ông V không thực hiện việc nộp tạm ứng. Tại cấp phúc thẩm ông V bà H1 tiếp tục có đơn đề nghị đo đạc lại tổng diện tích đất của 02 thửa đất Nhà nước đã cấp GCNQSD đất cho bà T và bà H. Tại kết quả đo lại ngày 21 tháng 8 năm 2019 thể hiện diện tích là không thay đổi lớn so với đo lần đầu.

[2.4] Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 21/8/2019 ông V bà H1 cho Ủy ban nhân dân phường T2 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B có biên bản làm việc để xác định ranh giới liền kề có sơ đồ kèm theo và các bên đóng cọc làm mốc giới sử dụng ổn định và làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Mặt khác diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án này giữa ông V bà H1 với bà T và Bà H là 548,6m^2 nằm phía trên giáp với đường đất chứ không phải diện tích liền kề như bị đơn xác định.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm ông V bà H1 có yêu cầu đo các thửa liền kề. Tòa án không chấp nhận yêu cầu của đương sự và ngày 17/7/2019 có văn bản trả lời như sau "Các thửa đất liền kề là 113A và 113B cũng chính là 02 thửa đất của ông V bà H1 ngày 17 tháng 3 năm 2008 ông V bà H1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức Th2 và bà Bùi Thị Kim H3. Diện tích đất 3.576m^2 đất tranh chấp mãi đến năm 2010 ông V bà H1 mới chuyển nhượng cho ông T1. Ngày 25 tháng 7 năm 2013, cơ quan thi hành án tỉnh Đắk Lắk đã bàn giao tài sản nêu trên cho người trúng đấu giá là ông Võ Kim Th3 (*do bà H3 phải thực hiện nghĩa vụ dân sự của 01 bản án)*. Diện tích 3.576m^2 đất nêu trên nằm độc lập với diện tích đất của các thửa đất liền kề, các bên sử dụng ổn định. Vì không có tranh chấp và không liên quan đến tranh chấp nên toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không thể đưa người đứng tên trong GCNQSD đất của 02 lô đất 113A và113B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan để xem xét tài sản của họ được, ông Võ Kim Th3 cũng đã được cấp GCNQSD đất, khi nhận bàn giao từ cơ quan thi hành án". Sau khi nhận được văn bản trả lời của Tòa án thì bị đơn thống nhất chỉ đo lại phần đất tranh chấp.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án ông V bà H1 có làm đơn tố cáo bà H, bà T và cán bộ Ủy ban cũng như phòng Tài nguyên môi trường cấu kết chiếm đoạt đất của ông, bà. Tại công văn số 1157/PC46-Đ3 của Phòng cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đắk Lắk đã nêu rõ "*Năm 2007, gia đình bà H1 có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đối với 1000m^2 trong tổng số 3.576m^2 của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 thành đất sản xuất kinh doanh. Do thửa còn lại bị tách làm 02 phần nên cán bộ trích lục đã đánh số 186 vào phần diện tích giáp đường. Căn cứ vào kết quả xác minh tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, xác định không có lịch sử phát sinh thửa 186 trên tờ bản đồ số 15. Số 186 được thể hiện trong trích lục và GCNQSD đất số AH951146 do UBND thành phố B cấp ngày 30/01/2007 là sai sót trong quá trình biên tập sơ đồ thửa đất" BL 331.*

Như vậy: Công văn của Công an tỉnh Đắk Lắk là phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, phù hợp với việc đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử.

[4] Từ những phân tích, viện dẫn và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đơn kháng cáo của ông V, bà H1 cho rằng diện tích đất đang tranh chấp 548,4m^2 là đất dôi dư chưa chuyển nhượng cho ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận. Ông V, bà H1 không đưa ra chứng cứ hợp pháp về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo ông, bà là thửa số 186. Hiện nay ông V, bà H1 không có GCNQSD đất đối với thửa 186, vì khi ông bà chuyển nhượng cho ông T1, thì đã chuyển nhượng hết diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng từ ông H3, đồng thời ông, bà đã giao hết bản gốc GCNQSD đất cho ông T1. Án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, ông V đưa ra nhiều lời khai mâu thuẫn với những lời khai trước đây, ông V cho rằng diện tích đất ông bà đang quản lý là diện tích đất thừa trước đây đã mua của ông H3 nhưng không chuyển nhượng hết cho ông T1. Tuy nhiên, khi xem xét ý kiến này của ông V thì diện tích đất thừa như ông khai lại thì chỉ có hơn 200m^2 thế nhưng diện tích đất ông V, bà H1 hiện nay đang tranh chấp là 548,4m^2, khi chỉ ra sự mâu thuẫn này thì ông V lại cho rằng ông chỉ nhận hơn 200m^2 đang sử dụng còn lại trả cho bên nguyên đơn. Ngoài ra ông còn khai nhiều lý do về việc các thửa kế bên lấn chiếm và đo đạc không chính xác, xét thấy những ý kiến của ông V là không có căn cứ nên không được

chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì chưa đủ chứng cứ, và xác minh diện tích đất của thửa đất liền kề là 113A và 113B. Hội đồng xét xử xét thấy việc xác định diện tích đất của thửa liền kề là không đúng với nội dung giải quyết của vụ án này như đã phân tích tại điểm [2.5] như trên.

Xét thấy đã có đủ chứng cứ để khẳng định diện tích đất tranh chấp 548,6m^2 là thuộc tổng diện tích 3.576m^2 nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất số X933.889 cấp cho hộ bà H1 đối với diện tích 3.576m^2, sau đó bà H1 chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông T1 và ông T1 chuyển nhượng lại cho bà H và bà T, các hợp đồng chuyển nhượng của các bên đều chỉ rõ diện tích và tứ cận chiều rộng và chiều dài của thửa đất. Do vậy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay không được chấp nhận.

[6] Đối với các tài sản trên đất tranh chấp: Ông V, bà H1, bà T, bà H đều xác định thời điểm ông V, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông T1 thì trên đất đã có các tài sản gồm: 10 cây nhãn, 02 cây mai vàng, 01 cây ổi, 01 cây phát tài, 01 căn nhà diện tích 40m^2 , 01 căn nhà diện tích 18,1m^2, 01 cổng tường rào. Do đó, bà T và bà H khởi kiện buộc ông V, bà H1 phải trả lại các tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Trong vụ án này các đương sự đều có yêu cầu tranh chấp QSD đất và tài sản trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp QSD đất là thiếu sót. Tuy nhiên trong quyết định của bản án có giải quyết về tài sản trên đất là đúng với yêu cầu của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông V bà H1 không xuất trình chứng cứ nào mới cần được xem xét, do vậy kháng cáo của ông V, bà H1 không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2019, của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 203, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27 Pháp Lệnh 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/2/2009 của UBTV Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T.

[1.1] Buộc ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà Đào Thị T và ông Doãn Duy Th1 diện tích đất 256,2m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 27,22m; phía Đông Nam giáp đất ông Th3 dài 7,74m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà T dài 26,4m; phía Tây Bắc giáp phần đất tranh chấp của bà H dài 11,66m.

Trên đất có các tài sản gồm: 02 cây mai vàng; 01 cây ổi; 01 cây phát tài; 01 căn nhà mái bằng diện tích 40 m^2, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ pano sắt kính, tường bả matic sơn nước; 01 căn nhà mái bằng diện tích 18,1m^2 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch toàn bộ bả matic, sơn nước, nền lát gạch Ceramic, cửa đi, cửa sổ pano sắt kính; 01 tường rào, móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 10cm, trụ 20x20cm có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình quân của tường và trụ 2m, quét vôi và trụ cổng cao trung bình hơn 2m kích thước 60 x 60cm, ốp đá trang trí.

[1.2] Buộc ông V, bà H1 phải tháo dỡ mái che khung sắt phi 50, mái lợp tôn thiếc có diện tích 73,6 m^2.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

Buộc ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 phải trả lại cho bà Trần Thị Mỹ H và ông Phan Thái Phong L diện tích đất 292,4m^2, có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường hẻm dài 21,48m; phía Đông Nam giáp phần đất tranh chấp của bà T dài 11,66m; phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của bà H dài 22,10m; phía Tây Bắc giáp đất của bà Nga dài 14,85m.

Trên đất có các tài sản gồm: 10 cây nhãn.

[3] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số BT779.436 ngày 20/10/2014 cấp cho bà Đào Thị T.

[4]. Về án phí: Ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 mỗi người phải chịu 300.000đ, án phí dân sự phúc thẩm, số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 0014507 và 0014506 ngày 13/3/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, nay chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Về chi phí đo đạc thẩm định tại cấp phúc thẩm: Ông Lương Xuân V và bà Võ Thị Ánh H1 phải chịu 8.130.000 đồng, đã nộp đủ nay không phải nộp nữa.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành