

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 251/2023/DS-PT

Ngày: 14-12-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”.

**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 Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà 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 tòa.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 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 số 307/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 236/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, sinh năm: 1941; cụ Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1941; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, sinh năm: 1971; bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1974; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường A, thành phố Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2114, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD và số 2289, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 13/6/2022 và ngày 25/6/2022); có mặt.

2. Anh Hoàng Ngọc B, sinh năm: 1998; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm: 1962; cư trú tại số G, đường N, Phường A, thành phố Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2115, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 25/6/2022); có mặt.

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

1. 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 số 01/UQ-UBND ngày 04/01/2023); vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn T2, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân); vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Cao K1, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 17/5/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q thì:

Vào năm 1994 vợ chồng hai cụ có nhận chuyển nhượng một lô đất của ông Đỗ Đình K2 với giá khoảng 10 lượng vàng 9999; tại thời điểm này hai bên không tiến hành đo đạc mà chỉ ước lượng với nhau diện tích đất chuyển nhượng là hơn 6.000m², sau này khi cơ quan Nhà nước đo tổng kiểm tra diện tích đất thì hai cụ mới biết diện tích đất nhận chuyển nhượng khoảng 10.000m², đất tọa lạc tại đội D,

thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng hai cụ thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ với Nhà nước, đất có ranh giới rõ ràng và không tranh chấp với ai.

Năm 1997 con trai của hai cụ là ông T xây dựng gia đình với bà H. Đến năm 2002 thì vợ chồng hai cụ cho vợ chồng ông T, bà H mượn diện tích đất trên để canh tác để làm ăn, phát triển kinh tế, ổn định cuộc sống; thống nhất với nhau khi nào hai cụ lấy lại thì vợ chồng ông T, bà H phải có trách nhiệm trả lại. Sau khi vợ chồng ông T, bà H sử dụng được khoảng 07, 08 năm thì hai cụ đến đòi đất để chuyển nhượng nhưng ông T không trả. Đến năm 2021 khi Nhà nước thu hồi đất để làm dự án đập chứa nước Đ thì lúc này hai cụ mới biết diện tích đất nói trên đã bị thu hồi một phần và Nhà nước đã bồi thường khoảng hơn 700.000.000đ. Vợ chồng hai cụ đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L để nhận tiền bồi thường thì lúc này cán bộ xã Đ nói phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mang lên mới được chi trả bồi thường; đồng thời, cho biết hiện nay đất của các cụ đã được cấp cho ông Hoàng Ngọc T và ông T đã tặng cho con trai là anh Hoàng Ngọc B. Hai cụ đã đến nhà ông T yêu cầu làm rõ thì vợ chồng ông T, bà H nhất quyết không hợp tác. Năm 2021 hai cụ đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được do đất đã được cấp cho ông T; khi hai cụ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để xin khai thác thông tin về thửa đất thì theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông Trọng thể h nguồn gốc là do khai phá từ năm 1994. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L thì bà H lại trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng cụ K, cụ Q tặng cho từ năm 1997. Như vậy, về nguồn gốc đất vợ chồng ông T khai không thống nhất và không đúng nguồn gốc, diện tích đất trên là của vợ chồng hai cụ; hai cụ chỉ cho vợ chồng ông T, bà H mượn để sử dụng từ năm 2002.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T đối với lô đất nói trên với diện tích hơn 10.000m² thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 12 xã Đ, huyện L là không đúng quy định của pháp luật. Mặc dù, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T sau đó đã làm thủ tục tặng cho anh Hoàng Ngọc B, tuy nhiên việc này chỉ là tặng cho trên giấy tờ còn thực tế diện tích đất trên thì vẫn do vợ chồng ông T, bà H đang quản lý, sử dụng. Đến nay, gia đình hai cụ cũng không thể thương lượng với nhau về phương án giải quyết tranh chấp, vì vậy vợ chồng hai cụ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc vợ chồng ông T, bà H và anh B phải trả lại cho hai cụ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 7.594m² (sau khi trừ phần diện tích bị thu hồi) thuộc một phần thửa 158 tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông (bà) Hoàng Ngọc T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp vào năm 2002 đối với thửa số 158, tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H với anh Hoàng Ngọc B đối với thửa số 158 tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, hủy cập nhật trang 4 đứng tên anh Hoàng Ngọc B đối với thửa đất số 158 tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Yêu cầu anh Hoàng Ngọc B phải trả lại số tiền 731.000.000đ mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi đất.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B thì:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 483031 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/8/2002 đối với thửa 158, tờ bản đồ 12 có diện tích 10.086m² đứng tên của vợ chồng ông T, bà H có nguồn gốc đất này do cha, mẹ ông Trọng phá rừng làm nương. Căn cứ Biên bản kiểm kê phá rừng làm nương rẫy ngày 15/8/1994, diện tích khoảng 6.000m². Trước đây, diện tích đất này hoang sơ, toàn tre và cỏ tranh cao quá đầu người, khuất hết tầm mắt, chỉ có lác đác vài cây dâu sót lại nhưng cũng bị tre và cỏ tranh lấp kín hết. Việc đi lại vô cùng khó khăn, đường dốc lầy lội, trơn trượt, không có cầu mà phải lội qua suối mới vào được.

Năm 1997 ông T lập gia đình, năm 1999 cha, mẹ ông T là cụ K và cụ Q cho vợ chồng ông T, bà H mảnh đất nói trên. Sau khi nhận đất, hai vợ chồng đã bỏ công sức cải tạo lô đất và sau đó có phát hoang thêm được hơn 4.000m²; vợ chồng ông T, bà H đã bỏ công sức rất nhiều để cải tạo, canh tác diện tích đất này.

Đến năm 2002, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân thì vợ chồng ông T, bà H đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận, lúc này có cả cụ Q và cụ K đi cùng. Ngày 07/8/2002 vợ chồng ông T, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kể từ năm 1999 đến nay, cụ Q và cụ K không hề đặt chân tới mảnh đất này nữa, việc thực hiện nghĩa vụ với mảnh đất này là do vợ chồng ông T, bà H đóng góp, giữa các bên không có xảy ra tranh chấp. Nay nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông T, bà H mượn diện tích đất này để làm kinh tế là không đúng vì vào thời điểm đó lô đất này không có giá trị bao nhiêu vì với số tiền vợ chồng ông T, bà H bỏ ra để tôn tạo đất thì có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nơi khác có giá trị hơn. Mặt khác, lúc đó vợ chồng ông T, bà H có công ăn việc làm ổn định, được hưởng lương của Nhà nước, đảm bảo cuộc sống cho gia đình nên không phải mượn mảnh đất đó để làm ăn kinh tế như nguyên đơn trình bày. Từ năm 1999 cho đến năm 2002 khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tháng 6/2020 khi vợ chồng ông Trọng t cho quyền sử dụng đất cho con trai là Hoàng Ngọc B thì cụ K và cụ Q không có ý kiến, không tranh chấp. Đến khi Nhà nước bắt đầu có chủ trương thu hồi đất để làm dự án hồ chứa nước Đông Thanh vào năm 2021 và đền bù giải tỏa thì hai cụ mới phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với cháu nội là anh Hoàng Ngọc B. Do vậy nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở bởi lý do sau:

Nguyên đơn cho rằng có cho ông T và bà H mượn đất nhưng không xuất trình bất cứ một tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Năm 2002, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho người dân thì đều được công khai tại chính quyền thôn, xã và có sự chứng kiến có mặt của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn cho mượn đất thì tại sao không có yêu cầu để nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận và không cản trở việc đứng tên của vợ chồng ông T, bà H. Nguyên đơn cho rằng có đòi đất cho mượn vào khoảng 07 đến 08 năm sau khi cho bị đơn mượn đất thì đề nghị xuất trình chứng cứ chứng minh. Do vậy bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh A, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, thì:

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.086m², thuộc thửa số 158, tờ bản đồ địa chính số 12 xã Đ cho ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H:

Ngày 23/12/2000 ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.086m², trong đó có 9686m² đất nông nghiệp trồng cây cà phê và 400m² đất thổ cư (ONT) thuộc tờ bản đồ địa chính số 12 xã Đ, nguồn gốc sử dụng đất khai phá năm 1994 và đã được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận năm 2001;

Biên bản Hội đồng xét duyệt đăng ký quyền sử dụng đất ngày 25/5/2002 của xã Đ;

Thông báo số 03/TB-UBND ngày 25/5/2002 của Ủy ban nhân dân xã Đ V/v công khai hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Biên bản số 06/BB-UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân xã Đ V/v Kết thúc niêm yết công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Tờ trình số 15/TT-UB ngày 10/6/2002 của Ủy ban nhân dân xã Đ V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 47 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H;

Biên bản kiểm tra thủ tục hồ sơ cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/2002 của Phòng Địa chính huyện L;

Tờ trình số 91/TTr-ĐC ngày 05/8/2002 của Phòng Địa chính huyện L v/v đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 47 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ.

Ngày 07/8/2002, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 613/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 47 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ, trong đó có ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ (bà) Hoàng Ngọc T đã được thực hiện theo quy định tại mục I, chương 3, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T3 về việc hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L đối với việc cụ K, cụ Q yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.086m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ địa chính số 12 xã Đ cấp cho ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lê H năm 2002: để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên, Ủy ban nhân dân huyện Đ Tòa án kiểm tra, xác minh rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thửa đất số 158, tờ bản đồ địa chính số 12 xã Đ để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện L sẽ căn cứ vào Quyết định hoặc Bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp để thực hiện.

- Theo lời trình bày của ông Đinh Văn T2, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L, thì:

Năm 2002 có 50 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã Đ làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có hộ gia đình ông (bà) Hoàng Ngọc T đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 158, diện tích 10.086m², tờ bản đồ số 12 xã Đ. Diện tích thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đơn ông Trọng tự kê khai nguồn gốc "khai phá năm 1994".

Sau khi nhận được các đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 50 hộ gia đình, cá nhân nói trên. Ủy ban nhân dân xã Đ đã kiểm tra hiện trạng và hồ sơ địa chính (sổ mục kê, bản đồ địa chính) đến ngày 25/5/2002 ra thông báo số 03/TB-UB về việc công khai hồ sơ đăng ký đất đai đồng thời thông qua Hội đồng đăng ký đất đai tại biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký xã Đ ngày 25/5/2002 và đã niêm yết công khai hồ sơ đăng ký đất đai tại nhà sinh hoạt cộng đồng các thôn và trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ trong thời gian 15 ngày (kể từ ngày 25/5/2002 đến ngày 10/6/2002).

Trong thời gian niêm yết công khai Ủy ban nhân dân xã Đ không nhận được sự thắc mắc hay khiếu nại gì về diện tích xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 50 hộ gia đình sử dụng đất tại xã Đ như trên. Do đó đã lập biên bản số 06/BB-UB ngày 10/6/2002 về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất và lập tờ trình số 13/TTr-UB ngày 10/6/2002 trình Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 07/8/2002 Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 613/2002/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 50 hộ gia đình sử dụng đất tại xã Đ trong đó có hộ gia đình ông (bà) Hoàng Ngọc T.

Căn cứ vào thông tin có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 50 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại xã Đ trong đó có hộ ông (bà) Hoàng Ngọc T như trên thì việc lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực hiện đúng theo Thông tư 1990/TT-TC-ĐC ngày 30/11/2001 của T3 về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Riêng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất trên giữa ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H với anh Hoàng Ngọc B đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực vào ngày 02/6/2020 tại sổ chứng thực 137, quyền số 01/2020-SCT-HĐ,GD. Nay cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên; Ủy ban nhân dân xã có quan điểm như sau:

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà tiến hành cho kiểm tra, xác minh lại nguồn gốc, quá trình và thời điểm sử dụng đất đối với thửa số 158, diện tích 10.086m², tờ bản đồ số 12 (299) xã Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: V 483031 ngày 07/8/2002 cho hộ ông (bà) Hoàng Ngọc T tại Quyết định số 613/2002/QĐ-UB ngày 07/8/2002.

Trường hợp gia đình ông Hoàng Ngọc T kê khai không đúng nguồn gốc đất tại thời điểm xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến cấp không đúng đối tượng sử dụng đất thì căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 đề nghị thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Cao K1 thì: Gia đình ông sử dụng đất thuộc các thửa 159, 160 tờ bản đồ số 12 xã Đ, huyện L, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất của gia đình ông liền kề với thửa 158 tờ bản đồ số 12 của vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H. Trong quá trình sử dụng thửa 159 và thửa 158 tờ bản đồ số 12 của hai gia đình thì ranh giới ổn định, không xảy tranh chấp. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp thì diện tích đất thuộc thửa 158 của vợ chồng ông T, bà H có ranh giới chồng lên một phần thửa 159 của gia đình ông nhưng thực tế ranh giới giữa hai thửa đất có mốc giới tứ cận rõ ràng nên gia đình ông không có yêu cầu gì đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền. Ông đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có liên quan đến vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 83/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với đồng bị đơn vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B.

Buộc anh Hoàng Ngọc B phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q khoản tiền công khai phá đất với số tiền là 304.848.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu đồng bị đơn vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B phải trả lại diện tích đất 7.594m² thuộc một phần thửa đất số 158 tờ bản đồ số 12 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H với anh Hoàng Ngọc B; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu anh Hoàng Ngọc B phải trả lại số tiền nhận đền bù khi thu hồi đất là 731.001.000đ.

Anh Hoàng Ngọc B và ông Nguyễn Cao K1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng thực tế diện tích đất đang sử dụng.

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

Ngày 03/8/2023 anh Hoàng Ngọc B kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/8/2023, vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần kháng cáo về việc buộc anh Hoàng Ngọc B phải trả lại số tiền 731.000.000đ mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi đất; yêu cầu các đồng bị đơn phải thanh toán số tiền 1.000.000.000đ là giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp, đồng ý giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho các đồng bị đơn quản lý, sử dụng. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có ý kiến gì thêm.

Ông Nguyễn Huy T1, người đại diện theo ủy quyền vợ chồng ông T, bà H và anh Hoàng Ngọc B, đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và một phần kháng cáo của nguyên đơn; đồng thời rút toàn bộ kháng cáo của anh B. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn thanh toán 1.000.000.000đ thì không đồng ý.

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: Đề nghị chấp nhận việc rút một

phần yêu cầu khởi kiện, một phần kháng cáo của nguyên đơn; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm và đình chỉ chỉ giải quyết vụ án đối với việc giải quyết buộc yêu cầu anh Hoàng Ngọc B phải trả lại số tiền mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi đất. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T, bà H và anh B phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B phải trả lại lô đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 7.594m² (sau khi trừ phần diện tích bị thu hồi) thuộc một phần thửa 158 tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông (bà) Hoàng Ngọc T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp vào năm 2002 đối với thửa số 158, tờ bản đồ số 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; hủy hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà Lệ H với anh B, hủy cập nhật trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh B đối với diện tích đất nói trên, đồng thời, yêu cầu anh B phải trả lại số tiền 731.000.000đ mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi một phần đất. Vợ chồng ông T, bà H và anh B không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là chưa đầy đủ mà cần xác định thêm quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Kiện đòi tài sản”* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q thì thấy rằng:

[2.1] Theo nguyên đơn trình bày thì diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng cụ K và cụ Q nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đình K2 vào năm 1994, đến năm 1996 thì cho ông Nguyễn Văn H2 thuê. Sau khi thanh lý hợp đồng với ông H2 vào năm 2000 thì vợ chồng hai cụ cùng ông T canh tác, đến năm 2002 thì hai cụ cho vợ chồng ông T, bà H mượn để làm ăn, phát triển kinh tế gia đình. Quá trình sử dụng đất thì ông T tự ý đi đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, việc này các cụ không được biết.

Vợ chồng ông T, bà H thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp nói trên; tuy nhiên sau khi được vợ chồng cụ K, cụ Q tặng cho vào năm 1999 thì vợ chồng ông, bà đã canh tác ổn định cho đến nay. Đến năm 2000, khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà đã lập thủ tục đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2020 đã lập hợp đồng tặng cho con trai là

Hoàng Ngọc B; trong thực tế thì vợ chồng ông T, bà H sử dụng đất trên cơ sở được cha, mẹ tặng cho chứ không phải là cho mượn.

[2.2] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án thì cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ K, cụ Q nhận chuyển nhượng của người khác. Vợ chồng ông T, bà H cho rằng cha, mẹ đã cho diện tích đất nói trên nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận. Mặt khác do là quan hệ cha mẹ, con cái trong gia đình nên không thể căn cứ vào việc quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà H không bị hai cụ phản đối, tranh chấp để cho rằng bị đơn sử dụng ngay tình, liên tục được. Do vậy lời trình bày của hai cụ về việc cho con mượn đất để canh tác; nay đòi lại là có căn cứ để xem xét.

[2.3] Trong thực tế thì hiện nay vợ chồng cụ K và cụ Q đều đã lớn tuổi; không còn khả năng lao động; do vậy trong trường hợp buộc giao lại cho hai cụ một phần diện tích đất để canh tác cũng không phù hợp với thực tế và điều kiện sức khỏe của hai cụ hiện nay. Vợ chồng ông T, bà H đã sử dụng đất, đầu tư, chăm sóc và canh tác từ lâu nên cần phải xem xét công sức đóng góp của các bên để tạo nên khối tài sản này.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đền bù đã nhận do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất cũng như yêu cầu trả lại đất; theo nội dung Công văn số 59/TTKT&PTQĐ-QL, PTQĐ&BT ngày 13/02/2023 của Trung tâm K3 đất tỉnh Lâm Đồng thì anh B được tái định cư và đã được Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định phê duyệt danh sách bố trí tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất; hiện nay Trung tâm K3 và phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng đang phối hợp với chủ đầu tư; Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L tiến hành cho các hộ có tên trong danh sách bốc thăm lô tái định cư theo quy định; như vậy bị đơn đã có lợi rất nhiều trong quá trình, quản lý sử dụng diện tích đất vừa nêu nên cần buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn một phần giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp.

Do diện tích đất nói trên đã được đăng ký biến động sang tên anh B (con của vợ chồng ông T, bà H); để đảm bảo cho cuộc sống của hai cụ; phù hợp với truyền thống đạo lý của quan hệ cha mẹ, con cái trong gia đình, phù hợp đạo đức xã hội; cần buộc các đồng bị đơn phải thanh toán lại cho hai cụ một số tiền tương ứng với 50% giá trị quyền sử dụng đất tương ứng mà các cụ lẽ ra được nhận là có cơ sở.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và không có yêu cầu định giá lại. Xét thấy mức giá mà cấp sơ thẩm áp dụng để định giá tài sản tranh chấp là giá nhà nước; nguyên đơn không yêu cầu định giá theo giá thị trường nên cần căn cứ vào kết quả này để giải quyết.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 13/9/2022 thì đất tranh chấp có diện tích là 7.594m²; theo biên bản định giá tài sản ngày 08/7/2022 thì giá trị của 01 m² đất là 254.040đ; như vậy tổng giá trị của đất tranh chấp là 1.929.179.760đ; ½ là 964.589.880đ.

Như trên đã phân tích, giá trị lô đất vừa nêu được tính theo giá nhà nước; gia đình bị đơn cũng đã được lợi rất nhiều từ việc sử dụng diện tích đất này; nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu thanh toán lại 1.000.000.000đ; xét yêu cầu này là tự nguyện; không trái với các quy định của pháp luật và đạo đức của xã hội nên cần chấp nhận để buộc các đồng bị đơn phải thanh toán số tiền này cho cụ K và cụ Q là hợp tình, hợp lý và cũng phù hợp với giá trị thị trường thực tế hiện nay.

[3] Đối với yêu cầu anh Hoàng Ngọc B phải trả lại số tiền 731.000.000đ mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi đất thì tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện rút yêu khởi kiện và kháng cáo đối với nội dung này. Ông Nguyễn Huy T1, người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn, đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời xin rút toàn bộ kháng cáo của anh B.

Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết tranh chấp kiện đòi tài sản của nguyên đơn đối với anh B và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này của vợ chồng cụ K và cụ Q là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng cụ K, cụ Q, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định là phù hợp.

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

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 6.275.000đ; nguyên đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong; do nguyên đơn tự nguyện chịu nên không đề cập.

[7] Về án phí: Lẽ ra vợ chồng cụ K, cụ Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, cụ K, sinh năm: 1941; cụ Q, sinh năm: 1941; là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 và có đơn xin miễn án phí nên cần căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm cho cụ K, cụ Q.

Vợ chồng ông T, bà H và anh B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền thanh toán cho cụ K, cụ Q.

Anh B phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, các khoản 2, 4 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. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Kiện đòi tài sản”.
2. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện về việc “Kiện đòi tài sản” của vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q đối với anh Hoàng Ngọc B.
 - 2.1. Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu anh Hoàng Ngọc B trả lại số tiền 731.000.000đ mà Nhà nước đã bồi thường khi thu hồi đất.
 - 2.2. Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
3. Chấp nhận việc rút kháng cáo của ông Nguyễn Huy T1, người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Ngọc B, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của anh B.
4. Chấp nhận một phần kháng cáo của cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q, sửa Bản án sơ thẩm.
 - 4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H, anh Hoàng Ngọc B.
 - 4.2. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).
 - 4.3. Anh Hoàng Ngọc B và ông Nguyễn Cao K1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh biến động giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng thực tế diện tích đất đang sử dụng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 13/9/2022 kèm theo).

5. Các phần khác của quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng cụ Hoàng Ngọc K, cụ Nguyễn Thị Q.

Vợ chồng ông Hoàng Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Hoàng Ngọc B phải chịu 42.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; trong đó phần của vợ chồng ông T, bà H là 28.000.000đ, phần của anh B là 14.000.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm mà anh Hoàng Ngọc B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000017 ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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);
- Các đương sự (06);
- 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