TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2019/DS-PT
Ngày: 24-4-2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Văn Hùng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2018/TLPT- DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp: "Quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2019/QĐ-PT ngày 30/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2019/QĐ-PT ngày 26/02/2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 181/TB-PT ngày 04/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1943, bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1957; cư trú tại số 174, thôn K, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của Ông H: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1957; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 52, quyển số 01/2019/CT-CK do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 11/3/2019).

Bị đơn: Ông Phan Tấn Đ, sinh năm: 1956; cư trú tại số 82, thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Nguyễn Phương Đại N, sinh năm: 1983; cư trú tại số 11A, đường T (mặt sau), Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Phương Đại N, Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1972.

2/ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1972.

Cùng cư trú tại số 14, thôn Suối Thông C2, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1952.

4/ Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm: 1972.

5/ Ông Nguyễn Quốc Kh, sinh năm: 1978.

6/ Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1980.

7/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm; 1984.

8/ Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm: 1986.

9/ Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm: 1992.

10/ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1920.

Cùng cư trú tại thôn V, xã C, huyện L, tỉnh K, vắng mặt.

11/ Bà Cao Thị S, sinh năm: 1962.

12/ Anh Phan Thanh T, sinh năm: 1991.

13/ Chị Phan Thị Kim Tr, sinh năm: 1987.

Cùng cư trú tại số 82, thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà S, anh T, chị Tr: Ông Phan Tấn Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 17/02/2017).

14/ Ông Phan Thanh L, sinh năm: 1978.

15/ Bà Lê Thị Ph, sinh năm: 1984.

Cùng cư trú tại thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

16/ Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1967; cư trú tại xóm 6, xã Th, huyện C, tỉnh N, vắng mặt.

17/ Anh Nguyễn Việt Đ, sinh năm: 1984.

18/ Chị Nguyễn Thị Minh H, sinh năm: 1987.

19/ Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm: 1988.

20/ Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm: 1992.

Cùng cư trú tại số 174, thôn K, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của anh Đ, chị H, chị Tr, chị B: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1957; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 52, quyển số 01/2019/CT-CK do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 11/3/2019), có mặt.

21/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: đường 2/4, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Đinh Ngọc H, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Lưu Đình Ch, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 28/UQ-UBND ngày 23/6/2017), vắng mặt.

Những người làm chứng:

1/ Ông Võ L, sinh năm: 1956; cư trú tại số 18, thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Ông Trần Ngh, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn K, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm: 1952; cư trú tại thôn K, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phan Tấn Đ – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th thì:

Trước năm 2000 vợ chồng ông Nguyễn Văn L (đã chết) và Bà Nguyễn Thị S có vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Đ số tiền 100.000.000đ. Vợ chồng ông L, bà S đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 330, 331, 332, 13, 14 tờ bản đồ số 05, thửa 80 tờ bản đồ số 10 và thửa 358 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho số tiền vay của Ngân hàng. Do vợ chồng ông L, bà S không trả nợ khi đến hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân

huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi Bản án số 04/DSST ngày 19/01/2000 có hiệu lực pháp luật Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ đã tiến hành kê biên phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà S đã thế chấp tại Ngân hàng. Vì thế vợ chồng ông L, bà S đã đến nhà vợ chồng ông, bà yêu cầu cho vay 104.000.000đ (cả gốc và lãi) để trả nợ cho Ngân hàng và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông L, bà S đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà phần diện tích đất nói trên để cấn trừ số tiền 104.000.000đ mà vợ chồng ông, bà đã cho vay; vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông L, bà S làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới sự chứng kiến của Đội Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ). Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, vợ chồng ông, bà vẫn cho vợ chồng ông L, bà S lưu cư và canh tác trên đất, sau hai năm thì vợ chồng ông L, bà S bỏ đi khỏi địa phương, từ lúc đó vợ chồng ông, bà sử dụng phần diện tích đất này và đã phát hiện trong phần đất nhận chuyển nhượng này thiếu thửa 80, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.820m^2, phần đất này do Ông Phan Tấn Đ đang sử dụng. Do vậy nay vợ chồng ông, bà yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất nói trên đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho ông Phan Tấn Đ vào ngày 25/12/2015 đối với thửa 80, tờ bản đồ số 10 có diện tích 1.820m^2 vì lô đất trên vẫn còn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho vợ chồng ông, bà; hiện nay chưa có quyết định nào của nhà nước về việc thu hồi thửa đất trên.

- Theo lời trình bày của Ông Phan Tấn Đ thì vào năm 1992 vợ chồng ông L, bà S chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn T lô đất có diện tích khoản 2.000m^2, đến năm 1994 ông T đã chuyển nhượng cho ông phần đất này (là phần đất trống, chưa trồng cây gì). Khi ông T chuyển nhượng cho ông thì có viết giấy tay cho ông và cùng ông đến gặp vợ chồng ông L, bà S. Ông T nói với vợ chồng ông L, bà S là đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà S đã chuyển nhượng lại cho ông đồng thời ông T yêu cầu vợ chồng ông L, bà S phải có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Vào thời điểm đó vợ chồng ông L, bà S cho biết do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chưa thể lấy ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông được. Sau đó ông đã trồng cà phê trên phần đất này. Năm 1996 ông liên hệ với Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng trình bày là mình đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên từ vợ chồng ông L, bà S, yêu cầu được đóng thuế và Ủy ban nhân dân xã đã chấp nhận. Nay ông cho rằng phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T trước khi vợ chồng bà Th, ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà S; ông đã sử dụng đất ổn định cho đến nay nên không đồng ý với yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn và không đồng ý

đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho ông ngày 25/12/2015.

- Theo Bà Nguyễn Thị S trình bày thì vào ngày 04/6/1992 bà không có chuyển nhượng diện tích 1.820m^2 đất thửa 80, tờ bản đồ số 10 nói trên cho ông T, còn việc ông Lịch viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T lúc nào thì bà không biết. Ông L chết năm 2003, bà và ông Nguyễn Văn L có 06 người con chung gồm: Nguyễn Quốc Thời, Nguyễn Quốc B, Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Quốc Kh, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Quốc T. Năm 1997 ông Đ chưa bao giờ gặp bà để yêu cầu tách thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Khi bà thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đ với diện tích 10.611m^2 thì đã bao gồm cả thửa 80 mà hiện nay các bên đang tranh chấp.

- Anh Nguyễn Quốc Th, anh Nguyễn Quốc B, anh Quốc Đ, anh Nguyễn Quốc Kh, anh Nguyễn Quốc H, anh Nguyễn Quốc T trình bày sau khi ông L chết, tài sản chung của bố mẹ do mẹ là bà S quản lý sử dụng, đối với tranh chấp giữa các bên các anh không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Th thì bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, việc các bên cho rằng vào năm 1992 ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị S, ông Phan Tấn Đ thì bà không biết, khi xảy ra tranh chấp giữa ông Đ và vợ chồng bà Th, ông H thì ông Đ có đến nhà bà và yêu cầu bà ký vào giấy mua bán đất giữa ông T và ông Đ. Tuy nhiên việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông Đ như thế nào thì bà hoàn toàn không biết.

- Vợ chồng Ông Phan Thanh L, bà Lê Thị Ph cho biết vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với một phần lô đất phía sau của thửa 80, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của ông Phan Tấn Đ có diện tích khoản 114m^2. Các bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, chưa ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà đã đổ đất nâng nền và xây bờ kè tại phần đất này. Do giữa vợ chồng ông, bà và ông Đ đã thỏa thuận giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo hướng ông Đ thanh toán lại tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà và nhận lại đất, đối với khối lượng đất đổ nâng nền hai bên cũng đã tính toán xong nên phần đất đổ nâng nền, xây kè thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, vợ chồng ông, bà không yêu cầu gì thêm.

- Theo ông Lê Thanh H trình bày thì vào năm 2000 do không có hộ khẩu nên ông nhập nhờ hộ khẩu nhà vợ chồng ông H, bà Th, dù có tên trong hộ khẩu nhưng thực tế ông không ở tại nhà của nguyên đơn. Mọi việc sinh hoạt của gia đình ông H, bà Th ông hoàn toàn không biết và không có đóng góp gì trong việc chuyển nhượng thửa 80, tờ bàn đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm

Đồng. Việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông H, bà Th và ông Đ như thế nào thì ông cũng không biết, nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Cao Thị S, Anh Phan Thanh T, Chị Phan Thị Kim Tr thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông Đ, không bổ sung gì thêm.

- Anh Nguyễn Việt Đ, Chị Nguyễn Thị Minh H, Chị Nguyễn Thị Tr, Chị Nguyễn Thị Thanh B thống nhất với lời trình bày của bà Th, không bổ sung gì thêm.

- Ông Lưu Đình Ch, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho nguyên đơn vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn L, Bà Nguyễn Thị S đúng quy định của pháp luật. Mặt khác việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L, bà S cho vợ chồng ông H, bà Th cũng đã đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng về quy trình cấp Giấy chứng nhận, cụ thể các biên bản trích lục kèm theo hợp đồng thì Ủy ban nhân dân xã T xác nhận thì đất vợ chồng ông L, bà S sử dụng ổn định không tranh chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó Ủy ban nhân dân huyện đã thẩm định và cho phép các bên chuyển nhượng và lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Th. Việc chuyển nhượng này theo đúng quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, chỉ cần có trích lục bản đồ là đủ điều kiện chuyển nhượng chứ không cần phải trực tiếp xác minh thực địa. Khi ông Đ sử dụng thửa đất nói trên cũng không liên hệ đăng ký mình đang sử dụng thửa đất đó nên Ủy ban nhân dân xã T không thể biết được, vợ chồng ông L, bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Th trong khi ông Đ đang sử dụng đất thì đây cũng là lỗi của ông Đ. Việc ông Đ đóng thuế thì tại thời điểm đó không xác định được đóng thuế thửa đất nào, vì lúc đó ông Đ sử dụng nhiều thửa đất và đóng thuế chung. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho ông Phan Tấn Đ thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người làm chứng là Ông Võ L thì ông là người sống tại thôn L, xã T từ năm 1980 cho đến nay, ông có đất gần đất của Ông Phan Tấn Đ, chỉ cách 01 con đường đất. Theo ông được biết thì thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, Bà Nguyễn Thị S sau đó ông L chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho Ông Nguyễn Văn T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Đ vào năm 1994. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì đã trồng dâu. Năm 1994 khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thì ông Đ trồng cà phê, đến năm 2007 thì ông Đ phá cà phê chuyển sang trồng các cây hàng năm như bắp, laghim, su

su…. cho đến nay. Từ năm 1992 đến năm 1994 ông chỉ thấy ông T canh tác trên đất. Từ năm 1994 đến nay ông chỉ thấy ông Đ canh tác trên đất, không thấy vợ chồng ông L, bà S; vợ chồng ông H, bà Th canh tác trên diện tích trên bao giờ.

- Theo lời trình bày của người làm chứng là Ông Trần Ngh thì ông là người sống tại thôn L, xã T từ năm 1980 cho đến nay. Ông có đất gần sát đất của Ông Phan Tấn Đ, đất của ông thuộc thửa 79. Theo ông được biết thì thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, Bà Nguyễn Thị S, vào năm 1992 ông L chuyển nhượng cho ông T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Đ vào năm 1994, sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng thì trồng cà phê đến năm 2007 thì phá cà phê chuyển sang trồng các cây hàng năm như bắp, laghim, su su…. cho đến nay. Từ năm 1994 đến nay ông chỉ thấy ông Đ canh tác trên đất, không thấy vợ chồng ông L, bà S; vợ chồng ông H, bà Th canh tác trên diện tích trên bao giờ.

- Theo lời trình bày của người làm chứng là Ông Nguyễn Trung Th thì ông là người sống tại thôn L, xã T từ năm 1998 cho đến nay. Ông có đất cách đất của Ông Phan Tấn Đ khoảng 80m. Theo ông được biết thì từ năm 1998 cho đến nay chỉ có một mình ông Đ canh tác trên thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T ngoài ra không có ai canh tác trên đất kể cả vợ chồng ông H, bà Th, vợ chồng bà S, ông L. Khi ông đến thì thấy đất đã trồng cà phê nhưng ai là người trồng thì ông không biết sau đó ông Đ phá cà phê chuyển sang trồng các cây hàng năm như bắp, laghim, su su…. cho đến nay. Theo ông được biết thì vợ ông và bà Th trước đây là giáo viên cùng trường. Sau khi bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà S thì bà Th có hỏi vợ ông có biết thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T có diện tích 1.820m^2 nằm ở đâu không? Vợ ông đã chỉ cho bà Th biết thửa đất này ông Đ đang canh tác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 20/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th. Buộc vợ chồng Ông Phan Tấn Đ, Bà Cao Thị S phải trả cho ông H, bà Th diện tích 1.820m^2 đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 299 (tách từ thửa 79) dài 152m;

Phía Tây giáp thửa 81 dài 152m;

Phía Nam giáp thửa 82 dài 12m;

Phía Bắc giáp đường 413 dài 12m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th 01 giếng khoan, 01 hồ nước 04, cây bơ, 01 cây lá đỏ, 01 giàn tưới nước tự động, 34,2m^3 đất đổ, 7,2m^2 tường chắn đất.

Ông H, bà Th có trách nhiệm thanh toán tại cho ông Phan Tấn Đ, Bà Cao Thị S số tiền 29.507.400đ (trong đó hồ nước giá trị: 8.755.000đ, 01 giếng khoan có giá trị 11.500.000đ, 04 cây bơ có giá trị 847.000đ, 01 cây lá đỏ có giá trị 60.000đ, 01 giàn tưới nước tự động có giá trị 5.460.000đ, khối lượng 34,2m^3 đất đổ trên 114m^2 đất phía sau thửa 80, tờ bản đồ số 10 có giá trị 1.949.400đ, tường xây gạch chắn đất 7,2m^2 có giá trị 936.000đ).

Buộc Ông Phan Tấn Đ và Bà Cao Thị S có trách nhiệm thu hoạch cỏ sữa trên diện tích 1.820m^2 đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Phan Tấn Đ ngày 25/12/2015 đối với diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T.

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai để được đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Thanh L.

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

Ngày 08/10/2018 Ông Phan Tấn Đ có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Phan Tấn Đ vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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. 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 cho rằng lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà vợ chồng ông H, bà Th nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L, bà S bị ông Đ lấn chiếm nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại đất, ngoài ra quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có

thẩm quyền đã cấp cho ông Đ đối với lô đất nói trên còn ông Đ 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 chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là "Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông L, bà S. Năm 2000 vợ chồng ông L (đã chết), bà S thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 330, 331, 332, 13, 14, tờ bản đồ số 05, thửa 80 tờ bản đồ số 10 và thửa 358, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ. Do khi đến hạn vợ chồng ông L, bà S không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên đã vay vợ chồng ông H, bà Th số tiền 104.000.000đ (cả gốc và lãi) để trả nợ và sau đó thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên để cấn nợ cho vợ chồng ông H, bà Th. Ông Đ thì cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ ông T (ông T nhận chuyển nhượng từ ông L) và đã sử dụng ổn định diện tích đất này nên không đồng ý trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét thấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q343613 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Nguyễn Thị Th ngày 20/11/2000 thể hiện diện tích đất hộ bà Th được cấp là 10.476m^2, trong đó có thửa 80, diện tích 1.820m^2 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà các bên hiện đang tranh chấp. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng của ông L và ông Đ nhận chuyển nhượng lại của ông T, quá trình sử dụng ông Đ có trồng cà phê, ngô, bơ và đóng thuế sử dụng đất vào năm 1998, 1999, 2000; theo lời trình bày của các hộ liền kề là Ông Trần Ngh, Ông Võ L thì đều khẳng định ông Đ là người trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định lô đất đang tranh chấp từ năm 1994 đến nay, vợ chồng ông L, bà S và sau này là vợ chồng ông H, bà Th không sử dụng diện tích đất này và cũng không có ý kiến gì phản đối trong thời gian ông Đ canh tác, sử dụng mà đến năm 2004 nguyên đơn mới khiếu nại, điều này thể hiện do đã chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Đ, nên vợ chồng ông L mới không canh tác; sau đó khi nhận chuyển nhượng các thửa đất của vợ chồng ông L thì vợ chồng ông H, bà Th cũng không kiểm tra hiện trạng thực tế của các lô đất dẫn đến việc không biết ông Đ đang sử dụng lô đất thuộc thửa 80 nói trên nên mới không xảy ra tranh chấp trong thời gian xác lập việc chuyển nhượng.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì các thửa 330, 331, 332, 13, 14, tờ bản đồ số 05 và thửa 358, tờ bản đồ số 06 nằm liền kề và gần nhau, hiện nay nguyên đơn đã chuyển nhượng toàn bộ cho người khác, còn khoảng cách giữa các thửa đất này và thửa

80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là khoảng 02km, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của Ông Nguyễn Trung Th về việc bà Th hỏi vợ của ông vị trí của lô đất thuộc thửa 80 vừa nêu và chứng tỏ vợ chồng ông H, bà Th không kiểm tra hiện trạng đất dẫn đến nhầm lẫn vì giữa diện tích đất nhận chuyển nhượng và diện tích đất thực tế sử dụng có sự chênh lệch.

[4] Ngoài ra theo nội dung của Công văn số 51/CV-CSĐT ngày 25/6/2005 của Công an huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì diện tích đất các bên đang tranh chấp đã được ông L chuyển nhượng cho ông T vào năm 1992 và đến năm 1994 ông T lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ là có thật. Việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T, giữa ông T và ông Đ đều không tuân theo quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân xã T không biết việc chuyển nhượng này, khi Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà S đối với thửa đất số 80 nói trên đã không kiểm tra thực tế ai là người đang sử dụng là có thiếu sót và không đúng đối tượng sử dụng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông L, bà S tiếp tục canh tác trên diện tích 9.656m^2 (trừ 1.820m^2 thửa số 80, tờ bản đồ số 10). Năm 2010 vợ chồng ông L, bà S lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp cho vợ chồng ông H, bà Th (trong đó có diện tích 1.820m^2 đang tranh chấp). Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà Th canh tác trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (06 thửa), không sử dụng diện tích đất 1.820m^2, thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vì ông Đ đang canh tác. Xét việc ông H, bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà S là có thật, tuy nhiên khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn lại không xem xét về nguồn gốc đất và không xem xét hiện trạng thực tế mà chỉ dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi của vợ chồng ông H, bà Th. Ngoài ra khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ cho vợ chồng ông L, bà S vay và nhận thế chấp cũng không xác minh rõ hiện trạng đất thế chấp ai là người đang sử dụng là có thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người đang thực tế sử dụng.

[5] Mặt khác theo kết quả giải quyết của Công an huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đã lấy tiền đầy đủ, sau đó lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Th để lấy tiền thêm lần nữa là hành vi trái pháp luật, có dấu hiệu phạm tội *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"*. Tuy nhiên, do ông L đã chết, còn vợ của ông L là bà S không liên quan đến hành vi trái pháp luật của ông L nên không phải chịu trách nhiệm hình sự.

[6] Như vậy việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q343613 cho bà Nguyễn Thị Th ngày 20/11/2000 với tổng diện tích là 10.476m^2, trong đó có thửa 80, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1.820m^2 là không đảm bảo quyền và lợi ích của ông Đ vì thực tế sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ là

người trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất này từ năm 1994 đến nay. Vợ chồng ông H, bà Th khi nhận chuyển nhượng đã không xem xét nguồn gốc và thực tế sử dụng đất này mà chỉ dựa trên cơ sở các giấy tờ là có thiếu sót, do vậy cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th đối với lô đất có diện tích 1.820m^2, thửa 80, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo quyền lợi cho ông Đ.

Tuy nhiên vào ngày 25/12/2015 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 cho ông Phan Tấn Đ đối với lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Bản án dân sự phúc thẩm số 68/2015/DS-PT ngày 20/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, dù Bản án vừa nêu đã bị hủy để xét xử lại nhưng như trên đã phân tích, ông Đ đã sử dụng đất ổn định và trong một thời gian dài nên cần tiếp tục công nhận quyền sử dụng đối với lô đất nói trên cho bị đơn và không cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ đã được cấp; do đó cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Phan Tấn Đ đối với lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[7] Đối với việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà S và vợ chồng ông H, bà Th đối với lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, nếu cho rằng bị thiệt hại do không nhận đủ diện tích đất theo như hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Đối với việc Ông Phan Tấn Đ chuyển nhượng diện tích 114m^2 đất phía sau thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10 xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng Ông Phan Thanh L, Bà Lê Thị Ph thì trong quá trình giải quyết vụ án ông Liêm có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết nhưng đến ngày 03/10/2017 ông Liêm đã rút đơn yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập này, đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ tiếp tục được sử dụng lô đất này.

[10] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 4.600.000đ, nguyên đơn nhận chịu và đã quyết toán xong nên không đề cập.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2019 là 2.500.000đ, ông Đ nhận chịu nên cần ghi nhận (đã quyết toán xong).

[11] Về án phí:

- Lẽ ra nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên tại thời điểm xét xử vợ chồng Ông H, sinh năm 1943, bà Th, sinh năm 1957, đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Do tại phần quyết định của Bản án số 68/2015/DS-PT ngày 20/7/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th phải nộp số tiền 15.012.000đ và nguyên đơn đã thi hành phần án phí này xong nên cần trả lại cho vợ chồng ông H, bà Th số tiền đã nộp.

- Vụ án được thụ lý lần đầu vào năm 2004, tại thời điểm này Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực pháp luật, lẽ ra phải áp dụng quy định của Nghị định vừa viện dẫn để tính án phí mà các bên phải chịu (nếu có) tuy nhiên cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết là không chính xác.

- Ngoài ra theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp thì đối với yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì đương sự không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 18/7/2017 của vợ chồng ông H, bà Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 mà Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Phan Tấn Đ đối với lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để thông báo cho nguyên đơn đóng tạm ứng án phí như trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 170, 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 30, 73 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của Ông Phan Tấn Đ, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th đối với ông Phan Tấn Đ.

Ông Phan Tấn Đ được quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có tứ cận: phía Đông giáp thửa 299 (tách từ thửa 79) dài 152m, phía Tây giáp thửa 81 dài 152m, phía Nam giáp thửa 82 dài 12m, phía Bắc giáp đường 413 dài 12m và được quyền sở hữu, sử dụng 01 giếng khoan, 01 hồ nước 04, cây bơ, 01 cây lá đỏ, 01 giàn tưới nước tự động, 34,2m^3 đất đổ, 7,2m^2 tường chắn đất tọa lạc trên lô đất này (có họa đồ kèm theo).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 763280 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Phan Tấn Đ ngày 25/12/2015 đối với lô đất có diện tích 1.820m^2 thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về chi phí tố tụng: ông Đ phải chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2019 là 2.500.000đ (đã quyết toán xong).

4/ Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th. Vợ chồng ông H, bà Th được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/003616 ngày 19/7/2018 và 15.012.000đ án phí theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003321 ngày 21/8/2015 (chuyển từ Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 011671 ngày 07/10/2004) và Phiếu thu số PT 769 ngày 21/8/2015, tất cả đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: ông Đ không phải chịu 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 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;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Huỳnh Châu Thạch