

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 70/2021/DS-PT

Ngày: 12-7-2021.

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm
Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 18/02/2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2021/QĐ-PT ngày 06/4/2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 463/TB-PT ngày 05/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đồng Bá N, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969. Cùng trú tại: Tổ 7, thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, sinh năm 1955 và bà Vũ Thúy Đ, sinh năm 1962. Cùng trú tại: Tổ dân phố Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng (ông Nguyên có mặt).

Bà Vũ Thúy Đ ủy quyền cho ông Lê Phú N tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: Khu phố Sơn Hà, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang K, Chức vụ: Chi cục Trưởng chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở chi nhánh: Số 792 Hùng Vương, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ Quyền, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

4. Ông Đồng Bá T, sinh năm 1987 (vắng mặt).

5. Ông Đồng Bá N, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông Lê Phú Nguyên H, sinh năm 1989 (vắng mặt).

7. Bà Lê Diệu Q, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Tổ dân phố chợ Thăng Long, thị trấn N, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Lê Phú N ủy quyền cho bà Lê Diệu Q tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2019 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P.

- Bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P thì:

Năm 2004, vợ chồng ông, bà nhận sang nhượng và khai hoang diện tích đất khoảng 50.000m² tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H. Năm 1998, ông, bà có chuyển nhượng lại cho ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ diện tích 18.000m² đất trong đó có 16.000m² đất trồng cà phê, 2.000m² là đất trống; giá chuyển nhượng là 4 chỉ vàng/1000m², tổng cộng là 72 chỉ vàng, ông Nguyên, bà Đạt mới trả 61 chỉ, còn 11 chỉ chưa trả cho ông, bà. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không có chính quyền địa phương xác nhận, không tiến hành đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ đo bằng cây que. Đối với giấy giao kèo lập ngày 30/01/1998, ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng 49.000m², sau đó ông, bà không chuyển nhượng hết diện tích 49.000m² mà chỉ chuyển nhượng khoảng 18.000m² cho vợ chồng ông Nguyên, bà Đạt. Khi chuyển nhượng diện tích đất trên ông, bà có lập giấy giao kèo và đã đưa cho ông Nguyên, bà Đạt giữ. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông, bà có cho ông Nguyên, bà Đạt và ông Đồng Bá T mượn diện tích đất 1000m² (theo kết quả đo đạc là 784m²) thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 23 làm lối đi nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản giấy tờ gì. Con đường đi này có sau khi ông, bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lê Phú Nguyên. Năm 2002, xã mở đường liên thôn nên chỉ còn gia đình vợ chồng ông Nguyên, bà Đạt đi trên lối đi này. Đến khoảng năm 2008 - 2009, vợ chồng ông Nguyên, bà Đạt đã rào lối đi này lại xây nhà và trồng cà phê, ngoài con đường này ra hiện nay các hộ dân trên tờ 7, thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H có nhiều con đường khác để đi lại. Nay vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyên, bà Đạt phải trả lại diện tích đất 784m² (theo kết quả đo đạc ngày 21/11/2013) thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H đã được cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Ngoài ra ông, bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ trình bày:

Gia đình ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu gia đình ông, bà trả lại cho ông Nguyên, bà Phượng diện tích đất 784m² (theo kết quả đo đạc ngày 21/11/2013) thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H vì diện tích đất này vợ chồng ông, bà đã mua của vợ chồng ông Nguyên, bà Phượng từ năm 1998 chứ không mượn như vợ chồng ông Nguyên, bà Phượng trình bày. Ngoài ra, so với giấy mua bán năm 1998 thì vợ chồng ông Nguyên, bà Phượng còn thiếu của gia đình ông, bà diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện

Lâm H và khi ông, bà mua thì có thỏa thuận có 2.000m² đất sinh, tuy nhiên theo kết quả đo đạc diện tích đất sinh chỉ có 720m².

Như vậy diện tích đất sinh còn thiếu so với thỏa thuận là 1.280m². Phần đất sinh còn thiếu này thì ông, bà không yêu cầu lấy đất mà ông, bà yêu cầu nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng thanh toán lại cho gia đình ông, bà trị giá bằng tiền là 128.000.000đồng.

Đối với giá trị 3.000m² này ông, bà thống nhất giá trị là 600.000.000đồng. Đồng thời ông, bà đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.976m² (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017 là 3000m²) thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H. Ngoài ra ông, bà không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Hộ ông Lê Phú N được Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 18.204m² đất gồm 9.652m² đất thuộc thửa số 6 và 8.552m² đất thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 23 thị trấn Nam Ban tại Quyết định 468/QĐ-UB ngày 24/10/1998.

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phú N là đầy đủ theo quy định tại thông tư 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính.

Tuy nhiên, qua kiểm tra về thời điểm thực hiện các bước công việc thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Phú N không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật (kê khai không đúng về nguồn gốc sử dụng đất, có sự sai lệch diện tích giữa bản đồ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Hộ ông Đồng Bá N được Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 32.139m² đất thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 23 thị trấn Nam Ban tại Quyết định số 550/QĐ-UB ngày 21/12/1998.

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đồng Bá N là đầy đủ theo quy định tại thông tư 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính.

Tuy nhiên, ông Nguyễn không kê khai nguồn gốc sử dụng đất nhưng vẫn được Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Nam Ban xét duyệt và được Ủy ban thị trấn Nam Ban đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn là không đúng quy định tại mục I.2.4, phần II, thông tư số

346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính V/v hướng dẫn thủ tục 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 Lâm H đối với những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật thì tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể để xử lý đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật. Các biện pháp xử lý là thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu đất sử dụng ổn định không tranh chấp) nhưng phải truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, truy thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

Đồng thời con đường đi thuộc một phần thửa 09 không được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính số 23, bộ bản đồ địa chính xã Nam H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm H trình bày:

Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DSST ngày 19/12/2013 và Bản án dân sự phúc thẩm số:130/2014/DSPT ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đơn yêu cầu thi hành án của vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H đã tổ chức thi hành án với nội dung các quyết định có kết quả như sau:

Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHA ngày 04/12/2014 thì vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ phải nộp số tiền 4.281.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.550.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai AA/2010/00965 ngày 05/11/2010, biên lai số AA/20120003299 ngày 02/01/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H. Ông Nguyên, bà Đạt còn phải nộp 2.731.000đồng tiền án phí, ông Nguyên, bà Đạt đã nộp 2.731.000đồng.

Đã sung công quỹ nhà nước số tiền 2.731.000đồng ngày 25/6/2015 và số tiền 1.550.000đồng tiền tạm ứng án phí chuyển qua án phí vào ngày 29/12/2014.

Quyết định THA số 75/QĐ-CCTHA ngày 04/12/2014 thì vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P phải nộp số tiền 200.000đồng tiền án phí dân sự. Đã sung quỹ nhà nước 200.000đồng tiền tạm ứng chuyển qua án phí vào ngày 29/12/2014.

Các khoản chưa thi hành (do quyết định giám đốc thẩm số 184/2016/GĐT ngày 06/9/2016 hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên):

Quyết định thi hành án số: 188/QĐDS-CCTHA ngày 13/4/2015 thì vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ phải trả lại diện tích 330m² thuộc một phần thửa số 09, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H cho vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, buộc ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy

Đ phải phá dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 bể nước, 01 nhà xây tạm, nối với phần nhà chính có chiều dài 3,6m, chiều rộng 3,5m, tường gạch, mái lợp tol kẽm, nền láng xi măng, tháo dỡ 28 trụ bê tông và 82,5m dây kẽm gai làm hàng rào trên diện tích đất 330m² trả lại cho vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H đã ra Quyết định số: 09/QĐĐCTHA ngày 12/12/2016 đình chỉ thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Tại thời điểm Tòa án huyện Lâm H đang thụ lý vụ án trên Tòa án đã có công văn số 01/CV-TA ngày 10/01/2020 thông báo cho ngân hàng về việc thu lý vụ án, tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đến ngày 03/4/2020, Tòa án nhận được văn bản phản hồi số 159/NHNNLH-KHKD ngày 31/3/2020 về việc xử lý nợ vay và duy trì Hợp đồng thế chấp của vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P. Đến ngày 20/7/2020, Tòa án huyện Lâm H tiếp tục ban hành văn bản số 02/CV-TA ngày 20/7/2020 về việc tham gia tố tụng. Ngày 14/08/2020, Tòa án ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 241/TB-TA ngày 14/8/2020. Tòa án nhận được văn bản số 394/NHNNLH-KHKD ngày 01/9/2020 với nội dung ngày 20/3/2019 vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng số tiền là 200.000.000đ, thời hạn vay 24 tháng, hạn trả là 20/3/2021. Vào ngày 01/9/2020, vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P đã trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời Ngân hàng đã xuất tài sản theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số M726058, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp ngày 21/12/1998 đất tọa lạc tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H. Hiện nay, vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P không còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng không yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm H xem xét với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đồng Bá Ngân, anh Đồng Bá Thủy trình bày:

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bố các anh là ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P trong vụ kiện dân sự với vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ. Việc tranh chấp này do bố mẹ của hai anh toàn quyền giải quyết, các anh chấp nhận các ý kiến của bố mẹ các anh; đồng thời các anh đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bố, mẹ vào ngày 17/12/2019; các anh không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phú Nguyên Hưng, chị Lê Diệu Quyên trình bày:

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bố, mẹ anh, chị là ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ là bị đơn trong vụ kiện với nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P. Việc tranh chấp này do bố mẹ anh, chị quyết định, anh, chị chấp nhận các ý kiến của bố, mẹ anh, chị; anh, chị đã ủy quyền cho bố anh, chị là ông Lê Phú N ngày 13/8/2019 tham gia tố tụng, anh, chị không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số: 77/2013/DSST ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P.

Buộc vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ phải trả lại diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H cho vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ phải phá bỏ cây trồng trên đất gồm 32 cây cà phê Robusta, 12 cây khế. Phá dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 Bể nước, 01 nhà xây tạm nối với phần nhà chính có chiều dài 3,6m, chiều rộng 3,5m, tường gạch, mái lợp tôn kẽm nền lán xi măng; tháo dỡ 28 trụ bê tông và 82,5m dây kẽm gai làm hàng rào trên diện tích đất trên để trả lại diện tích 784m² thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam Hà, huyện Lâm H cho vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P.

Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích còn thiếu 2.976m² theo giấy tờ chuyển nhượng ngày 28/3/1998.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm H kháng nghị toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm (lần 1) số: 130/2014/DSPT ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm H. Sửa bản án sơ thẩm xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm H đối với phần phản tố của bị đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P.

Buộc vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ phải trả lại diện tích đất 330m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, huyện Lâm H cho vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 01 bể nước; 01 nhà xây tạm nối với phần nhà chính có chiều dài 3,6m, chiều rộng 3,5m, tường gạch, mái lợp tôn kẽm, nền láng xi măng; tháo dỡ 28 trụ bê tông và 82,5m dây kẽm gai làm hàng rào trên diện tích đất 330m² trả lại cho vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P.

Buộc vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ giá trị cây trồng trên đất gồm 01 cây khế và 32 cây cà phê theo giá thẩm định là 3.600.750 đồng.

Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất còn thiếu 2.976m² theo giấy tờ chuyển nhượng ngày 28/3/1998.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 184/2016/DS-GDTT ngày 06/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh đã xử:

Chấp nhận kháng nghị số: 33/2016/KN-GĐT ngày 15/3/2016 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án Dân sự phúc thẩm số: 130/2014/DSPT ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DSST ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lâm H xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm (lần 2) số: 22/2019/DSST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

Diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H cùng công trình xây dựng và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ đối với yêu cầu nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P phải trả cho bị đơn diện tích đất đồi và diện tích đất công đi còn thiếu là 3000m² (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3000m² (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09 tờ bản đồ số 23 xã Nam H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn, bà Phượng phải trả cho ông, bà giá trị đất sinh còn thiếu là 128.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 784m² thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23, xã Nam H đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp cho vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P ngày 21/12/1998. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm H chỉnh lý hồ sơ địa chính và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

3. Đình chỉ giải quyết với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 06, thửa 118, tờ bản đồ số 23, xã Nam H.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm (lần 2) số: 102/2019/DSPT ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DSST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm H giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm (lần 3) số: 61/2020/DSST ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm H đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

Diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23, xã Nam H cùng công trình xây dựng và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm H điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giảm diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H, huyện Lâm H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 726085 cấp ngày 21/12/1998 mang tên ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H, huyện Lâm H cho ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ (có trích lục hòa đồ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 06, thửa 118, tờ bản đồ số 23, xã Nam H, huyện Lâm H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy bán đất, bàn giao nhà đất và sơ đồ ranh giới lô đất*” đề ngày 28/3/1998 và “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” đề ngày 25/11/1998 giữa vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P với vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ đối với diện tích đất 3.000m² đất đồi và đất đường đi và diện tích đất 1.280m² đất sinh. Buộc ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P trả lại 9,64 chỉ vàng 9999 cho ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3000m² (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/11/2020, nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P kháng cáo, không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 12/11/2020, bị đơn ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ kháng cáo một phần nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Xuất phát từ việc năm 1998 vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P có chuyển nhượng diện tích đất tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H, Lâm Hà cho vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ diện tích đất 22.000m² (trong đó có 19.000m² đất đồi, 1000m² đất làm đường đi, 2000m² đất sinh + ao), khi mua bán hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Theo vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng thì do người dân cần lối đi nên gia đình ông, bà đã để lại khoảng 1.000m² thuộc thửa đất 09, tờ bản đồ 23 để làm lối đi chung và hiện nay ông, bà đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt lại rào con đường lại, trồng cà phê và xây dựng công trình xây dựng trên đất là không đúng nên ông, bà yêu cầu ông Nguyễn, bà Đạt phải trả lại cho ông, bà diện tích đất trên (nay đo đạc lại là 784m²) vì thực tế ông, bà không chuyển nhượng con đường này cho vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt mà chỉ cho vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt mượn. Còn ông Nguyễn, bà Đạt cho rằng khi sang nhượng hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m² đất làm đường đi nên ông không đồng ý trả lại và đồng thời có yêu cầu phản tố buộc vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng phải trả lại diện tích đất 2.976m² thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ 23 do diện tích chuyển nhượng giao còn thiếu mới đủ 22.000m² đất khi chuyển nhượng, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H và yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất sinh còn thiếu 1.280m² thì yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị của phần đất còn thiếu là 128.000.000 đồng. Nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H có đơn xin xét xử vắng mặt, Ủy ban nhân dân huyện Lâm H, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Lâm H, ông Đồng Bá T, ông Đồng Bá N, ông Lê Phú NHưng, bà Lê Diệu Quyên mặc dù đã được tòa án triệu tập tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P thì thấy rằng:

[3.1] Xét về nguồn gốc diện tích đất các bên đang tranh chấp: Diện tích đất các bên đang tranh chấp theo kết quả đo đạc là $784m^2$ thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đồng Bá N vào tháng 12/1998. Chứng cứ do bị đơn xuất trình là giấy bán đất + bàn giao nhà đất ngày 28/3/1998 (bút lục số 34) cụ thể là “*Tại mảnh đất anh Nguyên, bà Phượng bán cho anh Nguyên, Đạt thửa 06 + 9 tờ bản đồ số 23 địa điểm khu Hoàn Kiếm 2, Nam Ban, Lâm Hà.. anh Nguyên, Phượng có mảnh đất với diện tích là $22.000m^2$ (2,2ha) hai mươi hai ngàn mét vuông nay bán cho anh Nguyên Đạt... anh Nguyên Phượng bán $20.000m^2$ (hai mươi ngàn mét vuông giá 03 chỉ/1 sào với giá là ba chỉ một sào. Tổng số là 60 chỉ vàng/ $20.000m^2$.. còn $2.000m^2$ đất sinh giá 0,5 chỉ/1 sào – Tổng số 1 chỉ trên hai ngàn mét vuông. Tổng cộng là 61 chỉ vàng.. anh Nguyên Phượng đã nhận đủ sáu mươi một chỉ vàng.. nay anh Nguyên Phượng bàn giao cho anh Nguyên Đạt từ nay toàn quyền sử dụng diện tích đất $22.000m^2$... gồm diện tích đất đồi $19.000m^2$ + 2 gian nhà gỗ lợp cỏ tranh và hoa màu trên đất, diện tích đất anh Nguyên Đạt mua để làm cổng đi là $1000m^2$ + diện tích đất sinh là $200m^2$ + ao...*” Đồng thời, trong hai giấy có vẽ sơ đồ và ghi tứ cận cụ thể và vợ chồng ông Nguyên Phượng đã ký xác nhận bên chuyển nhượng.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng năm 1998 gia đình bị đơn bị cháy nhà nên có nhờ vợ chồng ông ký vào 03 tờ giấy trắng nên ông, bà ký chứ không biết trong những tờ giấy đó có nội dung gì, mục đích là để cho vợ chồng của bị đơn được hưởng chế độ hỗ trợ của Nhà nước. Tuy nhiên, bị đơn xuất trình 01 tờ đơn xin miễn giảm thuế (bút lục số 477) thể hiện năm 1998 bị đơn có nhờ nguyên đơn và một số hộ trong thôn Hoàn Kiếm 2 ký để xin miễn giảm thuế chứ không đưa giấy trắng cho nguyên đơn ký. Hơn nữa, nguyên đơn là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phải chịu trách nhiệm với chữ ký của mình không thể cho rằng ký vào tờ giấy trắng mà không biết nội dung gì. Lời trình bày này là không phù hợp với thực tế.

[3.3] Mặc khác, theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng kết luận chữ ký của ông Nguyên, bà Phượng ký trong giấy bán đất, bàn giao nhà đất ngày 28/3/1999 là do một người viết ra (bút lục số 111).

Như vậy, theo chứng cứ nêu trên thể hiện nguyên đơn đã chuyển nhượng đất cho bị đơn tổng diện tích là $22.000m^2$ (trong đó có $19.000m^2$ đất đồi, $2000m^2$ đất sinh và $1000m^2$ đất làm đường đi với giá tiền chuyển nhượng là 61 chỉ vàng và nguyên đơn đã nhận đủ tiền và giao đất cho bị đơn canh tác và sử dụng từ ngày 28/3/1998 cho đến nay.

[3.4] Mặc khác, theo các chứng cứ khác thể hiện trước khi Nhà nước cho mở đường liên thôn tại thôn Hoàn Kiếm 2, xã Nam H vào năm 2002 thì diện tích đất mà hộ ông Nguyên Đạt mua của ông Nguyên Phượng không có lỗi đi ra, do đó khi

mua đất của ông Nguyễn Phụng thì việc ông bà Nguyễn Đạt thỏa thuận mua diện tích đất để làm đường đi ra là hoàn toàn hợp lý, điều đó thể hiện rõ trong giấy mua bán mà hai bên đã ký kết với nhau.

Mặc dù trong giấy mua bán đất lập ngày 28/3/1998 không thể hiện rõ diện tích đất mua để làm đường đi thuộc lô nào, thửa nào nhưng hai bên đã có vẽ sơ đồ và ghi tứ cận là con đường đi 1000m² kéo dài từ diện tích đất ông bà Nguyễn Đạt mua của Nguyễn Phụng giáp đất Thùy Oanh đi ra đến đường xóm và trong phần đầu giấy bán đất thể hiện diện tích đất vợ chồng Nguyễn Phụng bán cho vợ chồng Nguyễn Đạt thuộc thửa số 6+ 9, tờ bản đồ số 23.

[3.5] Như vậy, vị trí diện tích đất đường đi chuyển nhượng ghi trong giấy tờ phù hợp với diện tích đất thực tế hiện nay vợ chồng ông Nguyễn, Đạt đang sử dụng. Bên cạnh đó, sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 10/1998 thì đến ngày 25/11/1998, hai bên đã thống nhất viết lại thành đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bút lục số 58) trong đó ghi diện tích đất chuyển nhượng “gồm đất sinh + đất đồi + đất mua làm đường đi (chưa có sổ)”, ông Nguyễn, bà Phụng có ký và viết vào giấy này.

Sau đó, hai bên còn lập giấy chứng nhận ranh giới thổ cư và đường đi có nội dung “*Chúng tôi gồm! Đồng Bá Nguyên... chứng nhận đường đi của anh Nguyễn Đạt làm đúng chiều dài và chiều rộng, không ảnh hưởng gì đến đường, đất nhà ở của chúng tôi, đúng như giấy tờ giữa tôi và Đồng Bá Nguyên và anh Nguyễn Đạt bàn giao cho nhau...*” có chữ ký của Đồng Bá Nguyên cùng một số hộ dân có liên quan, có chữ ký xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Nam Ban đề ngày 31/7/1999 (Bút lục số 55).

[3.6] Do khi chuyển nhượng các bên chỉ đo bằng tay và bằng dây nên việc đo đạc không chính xác. Do đó, tháng 10/1998 hộ ông Nguyễn, bà Đạt được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên ngày 25/11/1998 hai bên đã viết lại thành Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (bút lục số 35), trong đó thể hiện rõ “*Địa điểm lô đất chuyển nhượng: Hoàn Kiếm 2, Nam Ban, Lâm Hà - Diện tích 2,2ha (22.000m²) hai mươi hai ngàn mét vuông gồm đất sinh + đất đồi + đất mua làm đường đi ... tờ bản đồ số 23, thửa đất số 6+9*” đồng thời ghi chú “*Anh Nguyễn Phụng hứa sẽ bồi thường đầy đủ diện tích đất đã bán cho anh Nguyễn Đạt sau khi đo đạc lại thực tế sau khi bàn giao ngày 28/3/1998*”.

Theo kết quả xác minh của Tòa án trước khi UBND xã Nam H mở con đường dân sinh thì hộ ông Lê Phú N và một số hộ dân khác đã sử dụng diện tích 784m² nói trên để làm lối đi. Tuy nhiên, sau khi UBND xã Nam H mở con đường dân sinh khác thì không còn hộ dân nào sử dụng lối đi trên nên ông Lê Phú N

con đường lại trồng cà phê và xây nhà trên phần diện tích đất này thì phát sinh tranh chấp.

[3.7] Do vậy, đủ cơ sở xác định diện tích 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H là diện tích đất vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt từ tháng 3/1998, mặc dù khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng chưa được cơ quan Nhà nước công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và trực tiếp sử dụng đất ngay sau nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, theo quy định tại điểm b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2002/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng trên không vô hiệu. Do đó, căn cứ vào giấy tờ mua bán và hiện trạng sử dụng của các bên, có cơ sở xác định diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại xã Nam Ha là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 18.000m², còn diện tích đất đường đi chỉ cho vợ chồng bị đơn mượn nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

[3.8] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 06, thửa 118, thửa 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H và ngày 04/10/2018 ông Nguyễn, bà Phượng có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ được xác lập vào ngày 28/3/1998. Tuy nhiên, đến ngày 15/11/2018 vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng có đơn xin rút các yêu cầu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[3.9] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện thì ngày 28/3/1998 (bút lục số 34) hai bên thỏa thuận lập giấy bán đất + Bàn giao nhà đất cụ thể “*Tại mảnh đất anh Nguyễn Phượng bán cho anh Nguyễn Đạt thửa 6+9 tờ bản đồ số 23 địa điểm khu hoàn kiếm 2 Nam Ban, Lâm Hà, Lâm Đồng... anh Nguyễn Phượng có mảnh đất với diện tích là 22.000m² (2,2ha) hai hai ngàn mét vuông nay bán cho anh Nguyễn Đạt.. anh Nguyễn Phượng bán 20.000m² (hai mươi ngàn mét vuông giá 03 chỉ/1 sào với giá là ba chỉ/ 1 sào- Tổng số chỉ trên hai ngàn mét vuông. Tổng cộng 61 chỉ vàng .. anh Nguyễn Phượng đã nhận đủ sáu mươi một chỉ vàng.. nay anh Nguyễn Phượng bàn giao cho anh Nguyễn Đạt từ nay toàn quyền sử dụng diện tích đất 22.000m².. gồm diện tích đất đồi là 19.000m² + 2 gian nhà gỗ lợp cỏ tranh và hoa màu trên đất, diện tích đất anh Nguyễn Đạt mua để làm cổng đi là 1.000m² + diện tích đất sinh là 2.000m² + ao..*”

Chứng cứ trên thể hiện nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 22.000m², trong đó có 19.000m² đất đồi, 2000m² đất sinh và 1000m² đất làm đường đi. Nhưng khi chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc bằng tay và bằng dây nên không chính xác. Năm 1998 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với diện tích đất thỏa thuận mua bán giữa hai bên ngày 25/11/1998. Do đó, hai bên đã viết lại thành đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (bút lục số 35), thể hiện .. *“địa điểm lô đất chuyển nhượng: hoàn kiếm 2, Nam Ban, Nam Hà- Diện tích 2,2ha (22.000m²) hai hai ngàn mét vuông gồm đất sinh + đất đồi + đất mua làm đường đi.. tờ bản đồ số 23, thửa đất 6+9” có ghi chú “Anh Nguyễn Phụng hứa sẽ bồi thường đầy đủ diện tích đất đã bán cho anh Nguyễn Đạt sau khi đo lại thực tế sau khi bàn giao ngày 28/3/1998”*. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết là của ông Nguyễn và bà Phụng và làm đơn yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký. Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn, bà Phụng thừa nhận là chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn, bà Phụng còn nội dung thì do vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt ghi thêm sau khi vợ chồng ông, bà ký phía dưới nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này.

[3.10] Chứng cứ trên cho thấy phía bị đơn đã giao đủ số vàng 61 chỉ cho nguyên đơn và nguyên đơn đã bàn giao đất cho bị đơn. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng do hai bên chỉ đo bằng tay với nhau nên diện tích đất nguyên đơn bàn giao cho bị đơn không đủ. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao tiếp diện tích đất còn thiếu là có căn cứ.

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất đồi hiện nay vợ chồng bị đơn đang sử dụng là 16.565m², như vậy là còn thiếu 3.435m² nhưng bị đơn chỉ yêu cầu 3.000m², diện tích đất sinh hiện nay vợ chồng bị đơn đang sử dụng là 720m² còn thiếu là 1.280m². Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn, bà Phụng với vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt.

Đồng thời, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn 9 chỉ vàng đối với diện tích đất đồi còn thiếu và 0.64 chỉ vàng đối với diện tích đất sinh 1.280m² còn thiếu tương ứng với giá trị mua bán ban đầu là chưa phù hợp với thực tế giá trị quyền sử dụng đất hiện nay, làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của bị đơn. Trong khi đó, vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt đã giao đủ 61 chỉ vàng từ năm 1998.

Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn ông Lê Phú Ncó đơn yêu cầu thẩm định giá và giá trị diện tích đất 3.000m² có giá trị 1.765.200.000đồng và giá trị của 1.280m² đất sinh là 602.521.600 đồng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 15/6/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

Do đó, cần chấp nhận một phần đơn phản tố của vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt buộc nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu cho bị đơn là $3.000\text{m}^2 - 784\text{m}^2$ (phần đất làm đường đi mà vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt đang sử dụng) = 2.216m^2 tương đương $2.216\text{m}^2 \times 588.400.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 = 1.303.894.400 \text{ đồng} + 602.521.600 \text{ đồng}$ (giá trị diện tích 1.280m^2 đất sinh còn thiếu) = $1.906.416.000 \text{ đồng}$.

Đối với việc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn, bà Đạt yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đòi như đã phân tích ở trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3000m^2 thuộc một phần thửa đất số 09 tờ bản đồ số 23 xã Nam H là có căn cứ.

[3.11]. Đối với việc vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P đang thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Lâm H. Thấy rằng, ngày 01/9/2020 vợ chồng ông Nguyễn, bà Phượng đã trả hết nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn đã nộp $7.611.000 \text{ đồng}$ đã quyết toán xong nên buộc nguyên đơn chịu phần này.

Bị đơn ông Lê Phú N đã nộp $8.668.800 \text{ đồng}$ đã quyết toán xong nên buộc bị đơn phải chịu phần này.

Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn có yêu cầu thẩm định giá tài sản, chi phí tố tụng hết $14.600.000 \text{ đồng}$ bị đơn ông Lê Phú N đã nộp và đã quyết toán xong.

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền này.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn phải chịu $5.000.000 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Và phải chịu $69.192.000 \text{ đồng}$ trên số tiền thanh toán lại cho bị đơn [$1.906.416.000 \text{ đồng} = (36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 1.106.416.000 \text{ đồng})) = 69.192.000 \text{ đồng}$].

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DSST ngày 29/10/2020/DSST của Tòa án nhân dân huyện Lâm H. Xử.

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P, đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, thửa 118, tờ bản đồ số 23, xã Nam H, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ.

Công nhận diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại xã Nam H cùng công trình xây dựng và cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Lê Phú Nguyên, bà Vũ Thúy Đ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm H điều chỉnh nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giảm diện tích đất 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại xã Nam H, huyện Lâm H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 726085 cấp ngày 21/12/1998 mang tên ông Đồng Bá N, bà Nguyễn Thị P. Đồng thời, thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 784m² thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 xã Nam H, huyện Lâm H cho ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ (có trích lục họa đồ thửa đất kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy bán đất, bàn giao nhà đất và sơ đồ ranh giới đất*” đề ngày 28/3/1998 và “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” đề ngày 25/11/1998 giữa vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Vũ Thúy Đ đối với diện tích đất 3.000m² đất đồi và đất đường đi và diện tích đất 1.280m² đất sinh.

Buộc ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ số tiền 1.906.416.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ đối với nguyên đơn ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.000m² (theo kết quả đo đạc ngày 06/11/2017) thuộc một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 23 tại xã Nam H, huyện Lâm H.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P phải chịu 7.611.000 đồng (đã quyết toán xong).

Buộc nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí giám định (đã được quyết toán xong).

Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ phải chịu 8.668.800 đồng (đã quyết toán xong).

Buộc nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm thanh toán lại cho bị đơn vợ chồng ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ số tiền 14.600.000 đồng.

3. Về án phí: Nguyên đơn vợ chồng ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P phải chịu 74.192.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.00 đồng theo Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CCTHA ngày 04/12/2014 và 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001125 ngày 16/4/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014904 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H. Ông Đồng Bá N và bà Nguyễn Thị P còn phải nộp 71.492.000 đồng tiền án phí.

Ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Phú N và bà Vũ Thúy Đ số tiền 4.281.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã thi hành theo quyết định thi hành án chủ động số 74/QDDDS-CCTHA ngày 04/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H và 10.485.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003101 ngày 12/9/2018 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014903 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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 quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ &THA;
- TAND H. Lâm Hà;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Đỗ Mạnh Hùng

