

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 23/2021/DS-PT

Ngày: 10-3-2021

V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền
sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Bùi Hữu Nhân

Bà Lê Thị Vân

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm 29/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2020/QĐ-PT ngày 07/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2020/QĐ-PT ngày 25/9/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐ-PT ngày 11/01/2021, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 100/TB-TA ngày 22/3/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan TH, sinh năm: 1942; cư trú tại thôn QT, xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà TH: Ông Đào TL, sinh năm: 1962; cư trú tại thôn PT, xã PT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1186, quyền số 05, TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VL chứng nhận ngày 03/8/2016), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà TH: Ông Lê ĐQ, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số 120, đường CT, phường VQ, quận HĐ, Thành phố Y - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn TL1, Đoàn Luật sư Thành phố Y, có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lại XM, sinh năm: 1952; bà Trương TV, sinh năm: 1960; cư trú tại thôn QT, xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; ông XM vắng mặt, bà TV có mặt.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông XM, bà TV: Bà Phạm TD, sinh năm: 1963; cư trú tại số 789, đường HV, thị trấn ĐV, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 354, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NMA chứng nhận ngày 15/01/2021), có mặt.

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

1. Chị Nguyễn Thị NT, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn QT, xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Anh Nguyễn NN, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn QT, xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thị trấn ĐV, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Hoàng SB, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông Nguyễn MA, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 42/UBND-GUQ ngày 04/6/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Phan TH - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 17/10/2016 của bà Phan TH, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Đào TL, người đại diện theo ủy quyền của bà TH, thì:

Vào năm 1994 ông Nguyễn NK được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 13.344m², đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của Nông trường PS vào năm 1990, trong đó có thửa số 174, tờ bản đồ số 249b tọa lạc tại xã PS với diện tích là 4.410m². Năm 2008 ông Nguyễn NK chết nên đã để thừa kế toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phan TH (vợ ông NK). Sau đó bà TH đã làm thủ tục cấp đổi đứng tên bà; vào ngày 26/8/2011 Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà TH đối với diện tích đất 4.504m² thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 38 xã PS, huyện X (diện tích cũ là 4.410m², tờ bản đồ cũ là 249b). Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 2008 ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình ổn định, tuy nhiên khi

ông NK còn sống thì không trực tiếp sinh sống trên thửa đất 174 mà ông NK ở chỗ khác nên không biết vợ chồng ông XM, bà TV đã lấn chiếm đất lúc nào. Đến khi bà TH làm thủ tục thừa kế và đo đạc lại thì phát hiện diện tích đất thuộc thửa 174 bị thiếu; theo kết quả đo đạc hiện nay thì bị thiếu 1.635m². Vì vậy bà TH có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông XM, bà TV phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 1.635m² thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã PS, huyện X.

- Theo lời trình bày của bà Phạm TD, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông XM, bà TV thì: Vợ chồng ông XM, bà TV là công nhân của Nông trường PS. Năm 1990 Nông trường giải thể thì có chuyển nhượng vườn cà phê cho công nhân thuộc Nông trường. Vợ chồng ông XM, bà TV được Nông trường bán thanh lý cho hơn 02 ha trong đó có diện tích đất giáp với diện tích đất của vợ chồng ông NK, bà TH. Phần đất này do vợ chồng ông XM, bà TV bốc thăm được ở vị trí cuối cùng, do không có mặt đường nên được hai hàng dài và năm hàng ngắn (những nhà khác có mặt đường thì được năm hàng). Người trực tiếp giao đất cho vợ chồng ông XM, bà TV là ông Nguyễn TM (nguyên Đội trưởng), bà Lê TN1 (nguyên Kế toán Nông trường). Từ khi được giao đất cho đến nay thì vợ chồng ông XM, bà TV sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 1993 vợ chồng ông XM, bà TV tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính đọc cho ghi các thửa và diện tích còn thực tế sơ đồ vẽ và diện tích đã đúng hay chưa thì vợ chồng ông XM, bà TV không biết mà chỉ biết sử dụng đúng phần được Nông trường cấm mốc. Theo cán bộ địa chính chỉ dẫn thì phần đất giáp với đất của vợ chồng ông NK, bà TH là diện tích đất thuộc thửa số 219, tờ bản đồ số 249B, xã PS, huyện X.

Sau khi chồng bà TH qua đời, mẹ con bà TH vẫn sử dụng đất theo đúng ranh giới giữa hai gia đình, không có thay đổi. Việc sử dụng này bà con hàng xóm đều biết. Năm 2016 bà TH phát hiện phần đất vợ chồng ông XM, bà TV đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà TH nên bà TH khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông XM, bà TV phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 1.635m² thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại thôn QT, xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì bị đơn không đồng ý trả lại diện tích đất trên.

Đồng thời, vợ chồng ông XM, bà TV đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Nguyễn NK, bà Phan TH và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BH 302532 ngày 26/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp đổi cho bà Phan TH (nhận thừa kế từ ông Nguyễn NK) đối với một phần diện tích đất 1.635m² thuộc một phần thửa số 174, tờ bản đồ số 38 xã PS, huyện X với lý do Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng ông XM, bà TV.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị NT và anh Nguyễn NN thì: Anh, chị là con của ông NK, bà TH. Vào năm 1994 cha của anh, chị được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 với tổng diện tích đất là 13.334m², trong đó thửa số 174, tờ bản đồ số 249b tọa lạc tại xã PS có diện tích là 4.410m². Năm 2008 ông NK chết nên đã để thừa kế toàn bộ diện tích đất trên cho mẹ anh, chị là bà Phan TH. Sau đó bà TH đã làm thủ tục cấp đổi toàn bộ diện tích đất trên đứng tên bà Phan TH trong đó có diện tích đất 4.410m² thuộc thửa số 174 nói trên. Sau khi bà TH làm thủ tục cấp đổi thì vào ngày 26/8/2011 Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà TH với diện tích đất 4.504m² thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 38 xã PS, huyện X. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế thì hiện nay lô đất này có diện tích 4.501m². Nay vợ chồng ông XM, bà TV lấn chiếm của bà TH diện tích đất 1.635m² thuộc một phần thửa 174 tờ bản đồ số 38, xã PS, huyện X thì anh, chị đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông XM, bà TV phải trả lại cho mẹ anh, chị diện tích đất trên. Do diện tích đất trên mẹ của anh, chị là người thừa kế toàn bộ nên có quyền định đoạt tất cả, anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn MA, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện X, thì:

+ Về trình tự cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 cho ông Nguyễn NK đối với diện tích đất 13.344m² thuộc các thửa 161, 81, 171, 174, 218 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Lại XM ngày 03/01/1994 đối với diện tích đất 20.600m² thuộc các thửa 299, 69, 76, 125, 134, 168, 216, 217, 222, 219, 223, 224 tờ bản đồ số 249 nay là tờ bản đồ số 38, xã PS, huyện X và ý kiến đối với sự chênh lệch diện tích đất tại thửa 174 tờ bản đồ số 249:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn NK năm 1994 đối với diện tích đất 13.344m² thuộc các thửa 161, 81, 171, 174, 218 tờ bản đồ số 249, xã PS hiện đã bị thất lạc hồ sơ không có trong kho lưu trữ theo Văn bản số 420/CNVPĐK ngày 15/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Năm 2011 sau khi ông NK chết, toàn bộ diện tích đất trên đã được cấp đổi lại cho vợ là bà Phan TH thuộc các thửa 161, 81, 171, 174, 218 tờ bản đồ số 249 cũ, nay là tờ bản đồ địa chính số 38, xã PS. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà TH là đúng theo trình tự, thủ tục về cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 144 của Nghị định số 181/2004/NĐCP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, Điều 23 của Nghị định số 88/2009/NĐCP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Lại XM năm 1994 đối với diện tích đất 20.600m² thuộc các thửa 299, 69, 76, 125, 134, 168, 216, 217,

222, 219, 223, 224 tờ bản đồ số 249, xã PS, huyện X hiện đã bị thất lạc hồ sơ không có trong kho lưu trữ theo Văn bản số 420/CNVPĐK ngày 15/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

+ Diện tích 4.410m² tại thửa 174 tờ bản đồ địa chính số 249 cũ, xã PS khi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn NK năm 1994 có sự chênh lệch so với diện tích 4.504m² thửa 174 tờ bản đồ địa chính số 38, xã PS (bản đồ số hóa) cấp cho bà Phan TH năm 2011. Đối với việc chênh lệch diện tích đất trên tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp đối với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Tại bản tự khai ngày 20/9/2018 ông An có ý kiến bổ sung như sau: Thống nhất quan điểm tại Văn bản số 727 ngày 10/7/2017, ngoài ra ông MA có ý kiến bổ sung về việc bị đơn yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 của Ủy ban nhân dân huyện X và hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 302532 cấp ngày 26/8/2011 cho bà Phan TH cụ thể như sau: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn NK năm 1994 đối với diện tích đất 13.344m² thuộc các thửa 161, 81, 171, 174, 218 tờ bản đồ số 249, xã PS hiện đã bị thất lạc nên ông An xác định không đủ cơ sở để khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn NK ngày 03/01/1994 có được thực hiện đúng với quy định của pháp luật hay không. Đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan TH về việc yêu cầu vợ chồng ông Lại XM, bà Trương TV trả lại diện tích đất 1.635m², thuộc một

phần thửa 174, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại thôn QT, xã PS, huyện X, Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

Giao cho vợ chồng ông Lại XM, bà Trương TV được quyền sử dụng diện tích đất 1.635m², thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại thôn QT, xã PS, huyện X, Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 174 và thửa 219, tờ bản đồ 38 xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, trong đó điều chỉnh tăng diện tích đất thửa 219, đồng thời điều chỉnh giảm diện tích đất thửa 174 là 1.635m² tương ứng (có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 24/7/2020 bà Phan TH có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Lại XM, bà Trương TV trả lại phần đất có diện tích 1.635m² thuộc một phần thửa số 174, tờ bản đồ số 38 tại xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Ông Đào TL, người đại diện theo ủy quyền của bà Phan TH, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Phạm TD, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông XM, bà TV, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà TH, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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 không chấp nhận kháng cáo của bà TH, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Phan TH có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông XM, bà TV phải trả lại lô đất đã lấn chiếm của bà TH có diện tích 1.635m² thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại xã PS, huyện X. Bị đơn không đồng ý và đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 do Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho ông Nguyễn NK, bà Phan TH và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BH 302532 ngày 26/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp đổi cho bà Phan TH (nhận thừa kế từ ông Nguyễn

NK) đối với một phần diện tích đất 1.635m² thuộc một phần thửa số 174, tờ bản đồ số 38 xã PS, huyện X 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 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Vào năm 1990 khi Nông trường PS giải thể thì đã tiến hành chuyển nhượng lại cho các hộ dân là công nhân của Nông trường. Theo đó ông Nguyễn NK đã được Nông trường chuyển nhượng 13.344m², đến năm 1994 ông NK được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 13.344m² (trong đó có thửa số 174, tờ bản đồ số 249b, xã PS với diện tích là 4.410m²). Đến năm 2008 ông NK chết nên đã để thừa kế toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phan TH (vợ ông NK). Sau đó bà TH đã làm thủ tục cấp đổi và được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 26/8/2011; trong đó lô đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 38 xã PS, huyện X có diện tích là 4.504m².

Đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 219 của vợ chồng ông XM, bà TV cũng được nhận chuyển nhượng của Nông trường PS khi Nông trường giải thể vào năm 1990 như hộ ông NK, bà TH. Đến năm 1993 thì vợ chồng ông XM, bà TV tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với diện tích là 2.385m² thuộc thửa số 219, tờ bản đồ số 249B tọa lạc tại xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Xét thấy, theo kết quả xác minh thì thời điểm Nông trường chia đất để chuyển nhượng cho các hộ dân được thực hiện bằng hình thức bốc thăm, ông NK bốc thăm được 05 hàng cà phê có giáp ranh với vị trí của thửa 219; còn vợ chồng ông XM, bà TV bốc thăm được 05 hàng cà phê ở vị trí bên trong nhưng do không tiếp giáp với đường bờ lô nên đã được chia thêm 02 hàng cà phê dài có vị trí giáp ranh với thửa 174 của hộ ông Nguyễn NK, tổng cộng vợ chồng ông XM, bà TV được chia 07 hàng cà phê trong đó có 05 hàng ngắn và 02 hàng dài. Điều này phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng gồm ông TM, bà TN1 là những người trực tiếp chia đất cho công nhân của Nông trường và phù hợp với lời khai của những người nguyên là công nhân của Nông trường.

[4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng lập ngày 22/12/2020 thì giữa hai thửa đất không có ranh giới cụ thể để phân biệt. Các bên thừa nhận cây cà phê được trồng trên đất là do Nông trường trồng từ năm 1985 và sau khi Nông trường thanh lý cho các hộ dân thì các bên vẫn giữ nguyên hiện trạng đất. Hơn nữa, quá trình sử dụng đất thì các bên đương sự đều thừa nhận ranh giới đất giữa các thửa đất không có sự thay đổi và bản thân bà TH cho rằng khi còn sống thì do ông NK không trực tiếp sinh sống trên diện tích đất này nên không biết vợ chồng ông XM, bà TV lấn chiếm đất. Còn anh NN, chị NT (con của bà TH) cũng khẳng định khi ông NK được Nông trường thanh lý đất thì các anh, chị

còn nhỏ nên không biết được thanh lý với diện tích bao nhiêu, quá trình giải quyết thì anh NN, chị NT cũng thừa nhận gia đình chị từ trước đến nay không canh tác, sử dụng trên diện tích đất tranh chấp; chỉ khi làm thủ tục thừa kế thì mới biết phần đất của gia đình bị thiếu.

[5] Như vậy, hộ ông NK và hộ ông XM sử dụng đất ổn định từ khi nhận thanh lý của Nông trường cho đến nay. Việc có sự chênh lệch diện tích đất trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất so với diện tích sử dụng thực tế là do quá trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã không thực hiện việc xác minh thực tế ai là người sử dụng đất chứ không phải do bị đơn lấn chiếm. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TH là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Nguyễn NK, bà Phan TH và hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 302532 ngày 26/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp đổi cho bà Phan TH thì thấy rằng: Theo đại diện Ủy ban nhân dân huyện X thì về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông NK hiện nay hồ sơ đã bị thất lạc nên Ủy ban không khẳng định được việc cấp Giấy chứng nhận nói trên là đúng trình tự thủ tục hay không. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên các bên đã sử dụng ổn định phần diện tích được Nông trường thanh lý từ năm 1990 cho đến nay; cụ thể phần đất hiện nay các bên tranh chấp là do bị đơn sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân huyện X lại cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông NK là không phù hợp với thực tế, đây được xem thuộc trường hợp Quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật; cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho nguyên đơn để dành quyền cho bị đơn làm thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng trường hợp này cần xác định đây là trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất nên đã “Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 174 và thửa 219, tờ bản đồ 38 xã PS, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, trong đó điều chỉnh tăng diện tích đất thửa 219, đồng thời điều chỉnh giảm diện tích đất thửa 174” là chưa chính xác bởi lẽ việc Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ căn cứ vào trích lục họa đồ vẽ trước đó mà không xác minh diện tích đất này ai đang thực tế sử dụng, việc điều chỉnh tăng, giảm lại thuộc hai thửa đất khác nhau nên phải xác định là cơ quan có thẩm quyền cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời hiện nay Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B246898 ngày 03/01/1994 mà Ủy ban nhân dân

huyện X cho ông Nguyễn NK, bà Phan TH đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BH 302532 đứng tên bà Phan TH. Do đó, cần phải tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302532 ngày 26/8/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp đổi cho bà Phan TH đối với phần diện tích 1.635m² mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Việc tranh chấp giữa các đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vào ngày 21/11/2016, lẽ ra khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét đến tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông NK và bà TH, trong trường hợp có đủ căn cứ cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên là chưa phù hợp với thực tế, dẫn đến phải hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này thì phải chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thẩm quyền mới đúng quy định tại các Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Bản án số 29/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nói trên; trong đó “Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X điều chỉnh diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là trái thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[8] Đối với quan điểm tranh luận của Luật sư Lê ĐQ, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã PS, huyện X tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì thấy rằng; Ủy ban nhân dân cấp xã là đơn vị hành chính thực hiện chức năng quản lý hành chính trên địa bàn thuộc phạm vi của xã đó theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân cấp xã không có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên không cần phải đưa Ủy ban nhân dân xã PS, huyện X tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với quan điểm của Luật sư ĐQ cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc Nông trường giao đất cho công nhân hay Nông trường giao lại đất cho Ủy ban nhân dân huyện X để Ủy ban giao đất cho các công nhân của Nông trường thì thấy rằng; quá trình giải quyết vụ án thì các đương sự đều thừa nhận sau khi Nông trường giải thể thì chuyển nhượng vườn cà phê cho các công nhân thuộc Nông trường; quá trình sử dụng thì các hộ dân mới làm thủ tục để Ủy ban nhân dân huyện X xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Đối với quan điểm của Luật sư ĐQ cho rằng cấp sơ thẩm sử dụng lời khai của những người làm chứng chưa chính xác; một số người làm chứng khai không đúng sự thật, không đúng vai trò của họ thì: những lời khai của những người làm chứng chỉ là một trong những căn cứ để Tòa án xem xét, việc giải quyết vụ án phải dựa

trên các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do các bên đương sự xuất trình cũng như Tòa án thu thập.

Do vậy việc Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm Điều 97 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về xác minh, thu thập chứng cứ là không có cơ sở.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà TH không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 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. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” giữa bà Phan TH với vợ chồng ông Lại XM, bà Trương TV.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bà Phan TH được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007615 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (05);
- 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

