

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 85/2018/DS-PT

Ngày: 28 - 6 - 2018

V/v Tranh chấp 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 Nguyễn Hữu Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Văn Hùng

Ông Huỳnh Châu Thạch

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C; nơi cư trú tổ dân phố CL 2, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; nơi cư trú tổ dân phố CL 2, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy ủy quyền ngày 27/9/2017 của vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C)

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú tổ dân phố CL 3, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T1; nơi cư trú tổ dân phố CL 2, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Hoàng Đăng T; nơi cư trú tổ dân phố CL 3, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh Nguyễn Xuân T, nơi cư trú tổ dân phố CL 3, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện LH.

Người đại diện hợp pháp cho UBND huyện LH: Ông Nguyễn Minh A; chức vụ Phó chủ tịch UBND huyện LH. Theo văn bản ủy quyền Số 62/UQ-UBND ngày 08/12/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện LH. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt gửi đến Tòa án ngày 14/5/2018)*

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C - Nguyên đơn.  
*(đại diện nguyên đơn có mặt, bà T, ông T, bà T1 có mặt; ông L, ông T vắng mặt; Đại diện UBND huyện LH có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày:* Ông U, bà C có diện tích đất vườn cà phê kinh doanh 3.016m<sup>2</sup> thuộc thửa 28 và 8.583m<sup>2</sup> thuộc thửa 29 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã NH. Ngày 31/3/2015 vợ chồng ông U, bà C chuyển nhượng cho ông L, bà T diện tích đất 3.016m<sup>2</sup> thuộc thửa 28 tờ bản đồ 21 xã NH. Khi mua bán, hai bên thỏa thuận giá là 100.000.000 đồng/01 sào, tổng giá trị là 300.000.000 đồng. Phần diện tích lẻ 16m<sup>2</sup> thì bớt cho ông L, bà T để làm thủ tục, giấy tờ. Sau khi thỏa thuận xong thì hai bên có viết tay ghi rõ bán diện tích đất 3.016m<sup>2</sup>. Sau khi ông L, bà T trả đủ tiền thì hai bên ra UBND xã NH làm hợp đồng theo mẫu, ký xong hợp đồng thì ông U, bà C nhờ bà T1 đi tạm giao đất cho ông L, bà T đợi khi nào mời địa chính về đo thì hai bên giao nhận mốc cụ thể. Đến ngày 27/3/2015, ông U, bà C mời địa chính về đo cắm mốc đủ diện tích đã chuyển nhượng là 3.016m<sup>2</sup> và mời ông L, bà T lên nhận mốc nhưng ông, bà không chịu mà yêu cầu sử dụng theo mốc tạm giao. Trong khi theo kết quả đo vẽ thì diện tích tạm giao thừa ra 896m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 29. Vì vậy, ông U, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T phải giao trả cho ông U, bà C diện tích đất 896m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 29 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH. Ngoài ra ông U, bà C không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Năm 2015 vợ chồng ông, bà mua thửa đất số 28, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH, diện tích ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.016m<sup>2</sup>, ông bà mua theo diện tích đất ghi theo sổ đỏ và ranh giới thực tế. Khi mua các bên không có đo vẽ cụ thể diện tích đất chuyển nhượng vì bà T1 có nói sang nhượng

theo nguyên thừa thì không cần mời địa chính về đo. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng các bên thống nhất là 180.000.000 đồng. Ngày 29/3/2015, vợ chồng ông, bà đã thanh toán hết tiền cho ông U, bà C có sự chứng kiến của bà T1 là chị gái của bà C, đồng thời cùng ngày thì vợ chồng ông U, bà C cùng bà T1 đưa hai vợ chồng ông, bà đến vị trí diện tích đất thửa 28 để bàn giao theo ranh giới thực tế, ranh giới giữa thửa 28 và 29 là hàng dâu đã trồng từ khoảng năm 1995-1996 đến nay, phía trên thửa đất có một gốc cây rừng lâu năm, hiện nay vẫn còn. Đến ngày 30/3/2015 hai bên đến UBND xã NH làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đất và hoàn tất thủ tục sang nhượng, vợ chồng ông, bà đã canh tác sử dụng đất ổn định từ năm 2015 đến nay không có tranh chấp. Đến năm 2017 thì vợ chồng ông U, bà C cho rằng diện tích đất thực tế tại thửa 28 lớn hơn so với diện tích ghi trên giấy CNQSDĐ khoảng 1.000m<sup>2</sup> và cho rằng diện tích này thuộc thửa 29 nên ông U, bà C khởi kiện vợ chồng ông, bà. Nay vợ chồng ông U, bà C yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả lại diện tích đất 896m<sup>2</sup> thuộc phần đất của thửa 28, tờ bản đồ số 21 bộ bản đồ địa chính xã NH, huyện LH vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vì ranh giới từ trước đến nay giữa hai thửa 28 và thửa 29 các bên vẫn sử dụng ổn định không có thay đổi gì, khi mua là mua theo thửa chứ không mua theo mét vuông. Ngoài ra ông, bà không trình bày gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Diện tích đất 3.016m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH trước đây là của bà do bà nhận sang nhượng lại của ông Nguyễn Xuân K (bố của anh Nguyễn Xuân T) vào năm 2012, khi đó anh T là con ông K dẫn bà đi chỉ ranh giới. Còn diện tích đất thửa 29 thì bà nhận sang nhượng lại từ ông T từ khoảng năm 2005-2006. Từ khi bà nhận sang nhượng diện tích đất thửa 29 thì bà trực tiếp canh tác trên đất này từ năm 2005-2006 giáp ranh với thửa đất số 28 của ông K thì giữa hai bên không có tranh chấp, ranh giới là hàng dâu đã có từ các chủ đất cũ trước đây. Năm 2012 bà nhận sang nhượng luôn diện tích đất thửa 28 của ông K và cùng canh tác cả hai thửa 28, 29. Đến đầu năm 2015 thì bà sang nhượng diện tích đất thửa 28 cho ông U, bà C nhưng do là chị em nên bà vẫn canh tác trên đất, sau đó thì ông U, bà C sang nhượng lại cho ông L, bà T diện tích 3.016m<sup>2</sup> với số tiền là 300.000.000 đồng theo giấy tờ viết tay, nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất ghi giá sang nhượng là 180.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận sang nhượng, ông L, bà T có đưa tiền đến nhà ông U, bà C để thanh toán hết số tiền nhận sang nhượng đất là 300.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà. Lúc này, ông U, bà C có nhờ bà đưa ông L, bà T đến diện tích đất để tạm giao đất sử dụng, chờ mời

địa chính về đo cụ thể sẽ giao ranh chính thức. Ngày 23/7/2015 vợ chồng U', bà C mời cán bộ địa chính về đo thì kết quả phần vợ chồng ông L, bà T sử dụng dư 896m<sup>2</sup>. Vợ chồng nhà U', C yêu cầu ông bà L T trả lại diện tích đất 896m<sup>2</sup> nhưng ông L, bà T không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu ông L, bà T phải trả phần đất dư. Bà T1 cũng đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T phải trả lại cho ông U', bà C diện tích đất 896m<sup>2</sup> vì khi giao đất là chỉ tạm giao. Đồng thời, khi vợ chồng ông U', bà C bán diện tích đất 3.016m<sup>2</sup> cho ông L, bà T thì bà cũng bán diện tích đất 750m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố CL 3, thị trấn NB cho ông L, bà T với giá 75.000.000đ. Tiền đặt cọc đều được ghi trong một tờ giấy ngày 08/02/2015. Sau khi mời cán bộ địa chính về đo, diện tích lên tới 830m<sup>2</sup> thì ông L, bà T đã trả bà thêm cho bà T1 5.000.000đ, còn 30m<sup>2</sup> thì bà bớt cho ông L, bà T. Bà không có yêu cầu gì đối với diện tích đất 750m<sup>2</sup> mà chỉ là bằng chứng thể hiện khi mua bán là tính mét vuông cả diện tích đất này và diện tích đất 3.016m<sup>2</sup>. Ngoài ra bà T1 không yêu cầu gì thêm.

*Anh Nguyễn Xuân T trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH vào năm 2005 bố anh là ông Nguyễn Xuân K mua lại của ông D, bà N. Bố anh là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bố anh cho anh trực tiếp quản lý, sử dụng từ 2005 đến năm 2013. Về ranh giới giữa hai thửa đất số 28 và 29 thì từ khi nhận sử dụng đất giữa hai thửa 28 và thửa 29 có một hàng dâu được trồng rải rác từ rất lâu và có một gốc cây rừng ở phía trên giữa hai thửa đất hiện nay vẫn còn làm ranh giới, ranh giới này đã có từ rất lâu của thời những chủ đất cũ trước đây. Thửa 28 do anh canh tác và thửa 29 bà T1 canh tác từ năm 2005-2006 đến năm 2013 giữa hai bên không có tranh chấp gì. Năm 2013 bố anh bán thửa đất 28 cho bà T1, ông T thì ranh giới giữa hai thửa vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi; khi bán thửa đất trên cho bà T thì anh là người trực tiếp đi chỉ ranh giới cho bà T1 vẫn là hàng dâu và gốc cây rừng. Anh T xác định, quá trình anh sử dụng thửa 28 thì giữa anh với bà T1 và các hộ giáp ranh không có tranh chấp gì về ranh giới giữa các thửa đất. Đến nay anh T xác định ranh giới giữa hai thửa 28, thửa 29 vẫn được giữ nguyên hiện trạng hàng dâu và một gốc cây rừng. Về diện tích của thửa đất trên thì anh cũng chỉ biết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.016m<sup>2</sup> còn thực tế là bao nhiêu thì anh không rõ vì khi mua và bán thửa đất trên đều không mời cán bộ địa chính về đặc cụ thể, khi mua bán các bên đều giao trọn thửa và mặc nhiên thừa nhận diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

*Ông Hoàng Đăng T trình bày:* Ông và bà T1 chung sống với nhau từ năm 1992 ở tại xã ML, đến năm 2004 thì chuyển đến thị trấn NB sinh sống. Năm

2013 bà T1 mua thửa đất số 28 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH của ông Nguyễn Xuân K. Khi mua đất, bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tiền mua là của bà T1, không liên quan gì đến ông. Tuy nhiên, thời gian chung sống với nhau thì từ năm 2013 đến năm 2015 ông và bà T1 cùng canh tác trên diện tích đất này. Năm 2015 ông và bà T1 đã ly thân đến nay không còn chung sống với nhau nữa. Nay giữa vợ chồng ông ông U, bà C và ông L, bà T có tranh chấp liên quan đến diện tích đất thửa 28 thì ông xác định không có yêu cầu gì đối với thửa đất trên và ông cũng không liên quan gì. Ông xác định bà T1 và ông đã canh tác trên đất này thì ông có biết ranh giới giữa thửa 28 và thửa 29 là hàng dâu đã được các chủ đất cũ trồng lâu năm và gốc cây rừng đã có từ lâu, đến nay ông thấy ranh giới giữa hai thửa đất trên vẫn không thay đổi, còn diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông không biết. Ngoài ra ông T không yêu cầu gì thêm.

*Theo bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện LH là ông Nguyễn Minh A trình bày như sau:* Thửa đất số 28 tờ bản đồ số 21 Thị trấn NB (nay là tờ bản đồ địa chính số 21 xã NH) có nguồn gốc được tách từ thửa số 27. Năm 2001 ông Nguyễn Văn D có đơn xin đăng ký QSDĐ và đã được UBND huyện LH cấp giấy CNQSDĐ ngày 15/01/2001, tại Quyết định 808/QĐ-UB với diện tích 3.016m<sup>2</sup>. Đến năm 2005 ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.016m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Xuân K, ông K được UBND xã NH chứng thực ngày 16/5/2005 và UBND huyện LH xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2005. Trong họa đồ trích lục để chuyển nhượng, cán bộ địa chính xã Nam Hà thể hiện trích lục đối với thửa có tổng diện tích là 3.016m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Xuân K được UBND huyện LH cấp giấy CNQSDĐ ngày 01/7/2005 tại quyết định số 667/QĐ-UB. Ngày 09/6/2012 ông Nguyễn Xuân K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.016m<sup>2</sup> thửa 28 tờ bản đồ số 21 xã NH cho bà Nguyễn Thị T được văn phòng công chứng VL chứng thực số 1023, quyền số 01, TP/CC-SCC/HĐGD, được văn phòng ĐKQSDĐ xác nhận cho thay đổi ngày 20/6/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng đến ngày 19/02/2014 bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 28 tờ bản đồ số 21 xã NH cho vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã NH chứng thực số 19, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C được UBND huyện LH cấp GCNQSDĐ ngày 02/6/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng đến ngày 31/3/2015 ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng toàn bộ thửa 28 tờ bản đồ số 21 xã NH cho ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được

UBND xã NH chứng thực số 25, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ xác nhận cho thay đổi tại trang A4 ngày 09/4/2015.

Đối với thửa 29 tờ bản đồ số 21 xã NH có nguồn gốc do hộ ông Nguyễn Đăng T sử dụng và đã được UBND huyện LH cấp giấy CNQSDĐ ngày 09/12/1998 tại quyết định số 535/QĐ-UB với diện tích 8.583m<sup>2</sup>; hộ ông T, bà D sử dụng đến 30/3/2006 lập chuyển nhượng số 355/HĐCN/2006 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 8.583m<sup>2</sup> thửa 29 tờ bản đồ số 21 xã NH cho bà Nguyễn Thị T1 và được UBND xã NH xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, được phòng Tài nguyên & Môi trường xác nhận ngày 28/4/2006, được UBND huyện LH xác nhận cho chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/5/2006, bà T1 được UBND huyện LH cấp GCNQSDĐ ngày 22/5/2006 tại quyết định số 451/QĐ-UB. Sau khi nhận chuyển nhượng đến ngày 19/02/2014 bà Nguyễn Thị T1 lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 8.583m<sup>2</sup> thửa 29 tờ bản đồ số 21 xã NH cho ông Nguyễn Văn U' bà Nguyễn Thị C, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã NH chứng thực số 20, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng ĐKQSDĐ xác nhận cho thay đổi tại trang A4 ngày 25/02/2014.

Việc cấp GCNQSDĐ thửa 28; 29 tờ bản đồ số 21 tại thôn HK 2, xã NH như sau: Năm 2001 ông Nguyễn Văn D có đơn xin đăng ký QSDĐ và đã được UBND huyện LH cấp giấy CNQSDĐ ngày 15/01/2001, tại quyết định 808/QĐ-UB với diện tích 3.016m<sup>2</sup>. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đăng T hiện đã bị thất lạc không còn lưu trữ của Chi nhánh văn Phòng ĐKĐĐ huyện LH.

Việc chuyển nhượng QSDĐ thửa số 28, tờ bản đồ địa chính số 21 xã NH từ ông Nguyễn Văn D sang cho ông Nguyễn Xuân K; từ ông Nguyễn Xuân K sang cho bà Nguyễn Thị T1; từ bà Nguyễn Thị T1 sang vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C và từ vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C sang cho vợ chồng ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T: Việc các hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND huyện LH cấp GCNQSDĐ, được cơ quan chuyên môn là chi nhánh VPĐKĐĐ và phòng Tài nguyên & Môi trường kiểm tra, đo vẽ thực tế trước khi đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ, sau đó các hộ chuyển nhượng thực tế theo số liệu trên GCNQSDĐ và khi chuyển nhượng các hộ không yêu cầu cơ quan chuyên môn là Chi nhánh VPĐKĐĐ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất. Đối với trường hợp phải đo vẽ lại theo hiện trạng sử dụng đất trong trường hợp thửa đất bị biến động hoặc thửa đất khi chuyển nhượng đã được đo vẽ và thành lập bản đồ số hóa mới, được quy định tại Điều 17 thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên & Môi trường về quy định bản đồ địa chính.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu vợ chồng ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 896m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 3, xã NH, huyện LH và tài sản gắn liền với đất.

Vợ chồng ông L, bà T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ thửa 28, tờ bản đồ 21 xã NH, LH cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định.

Ngày 12/02/2018 nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn U', bà Nguyễn Thị C đã làm đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc vợ chồng ông L, bà T trả lại diện tích 896m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Nguyên đơn vợ chồng ông U', bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử (*sau đây gọi là HĐXX*) chấp nhận yêu cầu kháng cáo buộc ông L, bà T phải giao trả cho ông U', bà C diện tích đất 896m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 29 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH, ngoài ra không xuất trình thêm chứng cứ nào khác.

Bị đơn bà T trình bày bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 tờ bản đồ số 21 bằng diện tích thực tế và căn cứ vào mốc ranh giới thực tế đã bàn giao giữa bà và bà T1 là người đại diện cho vợ chồng ông U' bà C, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác. Riêng trường hợp mua diện tích đất 750m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố CL 3, thị trấn NB là do hai bên có thỏa thuận nên bà đã trả bà thêm cho bà T1 5.000.000đ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T1 đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T vẫn giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm và cho rằng diện tích đất thuộc thửa 28 có nguồn gốc của gia đình ông sử dụng, sau đó chuyển nhượng lại cho bà T1, bà T1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông U', bà C, thực tế quá trình chuyển nhượng đều căn cứ vào ranh giới đất thực tế và chuyển nhượng theo sổ thửa được ghi

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của viện kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện LH.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất thuộc thửa 28, tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH.

Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH do ông Nguyễn Đăng Tkhai phá trước năm 1997 sau đó ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D có ranh giới với thửa đất số 29 là một gốc cây rừng, quá trình canh tác sử dụng, ông D trồng một hàng cây dâu tằm từ năm 1997 và trồng cây cà phê Robusta trên toàn bộ diện tích đất được UBND huyện LH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/10/2001. Đến năm 2005 thì sang nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân K theo hiện trạng toàn bộ mốc ranh giới thực tế thuộc thửa 28, ông K giao thửa đất cho con trai tên là Nguyễn Xuân T canh tác sử dụng, thời điểm này diện tích thửa số 29 giáp ranh thửa số 28 do bà Nguyễn Thị T1 trực tiếp canh tác sử dụng. Năm 2012 ông Nguyễn Xuân K chuyển nhượng thửa đất số 28 nói trên cho bà Nguyễn Thị T1, khi chuyển giao diện tích đất thì ông Nguyễn Xuân T là người trực tiếp canh tác đứng ra bàn giao cho bà T1 theo mốc ranh giới thực tế của thửa 28, lúc này các bên đều thừa nhận rằng diện tích của thửa 28 là 3.016m<sup>2</sup> và không có tranh chấp gì về diện tích thực tế so với diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất giữa chủ đất thửa số 29 (do bà Nguyễn Thị T1 sử dụng) và chủ đất thửa số 28 (do ông Nguyễn Xuân K sử dụng) không có tranh chấp về ranh giới hay quyền sử dụng đất giáp ranh. Thực tế sau khi đo đạc diện tích đất của thửa 28 theo các mốc giới cũ do các bên đương sự xác định thì diện tích thực tế là 3.826m<sup>2</sup>, so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 28 là 3.016m<sup>2</sup> chênh lệch giữa diện tích trong giấy chứng nhận và diện tích thực tế sử dụng từ trước năm

1997 là  $896\text{m}^2$ . Bị đơn cho rằng diện tích này thuộc thửa 29 nên có yêu cầu đòi lại.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH.

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH do bà Nguyễn Thị T1 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Đăng T vào năm 2005 và trực tiếp canh tác sử dụng cho đến nay, về mặt pháp lý thì diện tích này bà T đã sang nhượng lại cho vợ chồng em gái tên là Nguyễn Thị C và Nguyễn Văn U, trên thực tế bà T vẫn là người trực tiếp canh tác sử dụng. Quá trình canh tác sử dụng diện tích nói trên thì ranh giới giữa thửa đất số 28 và thửa đất số 29 không thay đổi, vẫn là các gốc cây dâu tằm và gốc cây rừng tạo thành một đường thẳng làm ranh giới giữa hai thửa đất có từ trước năm 1997, ranh giới này đã được các bên xác định và thừa nhận nên các đương sự không có nghĩa vụ phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy về ranh giới và các vị trí cột mốc có lịch sử tồn tại giữa hai thửa đất số 28 và thửa đất số 29 đã rõ ràng trên thực tế sử dụng, bà Nguyễn Thị T1 là người trực tiếp canh tác trên cả hai thửa đất và là người đại diện cho nguyên đơn đứng ra bàn giao diện tích đất thuộc thửa 28 cho bị đơn sau khi hợp đồng sang nhượng được hoàn tất. Thực tế sau khi đo đạc diện tích đất của thửa 29 theo các mốc giới cũ do các bên đương sự xác định thì diện tích thực tế là  $7.463\text{m}^2$ , so với diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 29 là  $8.583\text{m}^2$  chênh lệch giữa diện tích trong giấy chứng nhận và diện tích thực tế sử dụng từ trước năm 1997 là  $1.120\text{m}^2$ , như vậy nếu trừ đi diện tích  $896\text{m}^2$  mà nguyên đơn cho rằng thuộc thửa 29 thì phần diện tích đất của thửa số 29 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn thiếu, nguyên đơn không chứng minh được diện tích thiếu giữa thực tế so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy cần phải xem xét đến nguồn gốc và quá trình thực tế sử dụng của thửa đất số 28 và thửa đất số 29 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng diện tích đất  $896\text{m}^2$  đất tọa lạc tại vị trí giáp ranh giữa hai thửa đất số 28 và thửa đất số 29 tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại thôn HK 2, xã NH, huyện LH thuộc diện tích đất của thửa đất số 29.

Qua xem xét tại chỗ vào ngày 18/6/2018 thì các bên đương sự đều thừa nhận và xác định ranh giới giữa hai thửa 28 và thửa 29 là các gốc cây dâu tằm nối liền thành một đường thẳng với gốc cây rừng ở phía cuối của hai thửa đất.

Ranh giới này tồn tại từ thời gian trước khi ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân K. Xem xét phần diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp với bị đơn thì thấy rằng trên phần diện tích đất này có hai hàng cây cà phê trồng trên mười năm cùng loại và cùng tuổi với toàn bộ các cây cà phê trồng trên diện tích đất thuộc thửa 28. Thực tế của vườn cà phê được trồng phân bố và có độ tuổi như trên đã được các bên đương sự thừa nhận, việc sử dụng các mốc ranh giới thực tế của các thửa đất ổn định, không có tranh chấp. Các tình tiết, các sự kiện đó khẳng định cấp sơ thẩm xác định đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá và chi phí kiểm tra thực tế tại chỗ là 5.182.000đ + 2.550.000đ = 7.732.000đ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết Số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn vợ chồng ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị đối với vợ chồng ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Thị T về yêu cầu đòi lại phần diện tích đất 896m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ số 21 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn HK 3, xã NH, huyện LH

Vợ chồng ông L, bà T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu xác định lại diện tích đất và điều chỉnh diện tích đất thực tế thuộc thửa đất 28, tờ bản đồ địa chính số 21, tọa lạc tại thôn HK 3, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU336383 ngày 02/6/2014 do UBND huyện LH cấp mang tên Nguyễn Văn U, Nguyễn Thị C đã được điều chỉnh tại trang thứ ba mang tên Phạm Đình L, Nguyễn Thị T.

## 2. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C phải chịu 7.732.000đ (*Bảy triệu, bảy trăm ba mươi hai ngàn đồng*) chi phí đo vẽ, định giá, kiểm tra tại chỗ, vợ chồng ông U, bà C đã nộp đủ các chi phí tố tụng nói trên.

## 3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị C phải chịu 6.706.637đ (*Sáu triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, sáu trăm ba mươi bảy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 6.906.637đ (*Sáu triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, sáu trăm ba mươi bảy đồng*) tiền án phí. Nhưng được trừ vào số tiền 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2015/0000057 ngày 24/10/2016 và Biên lai thu số AA/2016/0000388 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Vợ chồng ông U, bà C đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm và còn phải nộp 4.106.637đ (*Bốn triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, sáu trăm ba mươi bảy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

*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 quy định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

### **Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Lâm Hà (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hữu Hồng**

