

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 02/2018/DS-PT

Ngày: 11-01-2018

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 Nguyễn Hữu Mừng

Ông Bùi Hữu Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2017/QĐ-PT ngày 24/11/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ; nơi cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* vợ chồng Bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn H; nơi cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn H: Ông Trần Quang T, sinh năm 1966; địa chỉ nơi cư trú tại đường X, Phường Y, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Doãn Thị Hg; nơi cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo:

Vợ chồng bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn H- Bị đơn

(nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đi trình bày: Ngày 02/3/2007 bà sang nhượng cho bà Doãn Thị Hg ở Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất thổ cư $06m \times 50m = 300m^2$, thửa đất tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 07/4/2008, bà Hg chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H (*sau đây viết tắt là v/c bà X*) diện tích $06m \times 50m = 300m^2$. Năm 2009 v/c bà X xây dựng nhà ở lấn sang đất nhà bà có chiều ngang 0,7m, chiều dài 50m. Nhiều lần bà yêu cầu v/c bà X trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng bà X, ông H không đồng ý và cũng không chịu thanh toán bằng tiền đối với diện tích đã lấn chiếm. Nay bà khởi kiện yêu cầu v/c bà X phải trả lại cho bà Đ diện tích đất lấn chiếm là $35m^2$ (chiều ngang 0,7m, chiều dài 50m) trị giá 21.000.000đ, bà yêu cầu thanh toán bằng tiền là 21.000.000đ.

Bị đơn bà Phạm Thị X trình bày: Ngày 07/4/2008, bà nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị Hg ở Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng thửa đất có chiều ngang 6m50, chiều dài 50m với giá 93.000.000đ, thửa đất tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, nguồn gốc đất là của bà Đ. Tháng 9/2009 bà Đ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Năm 2010 UBND xã LN chủ trương trích đo thực tế và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 133, tờ bản đồ 77 tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng với diện tích $326,9m^2$, trong đó có $100m^2$ đất ở nông thôn và $226,9m^2$ đất trồng cây hàng năm, thực tế bà đã xây dựng nhà trên thửa đất nêu trên. Đối chiếu giấy tay chuyển nhượng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích không chênh lệch bao nhiêu vì năm 2009 bà xây nhà thì ông Phạm Anh Q là chồng bà Đ và bà Đ đã đo đất và chỉ mốc giới, từ 8 năm nay không có tranh chấp, chứng tỏ bà không lấn đất nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Phạm Văn H nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị Hg trình bày: ngày 02/3/2007, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Anh Q, bà Nguyễn Thị Đ 01 thửa đất có chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng 50m tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 54.000.000đ. Ngày 07/4/2008 bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Phạm Thị X cũng chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng 50m với giá 93.000.000đ. Trước đây bà nhận chuyển nhượng của bà Đ diện tích bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho bà X diện tích như vậy. Nay tranh chấp giữa bà Đ với bà X, ông H bà không yêu cầu gì vì đã chuyển nhượng cho bà X và nhận đủ tiền nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Tổng số tiền là 7.612.000đ, bà Đ đề nghị phía bị đơn phải chịu.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt. Sau đó nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được.

Tại Bản án sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 13/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H.*

Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất lấn chiếm là $26,9m^2 \times 1.112.935đ = 29.937.951đ$.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 7.612.000đ.

3. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.496.897đ.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 675.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004585 ngày 20/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 16/9/2017 vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X có đơn kháng cáo cho rằng, không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, thừa nhận chỉ có giao dịch chuyển nhượng với bà Doãn Thị Hg nhưng do bà Đ chưa sang tên cho bà Hg nên bà Đ đã trực tiếp sang tên cho vợ chồng ông, bà. Đồng thời trước khi Tòa án xét xử sơ thẩm vợ chồng ông đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Hn, nên ông Hn có nghĩa vụ giải quyết những việc còn lại. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử (*sau đây viết tắt là HĐXX*) bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời xác định tại cấp sơ thẩm bà đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 8,1m² đất tranh chấp theo kết quả đo đạc.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và nộp cho Tòa án bản gốc giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà Doãn Thị Hg và bà Phạm Thị X ngày 07/4/2008.

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 căn cứ vào khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông H, bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra lại tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của vị đại diện

Viện kiểm sát và qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X HĐXX thấy rằng, ngày 02/3/2007 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và chồng là ông Phạm Anh Q có chuyển nhượng cho bà Doãn Thị H diện tích đất nông nghiệp có kích thước chiều ngang 06m x chiều dài 50m tại Thôn 13, xã LN, huyện BL. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng, ngày 07/4/2008 bà H chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà Phạm Thị X việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay và có bà Nguyễn Thị Đ làm chứng, sau đó ngày 29/9/2009 giữa bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà X diện tích đất 300m², thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng (BL số 125,126). Ngày 11/01/2010 vợ chồng ông H, bà X được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 856543 với diện tích 300m² thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng đất trồng cây công nghiệp lâu năm, tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 15/6/2010 Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm ra Quyết định số 2980/QĐ-UBND cho phép vợ chồng ông H, bà X được chuyển đổi mục đích sử dụng 100m² từ đất nông nghiệp sang đất ở. Ngày 18/7/2014 bà X có Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 356 tờ bản đồ số 31 (BL số 122,123). Qua đo đạc thực tế diện tích đất sử dụng tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng, ngày 07/8/2014 Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 201168 cho vợ chồng ông H, bà X từ diện tích 300m² đất thuộc thửa 356, tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng đất trồng cây công nghiệp lâu năm, thành 326,9m², thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 77 trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 226,9m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị của phần diện tích đất tăng thêm 26,9m² có nguồn gốc lấn chiếm đất của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

[2] Về nghĩa vụ thanh toán của bị đơn cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất 26,9m² trồng cây lâu năm mà bị đơn đang sử dụng theo Giấy chứng

nhận QSDĐ số BU 201168 ngày 07/8/2014. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn giá trị của phần diện tích $26,9\text{m}^2$ đất mà bị đơn sử dụng có nguồn gốc của nguyên đơn theo đơn giá đất ở $1.112.935\text{đ}/\text{m}^2$ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24/7/2017 của Công ty Thẩm định giá Hoàng Quân, trong khi phần diện tích đất nói trên thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 201168 ngày 07/8/2014 là đất trồng cây lâu năm là không phù hợp làm thiệt hại cho bị đơn. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần giá trị bồi thường mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn phần diện tích đất $26,9\text{m}^2$ tăng so với diện tích đã chuyển nhượng theo đơn giá đất trồng cây lâu năm là $798.935\text{đ}/\text{m}^2$ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24/7/2017 của Công ty Thẩm định giá Hoàng Quân nhằm bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng cho các bên đương sự cụ thể như sau: $26,9\text{m}^2 \times 798.935\text{đ}/\text{m}^2 = 21.491.351\text{đ}$.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện yêu cầu 35m^2 nhưng sau khi qua đo đạc thì yêu cầu diện tích $26,9\text{m}^2$ như vậy nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $8,1\text{m}^2$, lẽ ra cấp sơ thẩm cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bản án sơ thẩm không tuyên nội dung này là thiếu sót nên cần sửa bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích $8,1\text{m}^2$.

Từ những nhận định trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án dân sự thẩm đối với phần giá trị thanh toán của diện tích đất trồng cây lâu năm là $26,9\text{m}^2$ có nguồn gốc của nguyên đơn nhưng bị đơn đang sử dụng và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi đo vẽ và thẩm định giá thực tế số tiền $7.612.000\text{đ}$ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tổng cộng cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền $29.103.351\text{đ}$.

Về án phí: Đương sự phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể bị đơn vợ chồng bà X, ông H phải chịu $1.074.567\text{đ}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phải thi hành án ($21.491.351\text{đ} \times 5\% = 1.074.567\text{đ}$)

Do sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến nội dung kháng cáo nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích 8,1m² đất tọa lạc tại Thôn 13, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

3. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 29.103.351đ (*Hai mươi chín triệu, một trăm lẻ ba ngàn, ba trăm năm mươi một đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải chịu số tiền 1.074.567đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004877 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị X còn phải nộp 774.567đ (*bảy trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi bảy đồng*).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 675.000đ (*Sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/0004585 ngày 20/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND H. Bảo Lâm (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