

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 74/2019/DS-PT

Ngày: 18-7-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2018/TLDS-PT ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2018/QĐ-PT ngày 19/11/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2018/QĐ-PT ngày 30/11/2018; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2019/QĐ-PT ngày 06/6/2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2019/QĐ-PT ngày 27/6/2019; Thông báo dời thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 595/2019/TB-TA ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm: 1951;

Địa chỉ: Số x, thôn LLL, xã LL, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Cao T là Luật sư của Văn phòng luật sư Bá T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Th, sinh năm: 1940;

Địa chỉ: Số x, xóm y, thôn KĐM2, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Ph là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Thị Ph thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: Số x1, thôn LLL, xã LL, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Cụ Ngô Thị M, sinh năm: 1925;

Người đại diện theo uỷ quyền cho cụ M: bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm: 1951;

Cùng địa chỉ: Số x, thôn LLL, xã LL, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

(Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 16/3/2015).

3. Vợ chồng ông Ka Nh, sinh năm: 1965;

Bà Ma K, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Số y, xóm y, thôn KĐM2, xã KĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Vợ chồng ông Đinh Trọng Ch, sinh năm: 1968;

Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Số x, thôn HD, xã LL, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm: 1945;

Địa chỉ: Số x, xóm y, thôn KĐM2, xã KĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông KaT, sinh năm: 1942;

Địa chỉ: Số y, thôn KĐM2, xã KĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện ĐĐ.

Địa chỉ trụ sở: Số x, đường y, Thị trấn TM, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Ngọc H - Chức vụ: Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lưu Đình Ch - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

(Văn bản uỷ quyền ngày 22/5/2017).

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Kim L.

(Bà Ph, ông Th, bà L, luật sư T, luật sư Ph có mặt tại phiên tòa; ông Ka Nh, bà Ma K, ông Lưu Đình Ch có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự khác đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/01/2015 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph thì:

Năm 2000, em gái là Nguyễn Thị Kim L cho bà diện tích đất 12.567m² gồm các thửa 89, 91, 92, 94 tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ trong đó thửa 89 có diện tích 2.844m².

Ngày 30/11/2001, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện ĐĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất số T819601 mang tên hộ bà

Nguyễn Thị Kim Ph (hộ gia đình bà có 02 nhân khẩu là bà và mẹ bà là cụ Ngô Thị M). Thửa đất 89 có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa 92; phía Bắc giáp thửa 90 và phía Nam giáp thửa 274. Do ông Lê Văn Th canh tác thửa đất 274 cạnh thửa đất 89 nên trong khoảng thời gian từ năm 2001 đến năm 2002 bà đã cho ông Th mượn toàn bộ diện tích đất này nhưng khi cho mượn không lập giấy tờ.

Đến năm 2003, ông Th trả lại đất cho bà nhưng không trả diện tích 1.540m² thuộc một phần thửa 89 hiện nay đang tranh chấp, mặc dù bà yêu cầu nhiều lần, có lần bà đã đến nhà đề nghị cho ông Th 05 chỉ vàng 24k để ông Th trả đất cho bà nhưng ông Th không đồng ý, lý do bà đề nghị cho 05 chỉ vàng là vì ông Th đã mua nhầm đất nên bà hỗ trợ phần thiệt hại do mua nhầm. Vì vậy, bà đã khiếu nại đến UBND xã KĐ, huyện ĐĐ và UBND xã KĐ đã xác minh hiện trường, tổ chức hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện đến Tòa án.

Sau khi tiến hành đo đạc thì xác định ông Th đang sử dụng diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89 mà UBND huyện ĐĐ đã cấp QSD cho bà. Bà thống nhất với giá 277.200.000đồng do Hội đồng định giá huyện ĐĐ đã định giá vào ngày 17/5/2016.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Th phải trả cho bà diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lê Văn Th trình bày:

Diện tích đất 1.540m², bà Ph đang tranh chấp với ông có nguồn gốc của mẹ bà Ma K cho vợ chồng bà Ma K. Năm 1992, vợ chồng bà Ma K cho ông thuê đất, sau đó sang nhượng cho ông vào ngày 15/9/1995, với giá 04 chỉ vàng. Khi sang nhượng hai bên viết giấy tay và có xác nhận của trưởng thôn là ông Ya Ta vào ngày 06/01/1996. Diện tích đất này trong giấy sang nhượng có tứ cận như sau: “*phía Nam giáp vườn của vợ chồng tôi, phía Tây giáp đất của bà G (vợ ông Ka T), phía Đông giáp đường cái và phía Bắc giáp đất của ông già vợ (ông già vợ ông Ka Nh)*”. Ông Th trực tiếp canh tác trên diện tích đất tranh chấp này từ năm 1992 cho đến nay, ông không biết rõ thửa đất số bao nhiêu vì hai bên chỉ viết giấy sang nhượng chứ không đề cập đến số thửa cụ thể.

Đến ngày 06/01/1996, ông nhận sang nhượng tiếp của vợ chồng bà Ma K, ông Ka Nh diện tích đất 1.000m² với giá 03 chỉ vàng, có tứ cận như sau: “*phía Đông giáp đường cái lớn, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp vườn ông Nh, phía Bắc giáp đất ông Th*”. Khi sang nhượng hai bên lập giấy tay và có xác nhận của trưởng thôn là ông Ya T vào ngày 06/01/1996. Diện tích đất này ông đã xây căn nhà cấp 4 mà hiện nay ông đang ở. Vợ chồng ông (vợ ông Th tên Huỳnh Thị A) trực tiếp canh tác đất từ khi thuê và nhận sang nhượng cho đến nay, chỉ san lấp, còn ranh giới, tứ cận diện tích đất vẫn ổn định. Ông khẳng định là từ trước đến nay không mượn đất của bà Ph, ông thống nhất giá trị đất tranh chấp là 277.200.000đồng.

Nay ông không đồng ý trả đất như yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Ph mà yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 105/QĐ-UB và một phần Giấy

chứng nhận QSD đất số T819601 đối với diện tích 1.540m² thuộc một phần thửa 89 do UBND huyện ĐD cấp cho hộ bà Ph vào ngày 30/11/2001.

Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Vào năm 1991, bà thuê đất của các hộ đồng bào dân tộc ở thôn KĐ mới để sản xuất, khi bà giao tiền thuê đất cho người dân thì có lập biên bản nhận tiền cho thuê đất vào ngày 28/5/1995 (đợt III) và có xác nhận của trưởng thôn là ông Ya Ta. Bà thuê đất để trồng mía, trong thời gian sử dụng đất thuê thì có một số hộ dân đã chuyển nhượng đất cho bà, trong đó có ông Ka T đã chuyển nhượng diện tích đất 04 sào với giá 6.000.000đồng từ năm 1991, lúc này hai bên cũng lập giấy nhưng bà đã nộp cho UBND xã KĐ, huyện ĐD.

Đến năm 1995, Nhà nước đo đạc lại các thửa đất thì bà đã yêu cầu ông Ka T viết lại giấy chuyển nhượng vào ngày 01/4/1995, trong giấy không ghi rõ số thửa nhưng trong sổ mục kê tại UBND xã KĐ thì diện tích đất này thuộc thửa 89 tờ bản đồ số 06. Mặc dù bà và bà Ph có nộp cho Tòa án 02 giấy chuyển nhượng QSD đất với ông Ka T (một giấy ghi ngày 02/6/1991 và một giấy ghi ngày 01/4/1995) nhưng thực tế bà với ông Ka T chỉ chuyển nhượng một diện tích đất mà thôi. Bà đã đưa đủ tiền cho ông Ka T và nhận đất sử dụng để trồng mía đến năm 2000.

Ngoài ra, bà còn nhận chuyển nhượng đất của bà Ma K, bà Drong Q, ông Ka Ph, bà Ma H (hiện nay ông Ka Ph, bà Ma H đã chết) thành tổng diện tích 12.567m². Năm 2000, bà đã cho chị gái là Nguyễn Thị Kim Ph toàn bộ diện tích đất này.

Ngày 30/11/2001, Ủy ban nhân dân huyện ĐD đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.567m² gồm các thửa 89, 91, 92, 94 tờ bản đồ số 06 cho hộ bà Kim Ph. Giáp với thửa đất 89 về phía Nam là diện tích đất của ông Dzong B, khi ông B đi Mỹ thì đã cho bà Ma K diện tích đất này. Theo bà được biết thì vợ chồng bà Ma K, ông Ka Nh đã sang nhượng lại thửa đất này cho ông Lê Văn Th với diện tích khoảng 1.500m². Quá trình sử dụng, năm 2001 bà Ph đã cho ông Th mượn đất. Đến năm 2003, ông Th trả đất cho bà Ph nhưng trả không đủ, thiếu vài trăm mét thuộc thửa 89. Sau đó, ông Th còn nhiều lần lấn chiếm diện tích đất thuộc thửa 89 của bà Ph, mỗi lần lấn chiếm một ít từ năm 2003 cho đến nay tổng cộng khoảng 1.540m². Bà L thừa nhận có lần bà và bà Ph đến nhà để hỗ trợ cho ông Th 05 chỉ vàng và yêu cầu trả đất cho bà Ph vì đã mua nhầm đất nhưng ông Th không đồng ý. Về giá trị đất tranh chấp, bà thống nhất với giá 277.200.000đồng.

Nay bà L thống nhất với ý kiến của bà Ph, yêu cầu ông Th phải trả lại diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89 cho bà Ph.

Ông Ka T trình bày:

Trước đây ông có sang nhượng diện tích đất khoảng 04 sào (4.000m²) với giá 6.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Kim L, khi sang nhượng hai bên có viết giấy chứ không lập hợp đồng theo quy định của pháp luật (giấy tay viết vào ngày 01/4/1995). Diện tích đất 04 sào mà ông sang nhượng cho bà L thì ông

không biết rõ là thửa nào nhưng vị trí đất là nằm ở phía trong, chứ không giáp đường và cũng không phải là diện tích đất mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th. Ông thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng QSD đất được cán bộ địa chính xã KĐ xác nhận vào ngày 02/6/1991 là do ông ký, ông không nhớ rõ ngày tháng ký nhưng là ký vào năm 1995 chứ không phải năm 1991, khi ông ký thì không đọc nội dung nên cũng không biết là số thửa và diện tích đã bị sửa hay chưa. Lý do mà ông ký giấy này là do bà L bảo ông ký thì ông ký vì trước đó ông có sang nhượng cho bà L 04 sào đất.

Ông khẳng định là từ trước đến nay chỉ sang nhượng đất cho bà L một lần với diện tích là khoảng 04 sào vào năm 1995, chứ không sang nhượng diện tích đất nào khác. Nay bà Ph yêu cầu ông Th phải trả diện tích đất 1.540m² thuộc thửa 89 thì ông không có ý kiến gì.

Vợ chồng ông Ka Nh, bà Ma K trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1.540m² đất thuộc một phần thửa 89 là của bà Drong Y (mẹ bà Ma K) cho bà Ma K, khi cho thì không lập giấy tờ và đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD. Năm 1995, ông bà sang nhượng cho ông Th với giá 04 chỉ vàng. Khi sang nhượng hai bên viết giấy tay đề ngày 15/9/1995 và có xác nhận của trưởng thôn là ông Ya Ta, hai bên đã giao nhận vàng và đất đầy đủ. Tứ cận diện tích đất này như sau: *Phía Nam giáp đất của ông bà; phía Tây giáp đất của bà G (vợ ông Ka T); phía Đông giáp đường; phía Bắc giáp đất của ông già vợ (tức là đất của bà Drong Y sau này cho bà Drong Q và bà Quỳnh đã sang nhượng cho bà L).*

Ngoài ra, vợ chồng bà còn sang nhượng cho ông Th diện tích đất 1000m², hai bên có viết giấy tay ngày 01/6/1996, đất có tứ cận như sau: *Phía Nam giáp đất của ông bà; phía Tây giáp đất của ông Huỳnh Tấn T; phía Đông giáp đường; phía Bắc giáp đất của ông Th.*

Ông bà khẳng định là từ trước đến nay ông bà không sang nhượng diện tích đất nào cho bà Nguyễn Thị Kim L. Bà Ma K thừa nhận, bà có ký vào giấy nhận tiền đề ngày 05/6/1995 mà bà L đã cung cấp cho Tòa án nhưng lý do bà ký là vì mẹ bà có diện tích đất ở cánh đồng Blang chia cho chị em bà (trong đó phần của bà thì đã sang nhượng cho ông Th), phần còn lại chia cho bà Drong Q và ông Ya H, sau đó họ đã sang nhượng cho bà L, do bà L sợ sau này bà tranh chấp nên mới yêu cầu bà ký vào giấy nhận tiền bán đất đề ngày 05/6/1995 này, chứ bà không bán đất và cũng không nhận tiền từ bà L.

Nay bà Ph tranh chấp với ông Th về diện tích đất 1.540m² thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra ông bà không tranh chấp với ai và cũng không có yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị Kim Ph là đại diện theo ủy quyền của cụ Ngô Thị M trình bày: Ý kiến của cụ M thống nhất với ý kiến của bà, yêu cầu ông Th phải trả cho bà Ph diện tích đất tranh chấp 1.540m² nêu trên.

Bà Huỳnh Thị A trình bày:

Bà là vợ của ông Th, nguồn gốc diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89 là do ông Th trực tiếp nhận sang nhượng của vợ chồng bà Ma K, ông Ka Nh vào năm 1995. Khi sang nhượng hai bên có lập giấy viết tay, đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng cho đến nay. Bà thống nhất với ý kiến của ông Th là không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà Ph, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Vợ chồng ông Đình Trọng Ch, bà Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày:

Năm 2014, ông bà nhận sang nhượng của bà Ph diện tích đất khoảng 1,5 ha, trong đó có toàn bộ diện tích đất của thửa 89. Hai bên chỉ lập giấy tay và chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông bà đã giao một phần tiền cho bà Ph và đã nhận đất để canh tác. Tuy nhiên, phần diện tích đất 1.540m² mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th thì mặc dù bà Ph đã sang nhượng cho ông bà nhưng ông bà chưa nhận đất nên chưa canh tác, cải tạo hay xây dựng gì trên diện tích đất này.

Nay bà Ph tranh chấp với ông Th thì ông bà không có ý kiến gì và không có tranh chấp với ai trong vụ án này. Việc ông bà nhận sang nhượng QSD đất của bà Ph, trong đó có toàn bộ thửa đất số 89 thì ông bà tự thỏa thuận với bà Ph, không yêu cầu Tòa án giải quyết, ngoài ra ông bà không có yêu cầu nào khác.

Ông Lưu Đình Ch là đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện ĐD trình bày: Năm 2001, UBND huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận QSD đất số T819601 cho hộ bà Ph, trong đó có thửa 89 diện tích 2844m² là dựa trên hồ sơ do Hội đồng xét cấp QSD đất xã KĐ, huyện ĐD đề nghị.

Tuy nhiên, tổ đăng ký đất đai giúp việc cho Hội đồng xét cấp QSD đất xã KĐ đã không tiến hành thẩm tra, xác minh thực tế theo quy định tại điểm I.2.4 của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính mà chỉ căn cứ trên bản đồ giải thửa và đơn đăng ký kê khai của bà Ph. Vì vậy, việc UBND huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Ph, trong đó có thửa đất số 89 diện tích 2.844m² là chưa đảm bảo chặt chẽ theo quy định của pháp luật. Qua xác minh thực tế thì diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89 là do ông Lê Văn Th nhận chuyển nhượng của bà Ma K từ năm 1995 (trước đó đã thuê từ năm 1992) và đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Qua xem xét các tài liệu do bà Ph cung cấp thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đã làm việc với ông Tou Prong Dzung (nguyên Chủ tịch UBND xã KĐ) và ông Phan Minh Tr (nguyên cán bộ địa chính xã KĐ). Hai ông cho biết đã xác nhận trong các giấy tờ sang nhượng do bà Ph cung cấp nhưng hai ông không nhớ thời điểm nào, đồng thời qua xem xét các tài liệu trên thì các ông cho biết thời điểm xác nhận tại các giấy tờ trên là không phù hợp lý do: Thời điểm năm 1991, chức danh cán bộ quản lý đất đai cấp xã là Ban quản lý ruộng đất và mẫu dấu của UBND xã KĐ, huyện ĐD tại thời điểm năm 1991 không phải là mẫu dấu xác nhận tại các tài liệu do bà Ph cung cấp và các số liệu trên các giấy tờ do bà Ph cung cấp thì hầu hết bị tẩy xóa sửa chữa lại. Từ những căn cứ trên, UBND huyện ĐD nhận thấy các tài liệu do bà Ph cung cấp không đảm bảo cơ sở pháp lý.

Do đó, ông Th yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 1.540m² thuộc một phần thửa 89 là có cơ sở. UBND huyện ĐD đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐD đã xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph về việc buộc bị đơn ông Lê Văn Th phải trả diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐD.

2- Xác định diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐD thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Ái, diện tích đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp một phần thửa 89 dài 41,4m; phía Nam giáp thửa 274 dài 30,5m; phía Đông giáp đường đi dài 44,5m; phía Tây giáp một phần thửa 89 và thửa 274 dài 42,7m (*Có họa đồ lô đất kèm theo*).

3- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn Th: Hủy một phần Quyết định số: 105/QĐ-UB ngày 30/11/2001 của UBND huyện ĐD và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T819601 do UBND huyện ĐD cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Ph ngày 30/11/2001 đối với diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐD. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu 9.555.900đồng tiền chi phí tố tụng (bà Ph đã nộp đủ).

5- Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph, hoàn trả cho bà Ph số tiền tạm ứng án phí 1.600.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007091 ngày 13/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐD. Các đương sự khác không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 05/02/2018, nguyên đơn bà Ph kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà để buộc vợ chồng ông Lê Văn Th phải trả diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐD.

Ngày 05/02/2018, bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph để buộc vợ chồng ông Lê Văn Th phải trả diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐD.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Ph và bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định. Trước khi cấp quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn cũng công khai hồ sơ trong 30 ngày nhưng không có ai tranh chấp. Năm 2001, bà Ph được cấp giấy chứng nhận thì năm 2003, bà Ph cho ông Th mượn canh tác. Việc mượn có giấy tờ hay không không quan trọng vì bà Ph đã có sổ đỏ, bà Ph được Nhà nước bảo vệ; và đến thời điểm này chưa có văn bản, quyết định nào thu hồi diện tích đất tranh chấp này nên bà Ph có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của bà Ph. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph, bà L.

Ông Th, cũng như Luật sư Ph bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph, bà L đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Ph, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph thì diện tích đất 1.540m² thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 6 tại xã KĐ, huyện ĐD đang tranh chấp là của nguyên đơn và đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Ph vào ngày 30/11/2001 nên yêu cầu bị đơn ông Lê Văn Th phải trả lại diện tích đất trên cho nguyên đơn.

Do bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy một phần Quyết định số 105/QĐ-UB ngày 30/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện ĐD và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số T819601 do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Ph đối với diện tích đất nêu trên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐD là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L thì thấy rằng:

[3] Theo nguyên đơn bà Ph thì nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của ông Ka Tchuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L; bà L cho bà Ph nhưng

do có quan hệ là chị em ruột nên không làm giấy tờ và bà Ph đã được UBND huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2001 (Bút lục số 05).

Xét thấy, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là: “Giấy chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Ka Tvới bà Nguyễn Thị Kim L ngày 01/4/1995 (bút lục số 17) và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ka Tvới bà Nguyễn Thị Kim L được Ban thôn KĐ Mới xác nhận ngày 02/6/1991 (bút lục số 127 - bản gốc bút lục 185)”. Nội dung của hai chứng cứ này do Ban thôn KĐ Mới xác nhận ngày 02/6/1991 nhưng có sự tẩy xóa, sửa chữa về diện tích chuyển nhượng; trước là 6.377m² thuộc các thửa 90, 91, 93 với giá tiền 6.377.000đồng, sau đó bị gạch nội dung này và ghi phía trên nội dung bị gạch bỏ là diện tích 4.603m², thửa đất 186; còn giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/4/1995 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 04 sào với giá tiền 6.000.000đồng. Cả hai chứng cứ trên đều có sự sửa chữa về diện tích, số thửa và không ghi rõ tứ cận của thửa đất.

[4] Hơn nữa, theo Công văn số 339/CAT-PC64 ngày 25/02/2016 của Công an tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 261-262) thể hiện năm 2001, Ủy ban nhân dân xã KĐ, huyện ĐD đã làm thủ tục đổi con dấu và nộp lại con dấu cũ đã sử dụng trước đó.

Qua mẫu dấu do Phòng cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội - Công an tỉnh Lâm Đồng (bút lục 261) thì mẫu dấu của Ủy ban nhân dân xã KĐ, huyện ĐD đóng xác nhận vào giấy chuyển nhượng ngày 02/6/1991 không phù hợp với mẫu dấu mà Ủy ban nhân dân xã KĐ sử dụng trước năm 2001.

[5] Theo các tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cung cấp cho Tòa án thì thể hiện Ủy ban nhân dân xã KĐ khi thực hiện thủ tục hành chính xác nhận vào Đơn xin phục hóa đất; Đơn xin khai hoang đất cho các hộ dân trên địa bàn xã vào ngày 18/3/1991, ngày 30/9/1992, ngày 26/3/1993 (bút lục số 227, 228, 229) thì phần xác nhận ghi là Cán bộ quản lý ruộng đất xã KĐ; ngày 28/7/1995 ghi Cán bộ địa chính xã KĐ (bút lục số 230) nhưng theo Điều 41 Luật Đất đai năm 1993, có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/1993 mới quy định chức danh cán bộ địa chính xã. Trong khi đó, giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/1991 giữa bà L và ông Ka Tlại ghi là Cán bộ địa chính xã KĐ là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Mặt khác, theo giấy xác nhận của ông Ka T(bút lục số 67), biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2015 (bút lục số 100); biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2015 (bút lục số 102) thì ông Ka Tlà người chuyển nhượng đất cho bà L trình bày: “Diện tích đất 04 sào mà ông sang nhượng cho bà L này thì ông không biết

rõ là thửa nào nhưng vị trí đất là nằm ở phía trong, chứ không giáp đường và cũng không phải là diện tích đất mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th. Ông thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng QSD đất được cán bộ địa chính xã KĐ xác nhận vào ngày 02/6/1991 là do ông ký, ông không nhớ rõ ngày tháng ký nhưng là ký vào năm 1995 chứ không phải năm 1991”. Như vậy, ông Ka T đã khẳng định diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Ph với ông Th không phải là diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho bà L.

[7] Ngoài ra, theo lời khai của các nhân chứng mà bà Ph cho rằng những nhân chứng này biết rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp. Theo biên bản lấy lời khai của ông Ya H ngày 29/10/2015 (bút lục 148) thì ông Ya H cho biết: “*Trước đây mẹ ông là bà Drong Y có diện tích đất ở cánh đồng Blang. Bà Drong Y cho bà Ma K một phần và bà Ma K đã bán phần đất này cho ông Lê Văn Th (chính là diện tích đất mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th)*”. Theo biên bản lấy lời khai bà Ka Bri ngày 29/10/2015 (bút lục 149) thì bà Bri trình bày: “*Nguồn gốc diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th là của bà Drong Y. Phía tây của diện tích đất này là đất của ông Ka T. Sau đó, bà Drong Y cho con gái là bà Ma K, bà Ma K đã bán cho ông Th. Đất của ông Ka T không phải là diện tích đất mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th*”. Theo biên bản lấy lời khai bà Ma Khoan ngày 17/8/2016 (bút lục 356) bà Kh trình bày: “*Theo tôi được biết nguồn gốc diện tích đất tranh chấp này là của bà Drong Y (mẹ bà Ma K)*”.

Như vậy, các nhân chứng ông Ya H, bà Ka Bri và bà Ma Kh đều khẳng định diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Drong Y cho con gái là bà Ma K, sau đó bà Ma K chuyển nhượng cho ông Th, chứ không phải của ông Ka T chuyển nhượng cho bà L. Bà Ph cho rằng diện tích đất đang tranh chấp thì trước đây bà cho ông Th mượn nhưng bà Ph không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc mượn đất này và ông Th không thừa nhận việc mượn đất.

[8] Bên cạnh đó, bị đơn ông Th cung cấp chứng cứ giấy sang nhượng đất ngày 15/9/1995 giữa ông Ka Nh, bà Ma K với ông Th (bút lục số 49), Ban thôn KĐ mới xác nhận ngày 06/01/1996.

Theo lời khai của những người làm chứng gồm: ông Huỳnh Tấn T (bút lục số 75), ông Ya T (bút lục số 81; 147), bà Ma H (bút lục số 79) đều khẳng định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ bà Ma K để lại cho bà Ma K và sau đó là chuyển nhượng cho ông Th; ông Bơ Nah Ria Th (bút lục số 83) thì cho biết diện tích đất này là của bà Drong Y sử dụng, sau đó để lại cho con là bà Ma K, một thời gian sau thì ông Th canh tác, sử dụng trên diện tích đất này cho đến nay.

Theo giấy sang nhượng đất lập ngày 15/9/1995 giữa vợ chồng ông Ka Nh, bà Ma K với ông Th, ban thôn KĐ Mới xác nhận ngày 06/01/1996 (bút lục số 48-49) thể hiện rõ diện tích đất sang nhượng là 1,5 sào tọa lạc tại thôn KĐ Mới,

xã KĐ với tứ cận là: *phía Nam giáp vườn của vợ chồng tôi, phía Tây giáp đất của bà G, phía Đông giáp đường cái và phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông già vợ*. Tứ cận được ghi trong giấy sang nhượng đất này đã thể hiện rõ diện tích đất mà ông Ka Nh, bà Ma K sang nhượng cho ông Th ngày 15/9/1995 chính là diện tích đất mà bà Ph đang tranh chấp với ông Th bởi vì: Phía Nam giáp vườn của vợ chồng tôi tức là vợ chồng bà Ma K (đến ngày 06/01/1996 sang nhượng tiếp cho ông Th); phía Tây giáp đất bà G tức là giáp đất của vợ ông Ka T (bởi vì trước đây ông Ka T là thầy giáo); phía Đông giáp đường cái, chính là đường đất hiện nay; còn phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông già vợ chính là đất của bà Drong Y, phần đất này bà Drong Y cho bà Drong Q và bà Drong Q đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 05/6/1995. Vợ chồng bà Ma K, ông Ka Nh cũng xác nhận nguồn gốc đất là của bà Dong Y cho bà Ma K, sau đó vợ chồng bà Ma K chuyển nhượng cho ông Th.

[9] Theo biên bản xác minh ngày 26/7/2016 (bút lục số 345) ông Bùi Thanh H là cán bộ địa chính xã KĐ cho biết: *“Sau khi đối chiếu giữa tờ bản đồ số 06 do năm 1992 và tờ bản đồ số 16 do năm 1987 của xã KĐ thì một phần thửa đất số 89 tờ bản đồ số 06, xã KĐ do năm 1992 thuộc một phần các thửa 185 của bà Ma S, thửa 186 của bà Drong Y và thửa 187 của bà Drong Q, đều thuộc tờ bản đồ số 16 do năm 1987”*.

[10] Theo Công văn số 1192/UBND ngày 30/9/2015 cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện ĐĐ (bút lục số 93-95) cũng khẳng định: *“UBND huyện ĐĐ cấp Giấy chứng nhận QSD đất dựa trên hồ sơ do Hội đồng xét cấp QSD đất xã KĐ đề nghị. Tuy nhiên, tổ đăng ký đất đai giúp việc cho Hội đồng xét cấp QSD đất xã KĐ đã không tiến hành thẩm tra, xác minh thực tế theo quy định tại điểm 1.2.4 của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính mà chỉ căn cứ trên bản đồ giải thửa do vẽ năm 1992 và đơn đăng ký kê khai của bà Ph. Vì vậy, việc UBND huyện ĐĐ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Ph đối với thửa số 89 tờ bản đồ số 06, xã KĐ diện tích 2.844m² là chưa đảm bảo chặt chẽ về thủ tục theo quy định của pháp luật”*.

Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng ông Th là người trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định diện tích đất tranh chấp trước thời điểm UBND huyện ĐĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ph ngày 30/11/2001; bà Ph cho rằng việc ông Th sử dụng đất tranh chấp là do bà cho mượn nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được ông Th thừa nhận, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Ph là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 - Luật Đất đai năm 1993.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ; xác định diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị A và chấp nhận yêu cầu phản tố của

bị đơn ông Lê Văn Th đề hủy một phần Quyết định số 105/QĐ-UB ngày 30/11/2001 của UBND huyện ĐĐ và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số T819601 do UBND huyện ĐĐ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Ph ngày 30/11/2001 đối với diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ là có căn cứ.

[11] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Ph phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 9.555.900 đồng và tại giai đoạn phúc thẩm là 5.950.000 đồng. Bà Ph đã quyết toán xong.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng. Tuy nhiên, do bà Ph sinh năm 1951 và bà L sinh năm 1955 đều đã trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2014/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 cũng như Điều 2 của Luật người cao tuổi năm 2009 thì bà Ph và bà L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ph; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L; giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung và sửa phần chi phí tố tụng và án phí là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L. Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph về việc buộc bị đơn ông Lê Văn Th phải trả diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ.

- Xác định diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Th, bà Huỳnh Thị Ái, diện tích đất này có giới cận như sau: Phía Bắc giáp một phần thửa 89 dài 41,4m; phía Nam giáp thửa 274 dài 30,5m; phía Đông giáp đường đi dài 44,5m; phía Tây giáp một phần thửa 89 và thửa 274 dài 42,7m.

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn Th: Hủy một phần Quyết định số 105/QĐ-UB ngày 30/11/2001 của UBND huyện ĐĐ và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số T819601 do UBND huyện ĐĐ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Ph ngày 30/11/2001 đối với diện tích 1.540m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 06, xã KĐ, huyện ĐĐ.

Quy định cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu 9.555.900 đồng tiền chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm và 5.950.000 đồng tại giai đoạn phúc thẩm (bà Ph đã nộp đủ).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ph. Hoàn trả cho bà Ph số tiền tạm ứng án phí 1.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007091 ngày 13/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐĐ.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim Ph và bà Nguyễn Thị Kim L.

“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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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;
- TAND H. ĐĐ;
- CCTHADS H. ĐĐ;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

