

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 161/2024/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
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 Nguyễn Thành Tâm
Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình
Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký 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.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2024/TLPT-DS ngày 14/8/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2024/QĐ-PT ngày 26/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 375/2024/QĐ-PT ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1980; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Quỳnh N, sinh năm 1994; địa chỉ: Số F, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2024.

2. Bị đơn: Ông Ngô Gia H, sinh năm 1964; bà Hán Lan H1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Tuấn P, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Văn phòng C1; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu A; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: Tầng C, Trung tâm hành chính tỉnh L, số C T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H2; chức vụ: Giám đốc.

3.4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Tầng B, Trung tâm hành chính, số C T, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T1; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K1; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2023.

3.5. Ông Trần Văn H3; địa chỉ: T Viện T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Bà Bùi Thị H4, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

3.7. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1971; bà Phạm Thị H5, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ủy ban nhân dân xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn B; chức vụ: Chủ tịch.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T.

Bà N, ông H, bà H1 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T do bà Trương Thị Quỳnh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông K, bà T có lô đất diện tích 231m² thuộc thửa 431, tờ bản đồ số 1, tại xã M, huyện L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524994 ngày 25/10/2017. Nguồn gốc do ông K, bà T nhận chuyển nhượng của ông H3 năm 2021, hiện trạng đất trống.

Lô đất có chiều ngang tiếp giáp mặt đường nhựa TL725 và chiều ngang phía sau là 10m. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông H3 bàn giao đất cho ông K, bà T trên thực địa, các bên có cắm cọc bê tông để xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, ông H, bà H1 là chủ sử dụng thửa 430 liền kề với thửa 431 có hành vi lấn chiếm một phần diện tích đất của ông K, bà T 80m² thuộc một phần thửa 431 dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà H1 phải trả lại cho ông K, bà T diện tích đất 80m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 87m²) thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L.

Bị đơn ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 trình bày:

Diện tích đất 241m² thuộc thửa 430, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu P1, bà Trịnh Mai P2 năm 2021, đã hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng ông P1, bà P2 bàn giao ranh mốc cụ thể cho ông bà. Giữa đất ông bà và ông K, bà T có hàng rào trụ bê tông làm ranh mốc nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2023, ông K, bà T mới phát sinh tranh chấp đất với ông bà.

Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và ông H3; giữa ông H3 và ông L, bà H5; giữa ông L, bà H5 và bà H4 đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431 và hủy một phần cập nhật đăng ký biến động đối với phần diện tích đất trên. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 đứng tên bà Bùi Thị H4 đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Phạm Tuấn P trình bày:* Ông đang sử dụng diện tích đất 125m² thuộc thửa 428, tờ bản đồ số 1. Tiếp giáp với đất của ông là đất của ông H, bà H1. Trong quá trình sử dụng đất giữa các bên không có tranh chấp. Ranh mốc giữa hai nhà là cọc bê tông. Ông H, bà H1 là người nhận chuyển nhượng đất sau này. Trước đây chủ đất cũ cũng không tranh chấp.

- *Văn phòng C1 do ông Nguyễn Mậu A là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 26/6/2020, ông L, bà H5 và ông H3 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người yêu cầu công chứng cung cấp giấy tờ bao gồm: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2017 đứng tên bà H4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật đăng ký biến động sang tên cho ông L, bà H5 ngày 01/7/2019. Sau khi kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng và các quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, công chứng viên xác định quyền sử dụng đất không tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng, do đó đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chủ thể thực hiện giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, chuyển hồ sơ để soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, cho người yêu cầu công chứng là ông L, bà H5 và ông H3. Sau khi dự thảo văn bản xong để các bên đọc lại nội dung xem đã đúng ý chí của các bên giao kết chưa, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả

pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã hiểu thống nhất đồng ý ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng, riêng trang cuối cùng đã ký và ghi rõ họ tên và bên chuyển nhượng đã điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành.

Ngày 06/3/2021, ông H3 và ông K đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên chuyển nhượng ông H3 xuất trình: 01 chứng minh nhân dân, 01 sổ hộ khẩu, xác nhận tình trạng hôn nhân đều đứng tên ông H3; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 cấp ngày 25/10/2017 đứng tên bà H4 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật đăng ký biến động sang tên cho ông L, bà H5 ngày 01/7/2019, cập nhật đăng ký biến động sang tên ông H3 ngày 09/7/2020. Bên nhận chuyển nhượng ông K xuất trình: 01 chứng minh nhân dân, 01 sổ hộ khẩu đều đứng tên ông K.

Sau khi kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng và các quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, công chứng viên xác định quyền sử dụng đất không tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng, do đó đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chủ thể thực hiện giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Văn phòng C2 hợp đồng chuyển nhượng và sau khi dự thảo văn bản xong để các bên đọc lại nội dung xem đã đúng ý chí của các bên giao kết chưa, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã hiểu thống nhất đồng ý, ký vào từng trang và điểm chỉ trang cuối của hợp đồng chuyển nhượng, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành.

Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 4071, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1375, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 06/3/2021 là đúng quy định của pháp luật.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Huỳnh Ngọc H2 là người đại diện theo pháp luật trình bày:* Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 ngày 25/10/2017 đứng tên bà H4 là cấp giấy chứng nhận lần 2 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AL 129197 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/12/2007 (xác nhận thay đổi lần cuối ngày 09/5/2017). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị T2 và bà H4 được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 87, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/8/2017.

Trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 ngày 25/10/2017 cấp cho bà H4 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân khác. Do đó, nội dung “yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 đối với diện tích 87m² thuộc một phần thửa 431” đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5 trình bày: Ngày 18/6/2019, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Hoài A1 diện tích đất 231m² thuộc thửa 431. Phần đất này đứng tên bà H4. Ngày 18/6/2020, ông bà lại chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Hoài A1. Tuy nhiên bà A1 không trực tiếp nhận chuyển nhượng mà nhờ ông bà ký tên chuyển nhượng cho ông H3. Thực tế ông bà không nhận chuyển nhượng đất của bà H4 mà nhận chuyển nhượng đất của bà A1. Sau đó ông bà chuyển nhượng lại đất cho bà A1 và nhận tiền của bà A1 chứ không nhận tiền và chuyển nhượng đất cho ông H3. Khi nhận chuyển nhượng đất bà A1 bàn giao ranh giới và cọc mốc bốn góc của thửa đất, không tranh chấp với ai. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà A1, ông H3 các bên đã thực hiện và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên ông bà không có ý kiến gì.

- Bà Bùi Thị H4 trình bày: Diện tích đất 231m² thuộc thửa 431 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc Q (bà không biết năm sinh và địa chỉ cụ thể của ông Q).

Năm 2018, bà chuyển nhượng đất cho người khác thông qua trung gian nên không biết đã chuyển nhượng đất cho ai, người trung gian do lâu ngày bà cũng không nhớ tên, địa chỉ. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà chuyển nhượng đất cho người khác trên giấy tờ, theo số liệu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không bàn giao ranh mốc cụ thể. Nay các bên tranh chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L do ông Lê Trung K1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và ông L, bà H5 đối với thửa 431 thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng số 42, quyền số 01-SCT/HĐGD ngày 19/6/2019 do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực.

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H5 và ông H3 đối với thửa 431 thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng số 4071, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A công chứng.

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và ông K đối với thửa 431 thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng số 1375, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A công chứng.

Việc đăng ký biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện năm 2019, 2020, 2021 được thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát sinh tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Nay các bên tranh chấp, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần Văn H3 không có mặt tại địa phương nên Tòa án không tiến hành làm việc được.

Tại Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc K và ông Trần Văn H3 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 06/3/2021 số công chứng 1375, quyển số 01 TP/CC - SCC/HĐGD.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H3 và ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 26/6/2020 số công chứng 4071, quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5 và bà Bùi Thị H4 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện L ngày 19/6/2019, số 42, quyển số 01 SCT/HĐGD.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại phân cấp nhật, điều chỉnh biên động sang tên ông Nguyễn Quốc K trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2017 đứng tên bà Bùi Thị H4.

Quy định cho ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431 tại bộ bản đồ địa chính xã M, huyện L. Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 12/7/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H, bà H1 trả lại diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa 431; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông K, bà T do bà N là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T; hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thẩm quyền giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn P, Văn phòng C1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, ông Trần Văn H3, bà Bùi Thị H4, ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5, Ủy ban nhân dân xã M được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc ông K, bà T khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 phải trả lại diện tích đất 80m² (theo kết quả đo đạc thực tế 87m²) thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 1. Còn ông H, bà H1 không đồng ý và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và ông H3; giữa ông H3 và ông L, bà H5; giữa ông L, bà H5 và bà H4 đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431 và hủy một phần cập nhật đăng ký biến động đối với phần diện tích đất trên. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 đứng tên bà H4 đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431 nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông K, bà T thấy rằng:

[2.1] Diện tích đất 231m² thuộc thửa 431 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn H6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Năm 2009, ông H6 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị Ngọc D. Năm 2016, ông T4, bà T4, bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải Q1, bà Nguyễn Thị Thu H7. Năm 2017, ông Q1, bà H7 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2, sau đó bà T2 chuyển nhượng cho bà H4, sau đó bà H4 được cấp đổi giấy chứng nhận thành thửa 231 vào ngày 25/10/2017. Năm 2019, bà H4 chuyển nhượng cho ông L, bà H5. Năm 2020, ông L, bà H5 chuyển nhượng cho ông H3. Năm 2021, ông H3 chuyển nhượng cho ông K, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh đăng ký biến động sang tên ông K vào ngày 19/3/2021.

Khi ông K nhận chuyển nhượng của ông H3, hai bên đã bàn giao ranh mốc theo đúng hiện trạng. Việc ông K, bà T2 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất và trong quá trình sử dụng đất ông H, bà H1 đã xê dịch cột mốc bê tông, lấn chiếm một phần đất của ông bà nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó bị đơn không thừa nhận và cho rằng ông K, bà T2 là người mua thửa đất trên trước ông bà, khi mua đất đã có cột mốc cụ thể.

[2.2] Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 21/02/2023 ông K thừa nhận sau khi có kết quả đo đạc và họa đồ lồng ghép bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc thì ông thấy thửa 431 của ông bị ông H, bà H1 lấn chiếm nên mới khởi kiện đòi lại. Như vậy, tại thời điểm ông K nhận chuyển nhượng đất của ông H3, các bên không tiến hành đo đạc thực tế để kiểm tra đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên không xác định được diện tích đất được cấp có đúng với diện tích đất thực tế sử dụng hay không. Bản thân ông K, bà T2 cũng thừa nhận cọc bê tông phía cuối lô đất là do những chủ cũ trước đây đã bán đất cho ông H, bà H1 dịch chuyển cọc bê tông chứ không phải ông H, bà H1 dịch chuyển. Trong khi đó, bị đơn xác định tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất các bên đã bàn giao ranh mốc cụ thể, ranh mốc này bị đơn vẫn sử dụng cho đến nay, tại thời điểm nhận chuyển nhượng các chủ cũ là ông H3, bà H4 không tranh chấp với bị đơn.

[2.3] Tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng các bên không tranh chấp với chủ cũ là ông L, bà H5, ông H3, bà H4. Khi ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng đất và nhận bàn giao ranh mốc thì giữa ông K, bà T2 và ông H, bà H1 cũng không tranh chấp về ranh giới. Cho đến khi nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của ông K, bà T2, ông H, bà H1, ông P và căn cứ vào họa đồ lồng ghép bản đồ, ranh bản đồ địa chính thấy ông H, bà H1 đang sử dụng một phần thửa 431 nên mới phát sinh tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc phần diện tích đất các bên đương sự tranh chấp là 87m² thuộc một phần thửa 431 cấp cho ông K nhưng hiện nay ông H, bà H1 đang sử dụng, diện tích đất ông K được cấp 231m² nhưng hiện nay ông K chỉ sử dụng 113m² thuộc một phần thửa 431 nên phần diện tích đất ông K thực tế sử dụng ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.4] Diện tích đất 241m² thuộc thửa 430 có nguồn gốc do ông Nguyễn Thành T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Năm 2016, ông Trung chuyển N1 cho ông Huỳnh Ngọc L1, bà Trần Thị T5. Năm 2019, ông L1, bà T5 chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L2, bà Vũ Thanh N2. Năm 2021, ông L2, bà N2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P1, bà Trịnh Mai P2, ông Trần Trung C, bà Nguyễn Thị H8, sau đó ông P1, bà P2, ông C, bà H8 chuyển nhượng cho ông H, bà H1 cùng năm 2021 và ông H, bà H1 được cấp đổi thành thửa 430 vào ngày 13/10/2021. So với phần diện tích đất hiện nay ông H, bà H1 đang sử dụng trừ đi phần diện tích đất ngoài phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà H1 sử dụng đúng diện tích đất chuyển nhượng và đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.5] Quá trình các hộ nhận chuyển nhượng đất thì các chủ sử dụng đất đều để đất trống, không ai canh tác sử dụng nhưng đều có mốc ranh giới cụ thể của từng thửa đất. Ngày 06/3/2021, ông K nhận chuyển nhượng thửa 431. Ngày 22/9/2021, ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa 430, bị đơn là người nhận chuyển nhượng đất sau nguyên đơn. Nguyên đơn xác định bị đơn không di dời cọc bê tông và cũng không xác định được chủ sử dụng đất nào là người di dời cọc bê tông để lấn chiếm đất của nguyên đơn, trong khi đó tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng cọc bê tông kéo dây kẽm gai vẫn còn nguyên hiện trạng như hiện nay, không có gì thay đổi,

các bên đều không tranh chấp, mãi đến năm 2022 khi nguyên đơn đo đạc lại đất và phát hiện diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên mới phát sinh tranh chấp. Các thửa 428, 429, 430, 431 đều là đất trống, liền kề nhau, hiện trạng giữa các thửa có cọc bê tông ở điểm đầu và điểm cuối đất làm ranh giới. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện các thửa đất này đều bị lệch ranh so với bản đồ địa chính, toàn bộ các thửa đất đang sử dụng đều bị chéo so với ranh bản đồ địa chính, thửa 428 của ông P hiện trạng sử dụng đất bị chéo lấn sang thửa 429 của ông H, bà H1; thửa 429 của ông H, bà H1 lấn sang thửa 430 của ông H, bà H1; thửa 430 của ông H, bà H1 lấn sang thửa 431 của ông K, bà T2. Như vậy, việc sử dụng đất của các hộ đều không đúng với họa đồ đất được cấp dẫn đến việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất. Trong khi đó, các bên đều thừa nhận việc nhận chuyển nhượng và sử dụng đất theo cột mốc khi giao đất, không tranh chấp về ranh giới đất, giữa các thửa đất cũng được các chủ sử dụng rào lưới B40, riêng ranh giữa thửa 430 và 431 có cọc bê tông kéo dài dây kẽm gai, việc tranh chấp chỉ xảy ra khi nguyên đơn tiến hành đo đạc lại và cho rằng không đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà H1: Như phân tích trên, khi cơ quan Nhà nước tiến hành xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân trên nhưng không tiến hành xác minh, đo đạc thực tế đối với từng diện tích đất mà các cá nhân trên sử dụng dẫn đến việc cấp đất chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính là không phù hợp với thực tế sử dụng đất của các cá nhân trên, có sự sai lệch về ranh giới giữa các thửa đất theo bản đồ địa chính và thực tế sử dụng đất, phần diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431 ông H, bà H1 là người quản lý, sử dụng nhưng lại cấp cho ông K nên việc ông H, bà H1 yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông H3; giữa ông H3 và ông L, bà H5; giữa ông L, bà H5 và bà H4; hủy một phần cập nhật đăng ký biến động; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa 431 và công nhận diện tích đất theo hiện trạng thực tế sử dụng là có căn cứ.

Do hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 87m² thuộc thửa 341 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 32 Luật tố tụng hành chính nhưng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là vi phạm về thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đánh giá đúng tính chất của vụ án nên việc hủy bản án theo đề nghị của Viện kiểm sát là không cần thiết vì không làm thay đổi bản chất vụ kiện, vi phạm này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.7] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 87m² thuộc thửa 341.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông K, bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T.

Sửa Bản án số 59/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 liên quan đến diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Quốc K, ông Trần Văn H3, ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5, bà Bùi Thị H4.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc K và ông Trần Văn H3 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 06/3/2021, số công chứng 1375, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H3 và ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 26/6/2020, số công chứng 4071, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5 và bà Bùi Thị H4 đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện L ngày 19/6/2019, số chứng thực 42, quyền số 01-SCT/HĐGD.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524994 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2017 đứng tên bà Bùi Thị H4, được đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị H5, ông Trần Văn H3, ông Nguyễn Quốc K đối với diện tích đất 87m2 thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật đối với diện tích đất 87m² thuộc một phần thửa đất số 431, tờ bản đồ số 1 tại xã M, huyện L.

Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/8/2023 và họa đồ lồng ghép bản đồ địa chính năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo.

3. Về chi phí tổ tụng:

Buộc ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T phải chịu 11.961.000đ (mười một triệu, chín trăm sáu mươi một nghìn đồng), đã nộp và quyết toán xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 12.000.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số 0013513 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Hoàn trả cho ông K, bà T số tiền 11.700.000đ (mười một triệu, bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí còn dư

Hoàn trả cho ông Ngô Gia H, bà Hán Lan H1 số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000044 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Quốc K, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0004879 và số 0004878 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Ông K, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Lâm Hà (02);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Người tham gia tố tụng (12);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm