

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số:145/2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

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:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Ngọc Thùy Dung – 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 30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Lê Xuân Vũ E**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

**2. Bị đơn:** Ông **Phạm Văn O**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn 13, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1979. Địa chỉ cư trú: Thôn 13, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Phạm Văn O;

**5. Quyết định kháng nghị** số 364/KN-VKS-DS ngày 06/8/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

*(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 02 năm 2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Lê Xuân Vũ E trình bày:*

Vào tháng 07/2019 ông Lê Xuân Vũ E có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc N 01 lô đất diện tích 172,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì hai bên tiến hành giao nhận đất trên thực tế thì phát hiện ông Phạm Văn O đang canh tác thửa đất trên. UBND xã Lộc N đã tiến hành hòa giải nhưng hai bên không thống nhất được cách giải quyết. Vì vậy, ông Lê Xuân Vũ E khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn O phải trả lại diện tích đất trên và đồng ý bồi thường lại giá trị tài sản trên đất cho ông Phạm Văn O theo quy định của pháp luật.

*\* Bị đơn ông Phạm Văn O trình bày:*

Vào năm 2007 ông O có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1, trú tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B 01 lô đất tổng diện tích khoảng 05 sào trong đó có 06m mặt đường Tỉnh lộ 725 và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nên ông Lê Xuân Vũ E khởi kiện yêu cầu ông O phải trả lại diện tích đất 172,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B thì ông O không đồng ý.

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

Vào năm 2007 vợ chồng ông O, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1, trú tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B 01 lô đất diện tích 06m x 50m thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 77 xã Lộc N, huyện B. Mọi thủ tục chuyển nhượng là do ông O đại diện thỏa thuận mua bán với bà T1. Nhưng khi bàn giao đất thì có mặt bà T, khi bà T1 giao đất thì trên đất đã có trồng cây cà phê và vợ chồng bà tiếp tục canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Bà T giữ quan điểm, ý kiến như của chồng bà là ông Phạm Văn O, không bổ sung gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã xử.

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Vũ E đối với vợ chồng ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

1.1- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Lê Xuân Vũ E diện tích đất là 237,9m<sup>2</sup> (trong đó có 65m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch lộ giới) và toàn bộ tài sản trên đất (gồm 44 cây cà phê sể- Loại A) thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *(Có Đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 09/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).*

1.2- Buộc ông Lê Xuân Vũ E phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất (gồm 44 cây cà phê sể- Loại A) cho vợ chồng ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị T là 11.924.000đ.

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Lê Xuân Vũ E số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 15.339.000đ.

3- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông Phạm Văn O, bà Nguyễn Thị T phải chịu 25.377.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Xuân Vũ E phải nộp 526.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019595 ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê Xuân Vũ E được nhận lại số tiền tạm ứng án phí thừa là 4.474.000đ.

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

Ngày 21/7/2021 bị đơn ông Phạm Văn O có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm;

Tại Quyết định kháng nghị số 364/KN-VKS-DS ngày 06/8/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông E đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: ông Lê Xuân Vũ E khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn O trả lại diện tích 172,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại Thôn 13, xã Lộc N, huyện B, Lâm Đồng. Ông O không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông O và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì theo hồ sơ thể hiện:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 237,9m<sup>2</sup> các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 153 có diện tích 5.790m<sup>2</sup> bản đồ 22 xã Lộc N, huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH570357 ngày 16/4/ 2007 cho ông Đoàn Văn T. Ngày 23/02/2009 thửa 153 tách thành thửa 287 có diện tích 5.196,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và thửa 288 có diện tích 383,5m<sup>2</sup>. Ngày 20/3/2009 ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 288 cho ông Nguyễn Văn T1 và ngày 17/4/2009 UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 705157 cho ông Nguyễn Văn T1. Đến ngày 05/02/2018 ông T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc N. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông N tiếp tục làm thủ tục và được tách thửa đất số 288 thành 02 thửa đất mới là 142 và 423, ngày 25/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 919538 cho ông Nguyễn Ngọc N. Ngày 12/7/2019 ông N đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 423 cho ông Lê Xuân Vũ E. Tuy nhiên, toàn bộ diện tích trên do bị đơn ông O, bà T canh tác sử dụng ổn định từ năm 2007 không có ai tranh chấp.

Theo bị đơn ông O, bà T thì diện tích đất ông bà đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2007. Tài liệu bị đơn cung cấp cho Tòa án là Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10/6/2007 (bản photo) thể hiện bà T1 đồng ý sang nhượng lại 05 sào cà phê cho vợ chồng ông O, bà T có tứ cận: Đông giáp đường quốc lộ; Tây giáp đất ông M; Nam giáp ông Nguyễn Hải L; Bắc Giáp đất của ông Nguyễn T, bà T2. Giấy sang nhượng có chữ ký ghi họ tên người làm chứng là bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hải L.

Sau khi Tòa án huyện B xét xử sơ thẩm Viện kiểm sát nhân dân huyện B đã mời bà T1 đến làm việc và cung cấp các tài liệu liên quan đến nội dung trên:

Tại buổi làm việc ngày 21/7/2021 bà T1 trình bày: Vào năm 2007 bà có nhận chuyển nhượng 03 thửa đất có mặt tiền giáp đường tỉnh lộ 725 gồm: Thửa 152 diện tích 5.790m<sup>2</sup> của ông Đoàn Quốc Hưng, thửa 153 diện tích 5.790m<sup>2</sup> của ông Đoàn Văn T và thửa 154 diện tích 5.791m<sup>2</sup> của ông Đoàn Văn T2. Ba thửa đất liền kề nhau, đều thuộc tờ bản đồ 22, thôn 13, Lộc N, B và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người trên. Sau khi chuyển nhượng bà T1 sử dụng toàn bộ thửa 154, còn lại thửa 152, 153 thì bà T1 cắt phần mặt tiền của 02 lô đất (tính từ mặt đường vào sâu 50m) và phân lô bán nền. Trong đó bán cho ông O, bà T 6m mặt tiền cộng với toàn bộ diện tích đất phía sau của thửa 153 mua của ông T, bán cho ông Phạm Ngọc H 8m mặt tiền nhưng chỉ chạy dài 40m thuộc một phần thửa 152 mua của ông H1. Việc mua bán chỉ lập giấy viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đối với ông H đã trả cho ông bà được 30.000.000đ sau đó bỏ đi khỏi địa phương. Lúc đó ông T1 đến gặp vợ chồng ông bà và nói ông H còn nợ tiền của ông T1 nên ông T1 cầm trừ số tiền 30.000.000đ này vào khoản nợ của ông T1 và sẽ tiếp tục thanh toán số tiền đất còn lại cho vợ chồng bà để lấy đất nên vợ chồng ông bà đồng ý tiếp tục bán cho ông T1 phần đất của ông H. Tuy nhiên, do nhầm lẫn giữa thửa 152 và thửa 153 nên thay vì nhờ ông Đoàn Quốc H1 đi làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T1 thì bà lại dẫn ông T1 đến nhờ ông T làm thủ tục tách thửa và sang tên trực tiếp cho ông T1, phần đất còn lại sang tên bà. Nhưng khi ông T làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T1 lại tách 14m mặt đường lấn sang phần đất mà bà bán cho ông O. Sau khi tách thửa cho ông T1 bà được biết phần đất còn lại thuộc thửa đất 153 có số mới là thửa 297, nhưng không để ý đến tứ cận của mảnh đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào.

Lúc này vợ chồng ông O, bà T lại thoả thuận bán lại diện tích đất trên cho bà nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T3 để vay 120.000.000đ nhưng ông Đ yêu cầu bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để làm tin nên bà đã ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà T3. Do không có khả năng trả nợ nên bà đã cầm trừ mảnh đất trên để trừ nợ. Sau đó vợ chồng ông Đ chuyển nhượng lại đất cho ông Nguyễn Văn Đ1. Tháng 7/2012 ông Đ1 lại chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông O. Trong quá trình bà T1 thế chấp đất vay tiền và cầm trừ nợ thì ông O là người trực tiếp canh tác sử dụng thửa 297 và cả phần đất 6m

(chạy dài 50m) mặt tiền tỉnh lộ 725 nằm trong phần đất của ông T tách thửa sang nhượng cho ông T1 mà hiện nay các bên đang tranh chấp.

Quá trình làm việc, bà T1 đã cung cấp cho Viện kiểm sát bản photocopy các tài liệu như: Giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 26/4/2007 có nội dung ông Đoàn Văn T đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B (chồng bà T1) diện tích 5.790m<sup>2</sup> thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 22; 01 tập hồ sơ đề nghị tách thửa của ông Đoàn Văn T đối với thửa 153, Giấy chứng nhận của ông H1 đối với thửa 152 và của bà đối với thửa 154 mua của ông T4; Giấy sang nhượng đất giữa ông B(chồng bà T1) với ông H; Giấy chứng nhận của ông Đ, bà T3; Giấy sang nhượng của ông Đ, bà T3 với ông Đ1; Giấy sang nhượng giữa ông Đ1 với ông O. Toàn bộ các tài liệu trên liên quan trực tiếp đến việc chứng minh nguồn gốc sử dụng đất của các đương sự nhưng chưa được Toà án huyện B xác minh, thu thập trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, qua lời khai và các tài liệu do bà T1 cung cấp cho thấy, việc thửa 153 của ông T được chuyển nhượng cho bà T1 là có xảy ra trên thực tế, sau đó bà T1 chuyển nhượng cho ông T1 và ông O nhưng việc chuyển nhượng không rõ ràng, thủ tục chuyển nhượng không tuân thủ quy định nên có sự nhầm lẫn giữa các thửa đất. Nguồn gốc đất là của ông T mặc dù được chuyển nhượng qua nhiều người tuy nhiên người trực tiếp sử dụng từ trước đến nay chỉ có ông O. Thực tế thì ông T1, ông N là người nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận đất sử dụng, sau đó ông N lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông E và xảy ra tranh chấp.

Theo đơn của ông O và Văn bản yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của bà T3, bà T1. Đồng thời, thu thập các tài liệu về việc chuyển nhượng thửa đất số 288 từ ông T1 cho ông N, sau đó ông N tách thửa 288 thành 2 thửa (142, 423) rồi chuyển nhượng thửa 423 cho ông E. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trước đây đã chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp như ông T, ông T1, ông N và bà T1 là người nhận chuyển nhượng từ ông T sau đó chuyển nhượng lại cho ông O vào tham gia tố tụng và xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ có liên quan; lấy lời khai của ông L là người có đất giáp ranh đất ông O mua của bà T1 để xác định ranh giới, vị trí các bên chuyển nhượng cho nhau để làm căn cứ giải quyết vụ án. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn trong khi bị đơn là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất từ trước đến nay là chưa đủ căn cứ vững chắc gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, đơn khởi kiện ông E yêu cầu ông O trả diện tích đất 172,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 423, tờ bản đồ số 77 theo nhưng cấp sơ thẩm đã giải quyết luôn phần lộ giới 65m<sup>2</sup> trong khi ông E không có đơn khởi kiện bổ sung là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc loại tranh chấp không có giá ngạch theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cấp sơ thẩm buộc ông O, bà T chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của ông O. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 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.

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Hoàn trả cho ông Phạm Văn O số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0005057 ngày 02/8/2021 của Chi cục

thi hành án dân sự huyện B. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án nhân dân huyện B thụ lý, giải quyết lại vụ án.

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

***Nơi nhận:***

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND H.B (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu AV – HS (03).

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

**(đã ký)**

**Vũ Thị Nguyệt**