

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 49/2021/DS-PT

Ngày: 20-5-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Đỗ Mạnh Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh  
Bà Lê Thị Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Khánh Thành là Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:*** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn P, sinh năm: 1950.

Địa chỉ cư trú: Xóm 2, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Đ. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn P1, sinh năm: 1962.

Trú tại: Số 82, đường Đ, phường 3, thành phố Đ, tỉnh L. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh T – Luật sư của Văn phòng luật sư Nhân Tín thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Anh P2, sinh năm: 1997.

Địa chỉ cư trú: Số 82, đường Đồng Đa, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P1, sinh năm: 1962. Địa chỉ cư trú: Số 82, đường Đồng Đa, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

+ Ông Phạm Xuân B, sinh năm: 1960 và bà Mai Thị Q, sinh năm: 1963.

Địa chỉ cư trú: Xóm 4, thôn Đại Ninh, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1965

Địa chỉ cư trú: Xóm 3, thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh L. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nguyên đơn ông Ngô Văn P do ông Phạm Văn Quảng đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18/5/2018 ông Phước thỏa thuận sang nhượng cho ông P1 quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất, cụ thể như sau: Ông sang nhượng cho ông P1 quyền sử dụng đất diện tích 1.265,30m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn (ONT) và 865,30m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (HNK) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 019734 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 25/01/1997, với giá trị sang nhượng là 5.700.000.000đồng (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng) việc thỏa thuận ban đầu này hai bên thỏa thuận bằng miệng chứ không lập văn bản gì cả và hẹn ngày ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng sang nhượng đất.

Đến ngày 21/5/2018 hai bên gồm (03 người) là ông, ông Trần Văn P1 và ông Trần Anh P2 (Con trai ông Trần Văn P1) đã ra Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn để xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trong hợp đồng thể hiện bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Anh P2 do khi đó ông P1 nói để con ông là P2 đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng là 5.700.000.000đồng, P2 thực thanh toán làm 02 lần bên nhận sang nhượng phải trả cho ông lần 01 số tiền 1.600.000.000đồng vào ngày 21/5/2018, số tiền còn lại là 4.100.000.000đồng phải trả cho ông ngay sau khi có Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất trên mang tên bên B là ông Trần Anh P2, bên nhận sang nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó các bên đã ký xác nhận hợp đồng ngày 21/5/2018.

Vào ngày 13/6/2018 ông P1 đã nhận được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên ông Trần Anh P2, cùng ngày 13/6/2018 ông Trần Văn P1 đã viết giấy tay thể hiện đã giao tiền đợt 02 cho ông số tiền

2.900.000.000đồng (Thực tế là 2.800.000.000đồng trong giấy ghi nhằm thành 2.900.000.000đồng), tổng cộng số tiền ông đã nhận của ông P1 là 4.400.000.000đồng, số tiền còn lại là 1.300.000.000đồng ông P1 sẽ giao cho ông sau khi ông bàn giao nhà và đất cho ông P2, trong giấy tay ông P1 viết ghi ông P2 còn thiếu ông 1.200.000.000đồng là nhằm vì thực tế ông đã nhận tổng cộng 4.400.000.000đồng nên ông P1 còn thiếu ông 1.300.000.000đồng, sau khi lập giấy tay được viết phía sau của tờ số 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018 thì ông và ông P1 đã cùng ký xác nhận vào, thời điểm lập và ký giấy ngày 13/6/2018 này chỉ có ông và ông P1. Đến khoảng tháng 12/2019 (Âm lịch) ông P1 trả tiếp cho ông số tiền 200.000.000đồng và ngày 23/01/2018 (Âm lịch) ông P1 trả tiếp cho ông số tiền 550.000.000đồng. Như vậy, tổng cộng ông đã nhận số tiền 5.150.000.000đồng, số tiền ông P1 còn thiếu ông là 550.000.000đồng.

Các lần chuyển tiền sang nhượng đất trên là do ông P1 chuyển khoản cho ông, ông Trần Anh P2 tham gia ký hợp đồng chỉ là đứng tên giùm ông P1, thực tế việc sang nhượng hoàn toàn giữa ông và ông Trần Văn P1. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 019734 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 25/01/1997 (Bản gốc) và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/5/2018 có phần viết tay phía sau trang 3 của hợp đồng (Bản gốc) đang do ông Trần Văn P1 giữ, ông không giữ giấy tờ bản gốc nào cả.

Sau đó, ông đã đòi ông P1 trả số tiền còn lại của việc sang nhượng quyền sử dụng đất trên là 550.000.000đồng thì ông P1 không chịu trả cho ông với lý do ông P1 đòi ông phải làm thủ tục cấp sổ đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 57, tại xã Ninh Gia và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông P1 thì ông P1 mới trả hết số tiền 550.000.000đồng còn lại, nhưng thửa đất 355, tờ bản đồ số 57, tại xã Ninh Gia không liên quan đến việc sang nhượng giữa hai bên và ông cũng không sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 57, tại xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng cho ai.

Nay ông yêu cầu ông Trần Văn P1 phải trả cho ông số tiền 550.000.000đồng còn thiếu của việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2018 và tiền lãi theo pháp luật của 750.000.000đồng từ tháng 6/2018 đến tháng 12/2019 (06 tháng) và tiền lãi theo pháp luật của 550.000.000đồng từ tháng 6/2018 đến tháng 6/2019 (12 tháng).

*\* Theo bị đơn ông Trần Văn P1 và theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh P2 do ông Trần Văn P1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 21/5/2018 ông và ông Phước đã thỏa thuận bằng miệng việc sang nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất cụ thể như sau: Ông nhận sang nhượng của ông Phước quyền sử dụng đất diện tích 1.265,30m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn (ONT) và 865,30m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (HNK) theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H 019734 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 25/01/1997 và lô đất thửa số 355, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng (Thửa đất số 355 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với tổng giá trị sang nhượng là 5.700.000.000đồng (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng) việc thỏa thuận ban đầu này hai bên thỏa thuận bằng miệng chứ không lập văn bản gì cả và hẹn ngày hôm sau sẽ ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng sang nhượng đất.

Ngày 22/5/2018 ông P1 và con trai Trần Anh P2 cùng ông Ngô Văn Phước đã ra Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn để xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trong hợp đồng thể hiện bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn Phước và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Anh P2. Giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.700.000.000đồng, P2 thức thanh toán làm 02 lần bên nhận sang nhượng phải trả lần 01 số tiền 1.600.000.000đồng vào ngày 22/5/2018, số tiền còn lại là 4.100.000.000đồng phải trả ngay sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất trên mang tên (Bên B) là ông Trần Anh P2, bên nhận sang nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó các bên đã ký vào hợp đồng ngày 22/5/2018 và được Công chứng tại Văn phòng công chứng.

Vào ngày 13/6/2018 ông P1 đã nhận được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên ông Trần Anh P2, cùng ngày 13/6/2018 ông đã viết giấy tay thể hiện đã giao tiền đợt 02 cho ông Phước số tiền 2.900.000.000đồng, tổng cộng số tiền ông đã giao cho ông Phước là 4.500.000.000đồng, số tiền còn lại là 1.200.000.000đồng, hai bên thỏa thuận ông P1 sẽ giao cho ông Phước sau khi ông Phước bàn giao nhà và đất cho ông P2 (Trong giấy ghi nhầm là còn 1.300.000.000đồng), sau khi lập giấy tay được viết ngày 13/6/2018 thì ông và ông Phước đã cùng ký xác nhận vào, thời điểm lập và ký giấy ngày 13/6/2018 này chỉ có ông và ông Phước. Đến ngày 07/01/2019 ông trả tiếp cho ông Phước số tiền 200.000.000đồng và ngày 23/01/2019 ông trả tiếp cho ông Phước số tiền 550.000.000đồng. Như vậy, tổng cộng ông đã giao cho ông Phước số tiền 5.150.000.000đồng, số tiền ông còn thiếu ông Phước là 550.000.000đồng.

Các lần chuyển tiền sang nhượng đất trên là do ông chuyển khoản cho ông Phước, ông Trần Anh P2 tham gia ký hợp đồng chỉ là đứng tên vì khi đó ông mua nhà đất cho con ông. Thực tế, việc sang nhượng hoàn toàn giữa ông và ông Phước.

Ông Phước đã viết giấy xác nhận ngày 23/5/2018 bán cho con ông 02 thửa đất số 354 và thửa đất số 355, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Nay ông Phước không thừa nhận là không đúng. Ông Phước cũng đã xác nhận vào giấy nhận tiền ngày 23/01/2019 khi nào xong đo đạc lại và lấy sổ thửa đất số 355 thì ông phải chùng đủ tiền. Nay ông Phước chưa thực hiện mà ông Phước yêu cầu ông phải trả cho ông số tiền 550.000.000đồng còn thiếu của việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018 và tiền lãi theo pháp luật của 550.000.000đồng từ tháng 6/2018 đến tháng 12/2019 (06 tháng) thì ông không

đồng ý, vì khi ông tiếp nhận đất để xây bờ taluy thì ông Phạm Xuân **B** nói một phần (Khoảng 110m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng ông Phước đã bán cho ông Phạm Xuân **B** vào năm 2011 nên ông không đồng ý. Đồng thời ông P còn cam kết khi nào ông P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 355 thì ông trả 550.000.000đồng cho ông P.

Ông P2 yêu cầu ông Phước giải quyết giao đủ số diện tích đất còn thiếu 82m<sup>2</sup> đất do ông **B** ngăn cản ông thì ông sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông P. Ông P2 yêu cầu vợ chồng ông **B**, bà **Q** và ông Phước trả ông P2 diện tích 82m<sup>2</sup> đất, thuộc 01 phần thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Ông P2 yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 580,7m<sup>2</sup> đất tại thửa số 355, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng (Trên đất có 01 phần nhà xây cấp 4, 1 trệt, 1 lầu).

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân **B**, bà Mai Thị Quế trình bày:*

Ngày 02/01/2011 ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 10m mặt tiền x 50m chiều dài, với giá 40.000.000đồng, khi nào đo thực tế bao nhiêu mét thì nhân với 40.000.000đồng/1m mặt tiền. Vợ chồng ông bà đã trả cho ông P 230.000.000đồng, còn nợ lại 138.000.000đồng, tính đến ngày 06/5/2014. Vợ chồng ông bà đã nhận đất và làm nhà tạm trên đất và ở cho đến nay. Nay ông P lấy phần đất của vợ chồng ông bà bán cho ông P1 là 82m<sup>2</sup> đất, vợ chồng ông bà không đồng ý.

Nay vợ chồng ông bà không yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2011 giữa vợ chồng ông bà và ông P. Nay theo ông bà được biết ông Phước đã sang nhượng thửa đất số 354, tờ bản đồ 57, xã Ninh Gia, Đức Trọng cho ông P1 và đã sang tên cho ông P2 (con ông P1). Đối với việc ông Phước khởi kiện ông P1 thì ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất của ông bà nhận sang nhượng của ông P vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét. Vợ chồng ông bà đã rút yêu cầu độc lập không yêu cầu Tòa án xem xét. Việc đã bán cho vợ chồng ông bà bằng giấy viết tay nay lại bán cho ông P2 tức là 01 miếng đất bán cho 02 người.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DSST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn Phước. Buộc ông Trần Văn P1 và ông Trần Anh P2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Văn Phước 550.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Không chấp nhận đối với số tiền 142.849.300đồng lãi vi phạm nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất mà ông Ngô Văn Phước yêu cầu ông Trần Văn P1, ông Trần Anh P2.

Công nhận diện tích 1.265,3m<sup>2</sup> đất (Đất ở tại nông thôn 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 865,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Anh P2.

Công nhận diện tích 580,7m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Anh P2. Ông Trần Anh P2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Anh P2. Buộc vợ chồng ông Phạm Xuân **B**, bà Mai Thị **Q** có nghĩa vụ trả cho ông Trần Anh P2 diện tích 82m<sup>2</sup> đất, thuộc 01 phần thửa đất số 354, tờ bản đồ số 57, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông Phạm Xuân **B**, bà Mai Thị **Q** đối với ông Ngô Văn Phước về vụ việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) lập ngày 02 tháng 01 năm 2011 giữa ông Ngô Văn Phước và vợ chồng ông Phạm Xuân **B**, bà Mai Thị **Q**. Trường hợp các bên tranh chấp thì khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ngày 16/02/2021 nguyên đơn ông Ngô Văn Phước kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DSST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các ý kiến của đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn Phước trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Dương Thị Tường Vi yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Bá Tuấn, bà Nguyễn Thị Tuyết trả lại diện tích đất 21,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ 18 thị trấn Di Linh đã lấn chiếm của anh chị; bị đơn ông Tuấn bà Tuyết không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Theo hồ sơ thể hiện thì các thửa đất 104, 105 tờ bản đồ 18, tọa lạc tại tổ 16, thị trấn Di Linh (có nguồn gốc của cụ Trần Thị Chắt) được tách ra từ thửa số 01, tờ bản đồ 18 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện ngày 23-11-2006, trong đó thửa 105 có diện tích là 195m<sup>2</sup> (đã trừ lộ giới).

Sau đó cụ Chắt cho con gái là bà P2, bà P2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Út (đã chết), ngày 27-8-1994 bà Út lập giấy tay bán cho ông Dương Kim Miêu (cha của chị Vi) năm 1999 ông Miêu chết. Ngày 10-10-2006 bà Nguyễn Thị Trang (vợ ông Miêu) đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị trấn Di Linh và được Ủy ban nhân dân thị trấn Di Linh huyện Di Linh lập thủ tục hồ sơ gồm trích lục bản đồ thửa đất, xác nhận đầy đủ nội dung về nguồn gốc, xác nhận mốc thời gian sử dụng đất, sau đó lập tờ trình số 421/TTr-UBND ngày 21-11-2006 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên môi trường thẩm định hồ sơ và lập tờ trình số 2490/Ttr/TN-MT ngày 24-11-2006 trình Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 060799 cấp cho bà Nguyễn Thị Trang với diện tích 195m<sup>2</sup>. Ngày 24-4-2014 bà Trang tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho con gái là chị Vi, theo Hợp đồng số 2456, quyển 3TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Di Linh công chứng ngày 24-4-2014. Ngày 02-7-2014 Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV058038 cho chị Vi với diện tích đất trên.

Đối với diện tích đất 84m<sup>2</sup> thuộc thửa 104, tờ bản đồ 18 thì được cụ Chắt lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết vào ngày 28-3-2001 có chiều ngang là 10m dài 14m, có xác định tứ cận cụ thể, sau khi trừ phần lộ giới thì vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 914361 ngày 15-6-2011 với diện tích là 84m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, do chuyển đổi mục đích sử dụng

nên vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 970755 ngày 15-9-2011 với diện tích 70m<sup>2</sup> đất ở và 14m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

Theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Di Linh thực hiện ngày 01/9/2019 thì phần đất tranh chấp là 21,5m<sup>2</sup> trong đó 5,5m<sup>2</sup> đất lộ giới có chiều ngang mặt đường Lương Thế Vinh là 0,7m, mặt hậu 2,0m theo ranh bản đồ địa chính thì phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 105, phần đất thuộc thửa 104 mà ông Tuấn, bà Tuyết sử dụng sau khi trừ lộ giới thì còn 81,9m<sup>2</sup>, phần đất thửa 105 của chị Vi sau khi trừ lộ giới còn 163,1m<sup>2</sup>.

Cũng theo họa đồ nêu trên thì phần đất gia đình bị đơn đang sử dụng (trừ phần đất tranh chấp) có chiều ngang mặt đường Lương Thế Vinh là 10m chiều ngang mặt hậu là 10m phù hợp với nội dung giấy sang nhượng đất giữa cụ Chắt và bà Tuyết ngày 28-3-2001 phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết được cấp. Phần đất của vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết đang sử dụng có chiều ngang mặt tiền đường Lương Thế Vinh dôi ra 0,7m, chiều ngang mặt hậu dôi ra 2.0m so với phần đất được cấp. Trong khi đó diện tích đất của chị Vi thực tế đang quản lý sử dụng là 163,1m<sup>2</sup>, ít hơn 39,1m<sup>2</sup>, diện tích đất thực tế của vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết đang quản lý sử dụng 81,9m<sup>2</sup>, ít hơn 2,1m<sup>2</sup>, bên cạnh đó ngoài hiện trạng đất các bên đang sử dụng thì theo họa đồ địa chính còn một phần đất phía sau thuộc các thửa 104, 105, tờ bản đồ 18.

Bên cạnh đó, nguồn gốc thửa đất 105 được ông Miêu nhận chuyển nhượng của bà Út vào ngày 27-8-1994, Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24-11-2006, thửa đất 104 vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết nhận chuyển nhượng của cụ Chắt vào ngày 28-3-2001, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu ngày 15-6-2011. Xét về thời gian thì phía vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 104, tờ bản đồ 18 phát sinh sau so với so với phía nguyên đơn nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 105.

Về tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 104, 105, tờ bản đồ 18, thị trấn Di Linh được thực hiện theo đúng quy định của luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Dương Thị Tường Vi buộc vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích 21,5m<sup>2</sup> trong đó có 5,5m<sup>2</sup> đất lộ giới tại vị trí chiều ngang giáp đường Lương Thế Vinh 0,7m, chiều ngang phía



sau (mặt hậu) là 2,0m tại một phần thửa 105, tờ bản đồ 18 thị trấn Di Linh là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đúng quy định pháp luật.

[3.2] Đối với cây trồng trên đất là 01 cây xoài, 02 cây bơ thường, 01 cây mít có trị giá theo kết quả định giá là 3.105.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm phía chị Vi, anh Tú đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông Tuấn, bà Tuyết; xét đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ, định giá tài sản) số tiền 17.927.000 đồng. Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của chị Vi được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông Tuấn, bà Tuyết phải chịu khoản chi phí này theo quy định là phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá Tuấn và bà Nguyễn Thị Tuyết đối với bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vậy Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Bá Tuấn và bà Nguyễn Thị Tuyết phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận vì vậy bị đơn ông Nguyễn Bá Tuấn và bà Nguyễn Thị Tuyết phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá T và bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Tường V buộc vợ chồng ông T, bà T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm có tích đất 21,5m<sup>2</sup> trong đó có 5,5m<sup>2</sup> đất lộ giới tại vị trí chiều ngang giáp đường Lương Thế Vinh 0,7m,

chiều ngang phía sau là 2,0m tại một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 18 thị trấn Di Linh.

**2.** Vợ chồng chị Dương Thị Tường V, anh Dương Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn T giá trị cây trồng số tiền 3.105.000 (ba triệu một trăm lẽ năm ngàn) đồng.

**3.** Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị Hoàn lại số tiền 17.927.000 (mười bảy triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn) đồng cho chị Dương Thị Tường V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**[4]** Về án phí:

**[4.1]** Án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Bá T bà Nguyễn Thị T chịu 5.825.000 (năm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Vợ chồng chị Dương Thị Tường V, anh Dương Minh Tú chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2015/0004082 ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho chị Vi, anh Tú là 1.300.000 đồng ( một triệu ba trăm nghìn đồng).

**[4.2]** Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số **AA/2017/0001660 ngày 11/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.**

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS huyện Di Linh;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Đỗ Mạnh Hùng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Hữu Nhân      Huỳnh Châu Thạch**

**Đỗ Mạnh Hùng**

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS TP Đà Lạt;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đỗ Mạnh Hùng**

