

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 140/2021/DS-PT

Ngày: 28/12/2021

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 Bùi Hữu Nhân

Bà Lê Thị Vân

**- *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 28 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2021/QĐ-PT ngày 26/3/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 910/2021/TB-PT ngày 13/12/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1960.

*Địa chỉ cư trú:* Số 36 đường L, Phường 2, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

*Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Lương Khải A- Văn phòng luật sư Lương Khải A thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965.

*Địa chỉ cư trú:* Thôn 3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ông Phan N, sinh năm: 1964.

*Địa chỉ cư trú:* Thôn 3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim H - nguyên đơn.

*(Các đương sự và Luật sư có mặt tại phiên tòa)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 5 năm 2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Vào năm 2006 bà H có mua của bà Nguyễn Thị T diện tích đất 15m x 70m = 1.050m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 3, xã L, huyện B với giá 60.000.000đ. Hai bên có lập giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Số tiền chuyển nhượng được căn trừ vào số tiền mà bà T còn nợ của bà H. Năm 2014 bà H có làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện vợ chồng ông N, bà S đang canh tác trồng cà phê, bơ, sầu riêng trên diện tích đất này. Bà H đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông N, bà S không trả lại đất. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà S phải trả lại diện tích đất nói trên. Bà H đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất và công sức tôn tạo giá trị đất theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan N trình bày:*

Vợ chồng ông N, bà S là chủ sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 3, xã L, huyện B. Nguồn gốc vợ chồng ông N, bà S mua của ông K'T và ông K'L. Quá trình sử dụng, năm 1999 vợ chồng ông N, bà S bán lại cho bà T nhưng đến năm 2004 thì bà T lại bán lại diện tích trên cho vợ chồng ông N, bà S. Vì là chỗ chị em trong nhà nên việc mua bán qua lại hai bên chỉ nói miệng với nhau chứ không lập giấy tờ gì. Sau đó vợ chồng ông N, bà S nhận lại đất và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vì vậy, vợ chồng ông N, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do bị đơn bà Nguyễn Thị S có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Phan N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2- Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 11.633.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu toàn bộ chi phí này.

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

Ngày 08/10/2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà S, ông N trả cho bà diện tích đất  $1.004\text{m}^2$ , bà đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất và công sức tôn tạo lên giá trị đất cho bà S, ông N.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà S, ông N không đồng ý với kháng cáo của bà H, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

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 đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H; xác định diện tích đất  $1.004\text{m}^2$  và tài sản trên đất thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ số 14, thôn 3, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H. Buộc vợ chồng bà S, ông N phải trả lại diện tích đất và tài sản trên đất cho bà H. Buộc bà H phải thanh toán cho vợ chồng bà S, ông N 22.108.500 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất và công sức đóng góp trong việc duy trì cải tạo đất tương ứng tỷ lệ 20% giá trị quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà H cho rằng diện tích đất  $1.004\text{m}^2$  thuộc một phần thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 3, xã L, huyện B là của bà nhận chuyển nhượng của bà T từ năm 2006. Tuy nhiên, hiện nay do ông N, bà S đang quản lý, sử dụng nên bà H yêu cầu ông N, bà S trả lại diện tích đất trên. Ông N, bà S không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H thì theo hồ sơ thể hiện: Ngày 01/3/2006 bà Nguyễn Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Kim H có lập giấy sang nhượng đất + hoa màu với nội dung bà Nguyễn Thị T đồng ý sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H đất rẫy và hoa màu tại thôn 3, xã L có tứ cận: Đông giáp đất ông K’Đ, Tây giáp đất ông Phạm Văn N, Nam giáp đường đi, Bắc giáp suối để trừ nợ. Tuy nhiên, bà H cũng không biết diện tích đất này nằm ở đâu, vị trí nào và sau khi viết giấy thì bà H cũng không nhận đất và không canh tác. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông N, bà S trả đất thì bà H căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 21/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Theo đó, tổng diện tích đất yêu cầu đo đạc là  $1.050\text{m}^2$ , trong đó có  $1.004\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 228, tờ bản đồ số

14, xã L, huyện B, do ông N, bà S đang sử dụng và diện tích 46m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 143 đã cấp quyền sử dụng cho bà KaH nên bà H chỉ yêu cầu ông N, bà S trả lại diện tích đất 1.004m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, diện tích đất trên đã được vợ chồng ông N, bà S sử dụng ổn định, từ trước đến nay (độ tuổi cây cà phê: trồng năm 2005, BL số 49) và đăng ký trong sổ mục kê lưu tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, bà H xuất trình thêm 01 bản gốc đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày 06/01/2000 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L (*đúng tên họ gia đình xin đăng ký là ông Trang Công Đ – chồng bà T*); một bản photo giấy sang nhượng đất + hoa màu ghi ngày 01/3/2006 trong đó thể hiện bà T đồng ý bán cho bà H 1.050m<sup>2</sup> đất ở thôn 2, L (BL 08). Tuy nhiên, theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì tại thời điểm ông Trang Công Đ làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì chưa có sổ mục kê và chưa có hệ thống bản đồ địa chính nên không thể dựa vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trang Công Đ để xác định vị trí, diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của bà T. Hơn nữa, nội dung của cả 02 giấy sang nhượng đều không thể hiện cụ thể diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng thuộc vị trí nào, lô thửa đất nào; thậm chí có giấy ghi diện tích đất này tọa lạc tại Thôn 2, xã L nhưng có giấy lại ghi là Thôn 3, xã L, huyện B và hiện nay bà H cũng không cung cấp được địa chỉ của bà T ở đâu. Bà H cho rằng giữa bà và bà T viết giấy tay sang nhượng đất và hoa màu, theo đó, bà H chuyển nhượng cho bà một diện tích đất để cân trừ nợ tiền bà T nợ bà thì bà H phải khởi kiện bà T về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay bà H đều xác định không biết bà T ở đâu và không khởi kiện bà T mà chỉ yêu cầu ông N, bà S trả đất. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 11.633.000đ. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí này.

[4] Về án phí: Bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, miễn toàn bộ án phí cho bà H, hoàn trả cho bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Xử:

1- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Phan N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2- Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 11.633.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu toàn bộ chi phí này (bà H đã ứng chi và quyết toán xong).

3- Về án phí:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: số tiền 1.500.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0013027 ngày 04/7/2019 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/004672 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 dân sự 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 (04);
- Lưu AV – HS (03).

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

**(đã ký)**

**Vũ Thị Nguyệt**

