

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày 09 - 3 - 2021.

V/v tranh chấp quyền  
sử dụng đất.

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

**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 Bùi Hữu Nhân

Ông Huỳnh Châu Thạch

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, 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 09 tháng 3 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2020/TLPT-DS ngày 25/12/2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐ-PT ngày 12/01/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2021/QĐ-PT ngày 28/01/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 83/TB-PT ngày 22/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng Ông Trần Kim M, sinh năm 1964 và Bà Chềnh Sập M, sinh năm 1970 (có mặt).

Cư trú tại: Số nhà 67, Xóm 2, Thôn 3, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Phước V, sinh năm 1973. Cư trú tại: Số 41, Nông Trường, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2021) (có mặt).

**- Bị đơn:** Vợ chồng Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1969 và bà Bùi Thị Minh

P, sinh năm 1970 (có mặt).

Cư trú tại: Số nhà 12, Xóm 3, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: Số 43, đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Di Linh, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức C, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

2. Ông K, sinh năm 1926, Bà Ka N, sinh năm 1950

Cư trú tại: Số nhà 27, Thôn 2, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3. Ông Chênh Sí H, sinh năm 1965 và bà Lộc Lý C, sinh năm 1961

Cùng trú tại: Số nhà 117, Xóm 3, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

4. Ông Nìm Chí P, sinh năm 1965, Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964

Cư trú tại: Số nhà 118, Xóm 3, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5. Bà Nồng Ngọc C, sinh năm 1963

Cư trú tại: Số nhà 120, Xóm 3, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

6. Ông Chênh Sí T, sinh năm 1972

Cư trú tại: Số nhà 190, Xóm 4, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

7. Ông Chênh Chí H, sinh năm 1964

Cư trú tại: Số nhà 122, Xóm 3, Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

8. Ông Chênh Sí L, sinh năm 1968

Cư trú tại: Số nhà 42, đường Hoàng Diệu, xã Sông Mao, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

9. Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam – Chi nhánh Đà Lạt, Phòng giao dịch Bảo Lộc.

Địa chỉ: Số 11, đường Đề Thám, Phường 1, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

\* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28 tháng 10 năm 2016, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chềnh Sập M trình bày:*

Diện tích đất vợ chồng ông, bà tranh chấp với vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L có nguồn gốc vợ chồng ông, bà nhận sang nhượng của Ông K từ năm 1993 với diện tích đất 1.400m<sup>2</sup>, với kích thước chiều rộng 50 mét, chiều dài 28 mét với giá hai triệu đồng. Việc mua bán hai bên Ông K và Ông Trần Kim M viết giấy tay được Ủy ban nhân dân xã Liên Đ xác nhận ngày 05 tháng 7 năm 1993. Ông K' Lãi đã giao đất cho vợ chồng ông, bà quản lý sử dụng.

Đến năm 2009, bà Bùi Thị Minh P được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 862430 ngày 21 tháng 10 năm 2009 đứng tên bà Bùi Thị Minh P có diện tích 187m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2016 vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2016 vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoản 115m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, khi khởi kiện do chưa đo đạc nên yêu cầu chưa chính xác, quá trình giải quyết vụ án theo kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp là 206,5m<sup>2</sup>. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 206,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 229 và thửa 233 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại tài sản tranh chấp là công trình xây dựng căn nhà đang xây trên đất yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L tự tháo dỡ trả lại đất cho vợ chồng ông, bà. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AP 862430 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 đứng tên Bùi Thị Minh Phương.

Vợ chồng ông, bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại biên bản ngày 13 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện D; đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và đồng ý kết quả thẩm định giá theo chứng thư

thẩm định giá ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô.

Về chi phí tố tụng yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Liệu, bà P trả lại cho ông, bà.

Tài liệu chứng cứ chứng minh là “ Giấy sang nhượng vườn đất” ghi ngày 05 tháng 6 năm 1993 được Ủy ban nhân dân xã Liên Đ xác nhận ngày 05 tháng 7 năm 1993, giấy sang nhượng hoa màu năm 95.

*Theo bản tự khai, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L trình bày:*

Diện tích đất đang tranh chấp tại thửa 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng mà vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M khởi kiện có nguồn gốc là của ông bà ngoại bà Bùi Thị Minh P là ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục sử dụng từ năm 1985. Năm 1987 ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục làm một căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>, ngoài ra còn có các công trình phụ khác, hiện nay giếng nước vẫn còn. Năm 1996, ông Phạm Hoàng Thiên chết để lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất trên cho bà Đặng Thị Thục sử dụng. Năm 2003 bà Đặng Thị Thục chết. Do bà Bùi Thị Minh P ở với ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục từ nhỏ nên khi ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục chết thì gia đình bà Bùi Thị Minh P họp gia đình với nội dung cho bà Bùi Thị Minh P hưởng thừa kế đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất của ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục để lại.

Đến năm 2009 bà Bùi Thị Minh P được thừa kế diện tích đất 187m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận ngày 21 tháng 10 năm 2009. Năm 2016, vợ chồng ông, bà dỡ bỏ căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> của ông, bà Ngoại bà Bùi Thị Minh P xây trước đây để xây nhà mới, quá trình xây nhà thì tranh chấp với vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M.

Vợ chồng ông, bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại biên bản ngày 13 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện D; đồng ý với họa đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và đồng ý kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Thành Đô.

Nay vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 206,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 229 và

thửa 233 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ công trình trên đất trả lại đất cho vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chềnh Sập M. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AP 862430 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 đứng tên Bùi Thị Minh Phương thì vợ chồng ông không đồng ý vì diện tích đất trên vợ chồng ông, bà đã được thừa kế của bà Đặng Thị Thục được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định.

*Ủy ban nhân dân huyện D trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 862430 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 đứng tên Bùi Thị Minh Phương theo trình tự quy định của Luật đất đai. Nay vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chềnh Sập M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D hủy giấy chứng nhận trên đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định.

*Ông K, Bà Ka N trình bày:* Vào năm 1993, ông có bán cho ông M diện tích đất là 1400m<sup>2</sup>, trong tổng số diện tích đất này có một phần trồng cà phê còn một phần đất trồng cây ngắn ngày, với giá 2.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông M, khi giao đất ông có dẫn ông M ra thực địa để chỉ đất, khi đi chỉ đất thì có cán bộ địa chính xã Liên Đ là ông Nguyễn Quý Liêm (hiện ông Liêm đã chết) và Chủ tịch xã Liên Đ ông K'Peo cùng ra thực địa làm chứng. Vào thời điểm ông chuyển nhượng thì diện tích đất xung quanh đều là đất trống, chưa có nhà ở nên không xác định được tứ cận, khi bàn giao đất thì hai bên chỉ tiến hành đo bằng tay, việc bàn giao đất căn cứ vào ranh giới các thửa đất. Tiếp giáp phần ranh giới đất mà ông bán cho ông M là phần đất lô chề của Nông trường 3/2. Vào thời điểm bán đất cho ông M thì ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất ông đã bán cho ông M thì ông không tranh chấp, không thắc mắc hay khiếu nại gì. Còn bà T (bà ngoại bà P) chỉ có căn nhà nhỏ 5m ở ngoài lề đường. Nay các bên tranh chấp thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ông Chềnh Sí H, bà Lộc Lý C trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M mua của Ông K với diện tích là 1.400m<sup>2</sup>. Sau đó các anh em trong gia đình phân thành 07 lô nhưng không bằng nhau và tiến hành bốc thăm để nhận đất. Ông, bà được nhận phần đất tại lô thứ 7 là lô cuối cùng với kích thước khoảng 7m ngang, dài khoảng 20m. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông, bà mới tiến hành đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 10/9/1997 thì Ông Chềnh Sí H được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 27m<sup>2</sup> đất ở, thửa 665, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã Liên Đ, Di Linh. Diện tích đất còn lại thì ông,

bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay ông, bà vẫn canh tác trồng cây ngắn ngày. Gần lô đất của ông bà là lô đất của Ông Nìm Chí P. Nay các bên tranh chấp thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ông Nìm Chí P, Bà Nguyễn Thị H trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M mua của Ông K với diện tích là 1.400m<sup>2</sup>. Sau đó các anh em trong gia đình phân thành 07 lô nhưng không bằng nhau và tiến hành bốc thăm để nhận đất. Ông, bà được nhận phần đất tại lô thứ 6 là lô gần cuối, một bên giáp với lô đất của Ông Chềnh Sí H, bà Lộc Lý C và một bên giáp với lô đất của Bà Nồng Ngọc C, với kích thước khoảng 7,5m ngang, dài bao nhiêu thì ông bà không biết vì không tiến hành đo đạc. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông bà mới tiến hành đăng ký kê khai để được cấp QSDĐ, đến ngày 24/3/2015 vợ chồng ông, bà mới được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 60m<sup>2</sup> đất ở, thuộc thửa 664, tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã Liên Đ, huyện Di Linh. Diện tích còn lại khoảng 20m<sup>2</sup> thì hiện nay ông bà vẫn đang sử dụng, ngoài ra phần lộ giới là 45m. Gần lô đất của ông, bà là lô đất của Bà Nồng Ngọc C và Ông Chềnh Sí H. Khi phân chia đất thì ông, bà chỉ biết nhận 7,5m ngang còn không biết diện tích cụ thể vì không tiến hành đo đạc. Nay các bên tranh chấp thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Bà Nồng Ngọc C trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M mua của ông K'Lài với diện tích là 1.400m<sup>2</sup>. Sau đó các anh, em trong gia đình phân thành 07 lô nhưng không bằng nhau và tiến hành bốc thăm để nhận đất. Bà nhận được phần đất tại lô thứ 5 một bên giáp với lô đất của Ông Nìm Chí P và một bên giáp với lô đất của ông Chềnh Sí T, với kích thước khoảng 6,5m ngang, dài bao nhiêu thì bà không biết vì không tiến hành đo đạc. Sau khi nhận đất thì bà mới tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/5/2007 bà mới được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 188,5m<sup>2</sup> đất ở, thuộc thửa 663 tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã Liên Đ, huyện D. Phần diện tích đất lộ giới đã trừ ra là 28m. Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ông Chềnh Sí T trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M mua của ông K với diện tích là 1.400m<sup>2</sup>. Sau đó các anh, em trong gia đình phân thành 07 lô nhưng không bằng nhau và tiến hành bốc thăm để nhận đất. Ông nhận được phần đất tại lô thứ 4 một bên giáp với lô đất của Ông Chềnh Sí L và một bên giáp với lô đất của Bà Nồng Ngọc C, với kích thước khoảng 6,5m ngang, dài bao nhiêu thì ông không biết vì không tiến hành đo đạc. Sau khi

nhận đất thì ông mới tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1997 ông mới được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 120m<sup>2</sup>, thuộc thửa 662 tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã Liên Đ, huyện D. Do không sử dụng đến năm 2002 ông lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Kim Liên với giá 23.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao đất, ông Su và bà Liên đã được cấp quyền sử dụng đất, ông không có tranh chấp gì với ông Su, bà Liên. Nay các bên tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ông Chềnh Chí H trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông M mua của Ông K với diện tích là 1.400m<sup>2</sup>. Sau đó các anh, em trong gia đình phân thành 07 lô nhưng không bằng nhau và tiến hành bốc thăm để nhận đất. Ông nhận được phần đất tại lô thứ 2 một bên giáp với lô đất của ông Chềnh Sí L và một bên giáp với lô đất của ông M, với kích thước khoảng 6m ngang, dài bao nhiêu thì ông không biết vì không tiến hành đo đạc, diện tích ước chừng khoảng 120m<sup>2</sup>. Sau khi nhận đất thì bà mới tiến hành đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/9/1997 ông mới được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 63m<sup>2</sup> đất ở, thuộc thửa 229 tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã Liên Đ, Di Linh. Diện tích đất còn lại thì hiện nay ông vẫn đang sử dụng, ngoài ra phần lộ giới trước đây là 45m nhưng hiện nay lộ giới chỉ còn 25m.

Năm 1995 ông cùng với ông Chềnh Sí L có mua chung của bà T là bà ngoại của bà P một diện tích đất khoảng 10m ngang, khi mua hai bên có lập giấy tờ tay với nhau và có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó ông với ông Lập tự chia nhau, ông nhận phần đất là 5m ngang, hiện nay phần đất này là lộ giới.

Đối với lô số 1 ông M được chia nhưng ông M chưa có điều kiện làm nhà nên ông H ở gần đó thì ông M nhờ ông H trông coi giúp. Trong quá trình trông coi thì năm 1995 ông H có mượn của ông M một diện tích đất khoảng 4m ngang x 4m dài, tổng cộng diện tích khoảng 16m<sup>2</sup> để làm lò heo quay nhưng năm 2011 thì ông H không làm nữa và trả lại cho ông M.

Đối với phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất thì ông đã làm nhà vào năm 1995 và hiện nay ông cho ông Liệu, bà P thuê để sử dụng. Nay các bên tranh chấp thì ông không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ông Chềnh Sí L trình bày:* Năm 1988 ông cùng với 06 người anh em lên xã Liên Đ mua đất để canh tác là cà phê. Năm 1993 ông cùng 06 người trong cùng anh em là Trần Kim M, Chềnh Sí H, Chềnh Sí Hàu, Chềnh Sí T, Nông Ngọc C, Nim Chí P cùng mua một thửa đất để làm nhà với tổng diện tích

1400m<sup>2</sup> và để Trần Kim M đứng tên trong giấy mua bán được Ủy ban nhân dân xã Liên Đ xác nhận. Sau đó thống nhất chia theo thỏa thuận 07 lô đất và bốc thăm ai bốc được lô nào lấy lô đó. Ông bốc được lô thứ 3 trong 7 lô đất đó.

Đến năm 1995 ông cùng anh Chênh Sí H mua 12m ngang phía trước để làm mặt bằng sân và đường đi. Sau đó do cuộc sống và điều kiện gia đình khó khăn nên ông đã bán đất cho vợ chồng bà Liên hiện ở thôn 8 xã Liên Đ để về quê sinh sống không ở Lâm Đồng nữa.

*Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đà Lạt – Phòng giao dịch Bảo Lộc trình bày:* Tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 233 Tờ bản đồ 30, diện tích đất 187m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP862430 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21-10-2009 không liên quan đến Ngân hàng. Đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ áp theo pháp luật mà không có người đại diện của Ngân hàng.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DSST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M về yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Minh P, Ông Nguyễn Tấn L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 206,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 03/11/2020, nguyên đơn Ông Trần Kim M và Bà Chênh Sập M kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, đề nghị giữ nguyên bản 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 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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**



[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Xuất phát từ việc năm 1993 vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M sang nhượng của Ông K diện tích đất 1.400m<sup>2</sup>, với giá hai triệu đồng, chiều ngang 50m, chiều dài 28m. Việc mua bán hai bên chỉ viết tay với nhau và được Ủy ban nhân dân xã Liên Đ chứng thực ngày 05/7/1993. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng Ông Nguyễn Tấn L, bà Bùi Thị Minh P trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất đã lấn chiếm 115m<sup>2</sup>, đo đạc lại là 206,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông Liệu, bà P tháo dỡ căn nhà đang xây dựng trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông, bà. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 862430 được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/10/2009 đứng tên bà Bùi Thị Minh P.

Bị đơn vợ chồng Ông Nguyễn Tấn L, bà Bùi Thị Minh P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* là chưa đầy đủ cần xác định quan hệ pháp luật 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 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, hình thức hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M thì thấy rằng:

[3.1]. Nguồn gốc diện tích đất các bên đang tranh chấp tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 8, xã Liên Đ, huyện D theo ông M trình bày là ông mua của Ông K diện tích 1.400m<sup>2</sup> với kích thước chiều ngang 50m, chiều dài 28m với giá 2.000.000 đồng, hợp đồng hai bên chỉ viết tay với nhau. Chứng cứ cung cấp là “Giấy sang nhượng vườn đất ghi ngày 5/6/1993”. Sau khi mua chia lại cho các anh em trong gia đình là Ông Chềnh Chí H, Ông Chềnh Sỉ L, Ông Nìm Chí P, Bà Nông Ngọc C, Ông Chềnh Sỉ T, Ông Chềnh Chí H Ông Chềnh Sỉ L mỗi người chiều ngang 7m nhưng diện tích đất thực tế của những người được phân chia là bao nhiêu thì vợ chồng ông M, bà Mùi không biết, hiện nay vợ chồng ông, bà còn diện tích đất bao nhiêu ông, bà cũng không biết.

Theo bị đơn vợ chồng Ông Nguyễn Tấn L, bà Bùi Thị Minh P thì diện tích đất thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng mà vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M khởi kiện nguồn gốc là của ông bà ngoại bà P là ông Phạm Hoàng Thiên, bà Đặng Thị Thục sử dụng từ năm 1985. Đến năm 1987 thì làm một căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>. Năm 1996, ông Phạm Hoàng Thiên chết để lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho bà Đặng Thị Thục sử dụng. Năm 2003 bà T chết nên để lại di sản trên cho bà P và bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 862430 ngày 21/10/2009 mang tên bà Bùi Thị Minh P do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2]. Theo họa đồ đo đạc ngày 25/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì hiện trạng diện tích đất cụ thể như sau: Ông Chênh Sí H, bà Lộc Lý C chiều ngang 6,6m tổng diện tích 174,2m<sup>2</sup> so với trước đây chiều ngang là 7m; Ông Nìm Chí P, Bà Nguyễn Thị H chiều ngang là 9,8m, diện tích 277,8m<sup>2</sup> so với trước đây chiều ngang là 7,5m; Bà Nồng Ngọc C chiều ngang là 5,3m diện tích 225,2m<sup>2</sup> so với trước đây chiều ngang là 6,5m; Ông Chênh Sí T chiều ngang là 5,9m diện tích 295,3m<sup>2</sup> so với trước đây chiều ngang là 6,5m; Ông Chênh Sí L chiều ngang là 5,9m diện tích 309,6m<sup>2</sup>; Ông Chênh Chí H chiều ngang là 5,0m diện tích 439,7m<sup>2</sup>. Như vậy, tổng chiều ngang các thửa đất được chia là 38,5m với tổng diện tích là 1.721,8m<sup>2</sup> cộng với diện tích đất 206,5m<sup>2</sup> nguyên đơn khởi kiện cho rằng vợ chồng bị đơn lấn chiếm là 1.928,3m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích dôi ra là 528,3m<sup>2</sup> (diện tích đất trước đây mua của Ông K là 1.400m<sup>2</sup>).

[3.3]. Mặc khác, Ông K là người bán đất cho vợ chồng ông M, bà P trình bày tại thời điểm ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M, bà P thì diện tích đất xung quanh là đất trống, chưa có nhà ở nên không xác định được tứ cận cụ thể, khi bàn giao đất hai bên chỉ đo bằng tay, việc bàn giao căn cứ vào ranh giới các thửa đất (Bút lục số 285).

[3.4]. Đối với diện tích đất 206,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 33, tại xã Liên Đ, huyện D, theo hồ sơ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2009 của bà Bùi Thị Minh P do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng cung cấp thể hiện nguồn gốc: Năm 1985 cụ Phạm Hoàng Thiên và cụ Đặng Thị Thục khai phá để trồng cà phê và sầu riêng. Năm 1987 cụ Thiên, cụ Thục làm nhà cấp 4, lợp tôn, vách ván, có giếng nước. Năm 1996 cụ Thiên chết để lại toàn bộ cho cụ Thục sử dụng, đến năm 2003 cụ Thục chết. Do bà P ở với ông, bà ngoại từ nhỏ nên khi ông, bà ngoại chết thì các cô, dì có lập văn bản hợp gia đình để lại cho bà P hưởng thừa kế đối với toàn bộ nhà và đất

nêu trên. Đến ngày 21/10/2009 bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp theo đúng trình tự, thủ tục và bà P đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay (bút lục số 139, số 140).

[3.5]. Ông M, bà P cho rằng ông Phạm Hoàng Thiên đã bán đất cho Ông Chênh Sỉ L nên không còn đất để thừa kế lại cho bà P là không có căn cứ, bởi lẽ theo giấy sang nhượng hoa màu tháng 6/1995 (bút lục số 301) không thể hiện cụ thể diện tích đất thuộc thửa đất nào? Nên không có cơ sở xác định diện tích 206,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 33 là nằm trong diện tích đất mà ông Thiên bán cho Ông Chênh Sỉ L.

[3.6]. Mặc khác, theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy sang nhượng vườn đất” ghi ngày 5/6/1993 thể hiện ông M có mua của Ông K diện tích 0,1400m<sup>2</sup>, tuy nhiên, các vị trí tiếp giáp đất không rõ ràng, khi mua không cắm mốc giới đất cụ thể, lúc đó không có người ở nên không có các bên ký giáp ranh xác nhận hay chứng kiến việc giao đất. Do đó, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chưa có cơ sở vững chắc để chứng minh cho nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp là của vợ chồng ông M, bà Mùi. Bên cạnh đó, ông M, bà Mùi cũng không biết diện tích thực tế cụ thể mỗi người được chia là bao nhiêu và diện tích hiện nay của vợ chồng ông, bà còn bao nhiêu m?

[3.7]. Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có cơ sở.

[3.8]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông K, Bà Ka N, Ông Chênh Sỉ H, Bà Lộc Lý C, Ông Nim Chí P; Bà Nguyễn Thị H, Bà Nông Ngọc C, Ông Chênh Sỉ T, Ông Chênh Chí H, Ông Chênh Sỉ L, Ngân hàng XNK Việt Nam trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất mà ông M, bà Mùi khởi kiện bà P, Ông L do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3.9]. Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chênh Sập M.

[3.10]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 23.947.000 đồng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (1.236.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất = 36.000.000 đồng + (436.000.000 đồng x 3%) = 49.080.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chềnh Sập M về việc yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Tấn L, bà Bùi Thị Minh P trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 206,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại Thôn 8, xã Liên Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Vợ chồng Ông Trần Kim M, Bà Chềnh Sập M phải chịu 23.947.000 đồng. Số tiền này ông M, bà Mùi đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

3. Về án phí: Vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001679 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng Ông Trần Kim M và Bà Chềnh Sập M phải chịu 49.080.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004397 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D. Ông M, bà Mùi còn phải nộp 48.330.000 đồng tiền án phí.

*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 các 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Đỗ Mạnh Hùng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

.....

.....

**Đỗ Mạnh Hùng**



