

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 778/2022/DS-PT

Ngày 22 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2078/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Trần Phúc L, sinh năm 1965. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1961. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ1, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Tô Thế H, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Tr, khu phố 1, Tổ 21, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

2/. Ông Kơ Să Ha V, sinh năm 1966. (vắng mặt)

2/. Bà Cil Múp K'S, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn S, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/. Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1964. (có mặt)

4/. Địa chỉ: thôn Đ3, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5/. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1976. (vắng mặt)

6/. Bà Đoàn Thị Mai H, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Ph, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7/. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Tr, khu phố 1, tổ 21, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Thế H. (có mặt)

8/. Ông Điêu Chính H1, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn B, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

9/. Ông Ha L, sinh năm 1968. (vắng mặt)

10/. Bà K'T, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn S, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

11/. Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường 9, thành phố Đ4, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Trần Phúc L và bà Huỳnh Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 26/12/2002, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vĩnh T, diện tích đất 2.074m², thuộc thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tọa lạc tại xã N nhưng thực tế cơ quan Nhà nước lại cấp thành thửa 900 (*việc cấp nhầm thửa này ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ trả lời với nội dung thửa 900 là thửa 804*), có kích thước cụ thể như sau: mặt trước 24,48m; mặt sau 24,40m; chiều dài 85m. Khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2003. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 900 nhưng thực tế lại là thửa 804, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho ông T và nhận đất sử dụng, có biên bản đo đạc xác minh của địa chính, có ranh giới, mốc giới rõ ràng là hàng dâu và hai cây vông. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ông bà đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà sử

dụng toàn bộ diện tích đất 2.074m^2 có hàng dâu tằm và cây vông làm ranh giới, ông bà nhận đất và quản lý sử dụng đến năm 2014 thì do nhà ở xa không đi lại trông đất thường xuyên được nên bị ông H rào lại toàn bộ phần đất này, toàn bộ diện tích đất được rào bởi hàng rào kẽm gai và trụ bê tông, ông H rào đất để trồng cây bầu, su su, còn ranh giới là hàng dâu thì đã bị ông H phá bỏ, hai cây vông to cũng bị đào gốc, khi ông bà thấy ranh giới đất không còn, diện tích đất thì bị người khác rào lại nên ông bà làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã N, sau khi Ủy ban nhân dân xã N đến đo vẽ, xác minh hai lần thì cột mốc bằng cây sắt bị ông H cắm mặt trước tiếp giáp với đường nhựa là 16,6m, nghĩa là phần đất mặt tiền đường nhựa lúc này ông bà bị thiếu 8,4m; còn phần đất tiếp giáp với ruộng thì cắm mốc bằng cọc sắt là 17,37m, nghĩa là thiếu 7,63m, sau khi Ủy ban nhân dân xã hòa giải thì ông H đồng ý trả mặt trước cho đủ 25m nhưng mặt sau ông H không đồng ý giao đủ 25m, có biên bản của Ủy ban nhân dân xã làm việc liên quan đến việc trả đất này, phía trước ông H trả đủ, nhưng phía sau ông H lại trả thiếu nên ông bà không đồng ý vì khi ông bà mua của ông T là trước sau đều 25m, sau đó ông bà tiếp tục khiếu nại nhưng Ủy ban nhân dân xã hòa giải mà không thành nên hướng dẫn cho ông bà khởi kiện tại Tòa án, khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ thì Tòa án tiến hành xác minh, đo đạc phát hiện sai tên thửa, sau đó Tòa án hướng dẫn gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện Đ, sau khi Ủy ban nhân dân huyện xác minh, làm rõ nguồn gốc thửa đất 900 chính là thửa 804 thì lại hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án, khi ông bà nhận chuyển nhượng của ông T thì đất vuông vắn là phía trước và sau đều bằng nhau và có kích thước 25m, có ranh giới rõ ràng. Sau khi hòa giải thì ông H đã tháo dỡ phần cọc hàng rào, tuy nhiên không tháo dỡ đúng mốc xã đo, mà chỉ tháo dỡ đối với một phần diện tích đất và trả lại diện tích đất theo như đo đạc hiện nay ông bà đang sử dụng là $804,2\text{m}^2$. So với diện tích đất mà ông bà được cấp quyền sử dụng đất là 2.074m^2 , nhưng thực tế hiện nay ông bà chỉ sử dụng $804,2\text{m}^2$, còn thiếu $1.269,8\text{m}^2$. Diện tích đất thực tế hiện nay ông bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $1.269,8\text{m}^2$. Tuy nhiên, do trong quá trình sử dụng đất có sự biến động về đất nên nay ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà H1 phải trả lại cho ông bà diện tích đất theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 14/01/2022 diện tích đất các bên tranh chấp là $1.136,2\text{m}^2$, trong đó có $60,9\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 656 tờ bản đồ 304B.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà được cấp thì hiện nay ông bà không thể chấp tại bất cứ tổ chức tín dụng nào, ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà được cấp.

Bị đơn ông Tô Thế H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất mà ông L, bà T đang tranh chấp với ông là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc D và bà Đoàn Thị Mai H vào ngày 07/8/2013, khi sang nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A với diện tích chuyển nhượng là 1.587m^2 thuộc thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tọa lạc tại xã N, Đ, thực tế ông H, bà H1 đang sử

dụng theo kết quả đo đạc đã được chỉnh sửa ngày 16/5/2017 là 977,9m² và một phần diện tích nữa nhưng theo kết quả đo đạc thì không thể hiện diện tích còn lại của thửa 804.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông trả lại diện tích đất 977,9m² thì ông có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông 1.587m² thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho ông được quyền sử dụng đúng diện tích đất được cấp nêu trên, trong trường hợp Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định thửa 900 và 804 là một, nghĩa là phần diện tích đất ông được cấp trùng với diện tích đất của người khác thì Ủy ban nhân dân huyện Đ phải có trách nhiệm bồi thường thỏa đáng cho ông theo giá thị trường. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ phải tham gia tố tụng để làm rõ về việc Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp đất cho các bên.

Về kết quả đo đạc đã được sửa đổi vào ngày 16/5/2017 thì đối với phần diện tích đất đang tranh chấp ông không đồng ý vì có một phần diện tích đất đang tranh chấp chồng lấn lên thửa đất số 656, tờ bản đồ số 304B, xã N nhưng ông không yêu cầu đo đạc lại.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên của thửa 804 thì trước đây ông có thể chấp tại Ngân hàng A chi nhánh Lâm Đồng II, địa chỉ: 693 Quốc lộ 20, thị trấn L, Đ, Lâm Đồng, nhưng hiện nay ông không thể chấp nữa, ông đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang quản lý, sử dụng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hiện nay không thể chấp tại bất cứ tổ chức tín dụng nào.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ phải có mặt tại Tòa án để làm rõ các vấn đề liên quan đến việc tranh chấp đất đai nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh T trình bày:

Năm 2002, ông có nhận chuyển nhượng của ông Ha V diện tích đất 2.074m², chiều rộng giáp với mặt đường và mặt sau đều bằng nhau và có kích thước là 25m, chiều dài 85m, viết giấy tay với nhau và Ủy ban nhân dân xã N xác minh đo đạc hiện trường, ranh giới được xác định là hai cây vông ở phía đầu và cuối đất, cây vông cao khoảng 2m và hàng dâu cao khoảng 1,5m; khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Ha V có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ha V cho ông để ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng ông có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vương và các giấy tờ liên quan khác và ông nộp toàn bộ hồ sơ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến bộ phận địa chính của Ủy ban nhân dân xã N, bộ phận xét chuyển nhượng thực hiện các quy trình xét chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, sau đó trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ha V cho ông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ha V có được điều chỉnh lại diện tích hay không thì ông không biết, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã trả thì ông trả luôn cho ông Ha V và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 đối với diện tích đất

ông mua của ông Ha V, sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 2 - 3 tháng thì ông chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông L, bà T với giá 20.000.000 đồng, thủ tục sang nhượng đã hoàn tất, ông đã bàn giao đất cho ông L theo đúng ranh giới và đủ diện tích, có ranh giới rõ ràng là hàng dâu và cây vông như lúc mua của ông Ha V, nay các bên tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bà Cil Múp K'S trình bày:

Ông Ha V là chồng của bà, bà có quan hệ họ hàng xa với bà K'T. Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp trước đây là do bố mẹ của bà ông Ha L1 và bà K'R khai phá một phần, khi lấy chồng bố mẹ cho bà phần diện tích đất do ông bà khai phá. Sau đó bà cùng chồng khai phá thêm diện tích. Tổng cộng phần diện tích bà khai phá thêm và phần diện tích bố mẹ cho bà có khoảng 3,5 sào. Vợ chồng bà tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.281m², còn lại phần diện tích là hơn 1,3 sào thì bà không kê khai và Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vì lý do hoàn cảnh gia đình bà khó khăn nên không có khả năng đóng thuế cho Nhà nước. Sau khi kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà vẫn tiếp tục sử dụng phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vĩnh T diện tích khoảng hơn 2 sào trong đó gồm phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa 02 bên chỉ viết giấy tay với nhau và được Ủy ban nhân dân xã N lập biên bản đo đạc xác minh. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng ông bà có đưa sổ đỏ cho ông T mượn để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi làm xong thì ông T đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Khoảng 02 năm sau bà có đổi phần đất còn lại là 1,5 sào đổi với ông Ha L, bà K'T, bà K'T đổi cho bà 1 sào đất cách đất bà đổi khoảng 500m. Khi đổi đất giữa các bên không lập giấy tờ gì. Sau khi đổi đất thì bà K'T chuyển nhượng cho ông Điều Chính H1 với diện tích 1,5 sào (trong đó có phần diện tích còn lại của bà K' Siêu) và bà K'T có đưa cho bà K'S khoảng 300.000 đồng đến 400.000 đồng, bà K'T có mượn sổ đỏ mang tên Kơ Să Ha V. Khi bà K'T chuyển nhượng không lập giấy tờ gì mà bà K'T đưa luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ha V cho ông H1 để ông H1 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 1,5 sào, từ đó đến nay ông H1 chưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K'S, khi bà K'T chuyển nhượng đất cho ông H1 thì bà K'S và bà K'T có chỉ ranh giới rõ ràng giữa phần đất bán cho ông T và phần đất bán cho ông H1 là hàng dâu và hai cây vông. Việc bán đất, đổi đất đã hoàn thành, nay bà không tranh chấp với bất cứ ai, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bà K'T trình bày:

Bà có quan hệ họ hàng xa với bà K'S, bà thống nhất với lời trình bày của bà K'S. Khi bà bán 1 sào đất cho ông H1 thì hai bên không lập giấy tờ gì, giá

bán là 4.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H1.

Ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông Điều Chính H1, trú tại thôn T, xã N vào năm 2002, có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, với diện tích là 1.700m², thuộc thửa 804, tờ bản đồ số 304B, với giá khoảng 17.000.000 đồng, đã thanh toán tiền và nhận đất, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2013, ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông H, nhưng ông H chỉ được cấp 1.587m² do điều chỉnh lại diện tích đất. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông không có ý kiến gì, đề nghị các bên hòa giải thương lượng để giải quyết với nhau, trong trường hợp không hòa giải được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Riêng phần đất của thửa 729 ông tặng cho ông H thì ông không có ý kiến gì, ông và ông H sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Tô Thế H. Bà H1 thống nhất với lời trình bày của ông H.

Ông Điều Chính H1 trình bày:

Năm 2002, ông có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ha L diện tích đất khoảng 1.700m², chỉ viết giấy tờ tay với nhau, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông canh tác khoảng 2-3 tháng thì ông chuyển nhượng lại cho ông K, ông không nhớ rõ họ tên ông K, ông chỉ biết ông K là cán bộ Ngân hàng A huyện Đ, là người cùng cơ quan với ông D. Khi chuyển nhượng cũng chỉ viết giấy tờ tay với nhau, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, ông không chuyển nhượng đất cho ông D, diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông K thì ông cũng không nhớ rõ số thửa, không nhớ tờ bản đồ, chỉ biết đất tọa lạc tại thôn S, xã N, huyện Đ, có tứ cận phía Đông và phía Tây đều giáp đất ông Ha V, phía nam giáp đường (bây giờ là đường 270), phía bắc giáp đất lâm nghiệp chưa có ai khai phá. Ông chuyển nhượng cho ông K với giá 15.000.000 đồng, đã nhận tiền và giao đất, khi chuyển nhượng đất cho ông K thì là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông K có mặt trước giáp đường 270 khoảng 24m, chiều dài 70m, phía sau rộng khoảng 12m. Ông không đồng ý đối với lời khai của ông D vì ông chỉ bán đất cho ông K, không bán đất cho ông D. Ông không nhận chuyển nhượng đất của ông Ha V mà ông nhận chuyển nhượng đất của ông Ha L. Khi chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông thì ông Ha L có nói nguồn gốc là ông Ha L đổi cho ông Ha V. Ông nhận chuyển nhượng đất của ông Ha L với giá 9.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành nhận tiền và nhận đất. Ông không đồng ý đối với lời khai của bà K'S. Việc ông Ha V và ông Ha L đổi đất với nhau như thế nào thì ông không biết, ông chỉ nhận chuyển nhượng của ông Ha L khoảng 1,5 sào, khi nhận đất có ranh giới một bên là hàng dâu, một bên có

hai cây vòng đầu và cuối đất. Hiện nay toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất nêu trên thì ông không giữ bản nào, phần giấy nhận chuyển nhượng đất của ông Ha L thì đã làm thất lạc, phần giấy chuyển nhượng đất cho ông K thì ông không giữ, ông K là người giữ.

Nay các bên tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Nguyễn Trung K trình bày:

Giữa ông và ông H1 không có bất cứ giao dịch nào về đất đai. Ông và ông D là đồng nghiệp cùng cơ quan. Khoảng năm 2000 - 2002 ông có đưa ông D đến gặp ông H1 để ông D mua đất của ông H1. Việc ông D và ông H1 giao dịch mua bán đất đai như thế nào thì ông không biết. Hiện nay các bên tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Bản thân ông không có liên quan gì đến vụ án nêu trên.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số N 646073 ngày 15/3/1999 cho ông Ha V đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 304B diện tích 2.281m² được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định, cấp đúng nguồn gốc, đúng chủ sử dụng đất.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số V 491459 đối với thửa đất số 900/2.074m² tờ bản đồ số 304B cho ông Nguyễn Vĩnh T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số V 491447 đối với thửa đất số 804/1.700m² tờ bản đồ số 304B cho ông Điều Chính H1 là không đúng quy định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông H1 trên diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác là ông Ha V nhưng chưa thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phúc L, ông Nguyễn Ngọc D, ông Tô Thế H là việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng theo quy định.

Vị trí thửa đất số 900 tờ bản đồ số 304B cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Vĩnh T do sang nhượng của ông Ha V (*sau đó ông T chuyển nhượng cho ông L*) là một phần của thửa đất số 804, tờ bản đồ số 304B. Thửa đất 804 tờ bản đồ số 304B nêu trên cũng được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điều Chính H1. Như vậy, hai thửa đất này có cấp trùng diện tích với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 27/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T về việc kiện “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T; bị đơn ông Tô Thế H.

- Xác định diện tích đất 977,9m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T (có họa đồ lô đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đo vẽ ngày 16/5/2017 kèm theo).

- Buộc ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ các công trình, vật dụng trên đất, thu hoạch hoa màu trên đất để trả lại diện tích đất 977,9m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ cho ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225108 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/8/2013 cho ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 977,9m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/7/2018, ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 32/2020/DS-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T; bị đơn ông Tô Thế H.

- Xác định diện tích đất 1.075,3m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T (có họa đồ đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn AT lập ngày

14/01/2022 kèm theo).

Buộc ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ công trình trên đất, thu hoạch tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 1.075,3m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ cho ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225108 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/8/2013 cho ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 1.075,3m² thuộc một phần thửa 804, tờ bản đồ số 304B, tại xã N, huyện Đ.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước ở địa phương để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/4/2022, bị đơn ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tô Thế H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Kết quả đo vẽ lập ngày 14/01/2022 do Công ty TNHH AT Lâm Đồng thực hiện thể hiện: Tổng diện tích đo theo hiện trạng sử dụng đất: 5.033.5m²; Trong đó diện tích hộ ông Trần Phúc L sử dụng: 669.7m²; Diện tích

đất hộ ông Tô Thế H sử dụng: 3.227,6m²; Diện tích đất tranh chấp là 1.136,2m². Tuy nhiên, căn cứ vào họa đồ thì nguyên đơn không tranh chấp phần diện tích 60,9m²; chỉ yêu cầu yêu ông H trả lại diện tích là (979,5m² + 156,7 m² - 60,9m²) = 1.075,3m². Hiện nay, đất tranh chấp đang do ông H, bà H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2.2] Theo lời trình bày của các bên đương sự, được Ủy ban nhân dân xã N xác minh thì nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất của các bên như sau:

Ông Kơ Să Ha V có thửa đất số 804, tờ bản đồ số 304B. Khoảng năm 2002, ông Kơ Să Ha V cắt ra một phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vĩnh T; diện tích còn lại ông Ha V tự hoán đổi cho ông Ha L. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho ông Trần Phúc L, bà Huỳnh Thị T; ông Ha L chuyển nhượng phần đã hoán đổi cho ông Điều Chính H1; ông H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc D; ông D tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tô Thế H.

[2.3] Theo Báo cáo số 96/TNMT ngày 07/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ và theo Công văn số 254/UBND-ĐT ngày 14/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện: Theo Quyết định số 152/QĐ-UB ngày 15/3/1999 của UBND huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Kơ Să Ha V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 304B, diện tích 2.281m², đất trồng cà phê, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 646073. Năm 2002, Ủy ban nhân dân xã N tiếp tục lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 14/8/2002 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 32 hộ dân tại xã NThol Hạ. Trong đó, hộ ông Nguyễn Vĩnh T được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 900/2.074m², tờ bản đồ số 304B xã N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 491459. Hộ ông Điều Chính H1 được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 804/1.700m², tờ bản đồ số 304B xã N, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 491447.

Năm 2003, ông Nguyễn Vĩnh T chuyển nhượng thửa đất số 900/2.074m², tờ bản đồ số 304B xã N cho ông Trần Phúc L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/CN ngày 09/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Ngày 13/01/2003, ông Trần Phúc L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900/2.074m² nêu trên.

Cũng trong năm 2003, ông Điều Chính H1 chuyển nhượng thửa đất số 804/1.700m², tờ bản đồ số 304B cho ông Nguyễn Ngọc D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 261/CN ngày 03/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Ngày 31/3/2003, ông Nguyễn Ngọc D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804/1.700m². Năm 2013, ông Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng thửa đất số 804 cho ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 26165, quyền số 18 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2013 của Văn phòng công chứng A (diện

tích thửa đất điều chỉnh còn 1.587m²). Ngày 27/8/2013, ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225108 đối với thửa đất số 804 nêu trên theo quyết định số 2038/QĐ-UBND.

Kiểm tra hồ sơ địa chính tại xã N không thể hiện nội dung biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thu hồi thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Kơ Să Ha V.

[2.4] Tại sơ đồ kiểm tra thực địa thửa đất của ông Nguyễn Vĩnh T do cán bộ địa chính xã N lập ngày 26/12/2002 thể hiện giới cận thửa đất của ông T có giới cận: Đông giáp đất ông H1 (thửa 8047); Tây giáp đất bà K'X (thửa 561); Nam giáp đường nông thôn; Bắc giáp ruộng.

Tại sơ đồ kiểm tra thực địa thửa đất của ông Điều Chính H1 do cán bộ địa chính xã N lập ngày 07/01/2003 thể hiện giới cận thửa đất của ông H1 có giới cận: Đông giáp đất ông D (thửa 656); Tây giáp đất bà X (thửa 561); Nam giáp đường nông thôn; Bắc giáp ruộng.

Đối chiếu hai sơ đồ vị trí đất như biên bản xác minh nêu trên thì thửa đất của ông T và thửa đất của ông H1 là cùng một vị trí.

[2.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2021, bà K'S (vợ ông Ha V) trình bày tổng diện tích đất trước đây ông Ha V và bà K'S là khoảng 3,5 sào. Vợ chồng bà tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.281m², còn lại phần diện tích là hơn 1,3 sào thì bà không kê khai và Nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vì lý do hoàn cảnh gia đình bà khó khăn nên không có khả năng đóng thuế cho Nhà nước. Sau khi kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà vẫn tiếp tục sử dụng phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vĩnh T diện tích khoảng hơn 2 sào trong đó gồm phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa 02 bên chỉ viết giấy tay với nhau và được Ủy ban nhân dân xã N lập biên bản đo đạc xác minh. Khoảng 02 năm sau bà có đổi phần đất còn lại là 1,5 sào đổi với ông Ha L, bà K'T. Tuy nhiên, ông Ha V, bà K'S không có chứng cứ chứng minh diện tích đất ban đầu là 3,5 sào. Kiểm tra thực tế diện tích 2.281m² ông Ha V, bà K'S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều giáp ranh với đất đã cấp quyền sử dụng cho các hộ lân cận nên việc không có cơ sở xác định ngoài diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T khoảng 2 sào; ông Ha V, bà K'S còn diện tích đất khác tương đương 1,5 sào.

[2.6] Đối chiếu giữa phần diện tích đất ông Ha V sang nhượng cho ông T bằng giấy tay và phần diện tích đất ông T được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2002 thì kích thước là phù hợp.

Phần diện tích đất ông Ha V, bà K'S được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là 2.281m². Sau khi chuyển nhượng cho ông T 2.074m² thì chỉ còn lại diện tích 207m². Ông Ha V đổi đất cho ông Ha L để ông Ha V nhận diện tích đất khác cách 500m. Việc đổi đất giữa ông Ha V và ông Ha L không được lập thành văn bản nên không xác định được diện tích, vị trí cụ thể như thế nào. Sau đó, ông Ha L chuyển nhượng lại cho ông Điều Chính H1 cũng không thể hiện diện tích, vị trí cụ thể. Ông H1 tiến hành đăng ký kê khai khai nguồn gốc là tự khai phá và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.700m²; trùng với diện tích đất ông Ha V đã chuyển nhượng cho ông T.

Xét thấy, hộ ông Kơ Să Ha V chỉ có thửa đất 804 diện tích 2.281m², đã sang nhượng cho ông Nguyễn Vĩnh T 2.074m² thì không thể còn 1.700m² để đổi cho ông Ha L; từ đó ông Ha L chuyển nhượng cho ông H1 được. Mặt khác, ông Điều Chính H1 đăng ký kê khai không đúng với nguồn gốc sử dụng; khi cấp giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất, xác định ranh đất với các chủ sử dụng đất liên kề nên đã dẫn đến việc cấp chồng lên diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.7] Về ranh giới đất: Nguyên đơn trình bày thời điểm nhận chuyển nhượng thì ranh đất là hàng dâu và 02 cây vông; nguyên đơn không tranh chấp với chủ sử dụng đất cũ là ông Nguyễn Ngọc D; từ khi ông H nhận chuyển nhượng đất, tự ý phá bỏ hàng rào phân định ranh giới đất giữa hai bên nên mới phát sinh tranh chấp. Lời khai của ông Kơ Să Ha V, bà Cil Múp K'S, ông Nguyễn Vĩnh T đều xác định trước đây ông Ha V, bà K'S chuyển nhượng đất cho ông T, ranh giới là hàng dâu và 02 cây vông. Ông Điều Chính H1 là người nhận chuyển nhượng phần đất còn lại cũng xác định ranh giới là hàng dâu và 02 cây vông như nguyên đơn trình bày. Do đó, có căn cứ xác định ranh đất đã bị ông H, bà H1 thay đổi sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D (sau năm 2013) như phía nguyên đơn trình bày.

[2.8] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hộ ông D và ông H, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, tuy nhiên nguồn gốc đất không đúng thực tế; từ đó buộc ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện tích đất 1075,3m² thuộc một phần thửa đất số 804, tờ bản đồ số 304B, xã N và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu số BQ 225108 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất trên là có căn cứ.

Trường hợp ông H, bà H1 có tranh chấp với ông D, ông H1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết.

[2.9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1 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 năm 2015; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Thế H, bà Nguyễn Thị H1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008873 và 0008874 cùng ngày 12/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng vào phần án phí phải chịu; đương sự đã thực hiện xong.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Phan Văn Yên

Hoàng Thanh Dũng