

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 45/2022/DS-PT

Ngày: 28-4-2022

V/v: “Tranh chấp Quyền sử dụng
đất. Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt
của cơ quan, tổ chức”.

**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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2022/TLPT- DS ngày 16 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất. Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 96/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2022/QĐ-PT ngày 24/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2022/QĐ-PT ngày 19/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1975; cư trú tại số 179, xóm 2, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Ngọc Th, sinh năm: 1966; cư trú tại số D82, đường H, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4338, quyền số 04/20222-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 25/4/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1959; địa chỉ liên lạc: số 45, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng Luật sư T – Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Bùi Đức Ph, sinh năm: 1976, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981; cư trú tại số 180, xóm 2, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đinh Đức Th, sinh năm: 1974; cư trú tại xóm 2, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, sinh năm: 1965, bà Đinh Thị Ph, sinh năm: 1965; cư trú tại xóm 2, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Bà Đinh Thị Ch, sinh năm: 1954; cư trú tại xóm 3, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Anh Bùi Quốc Bảo Thiên, sinh năm: 1992; cư trú tại xóm 3, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Chị Bùi Thị Minh Th, sinh năm: 1992; cư trú tại xóm 3, thôn K, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn S – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 21/9/2016, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Phạm Văn S thì: lô đất có diện tích 763,5m² thuộc một phần thửa 7A, tờ bản đồ 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Văn Th, Bà Đinh Thị Ch, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng, được Văn phòng công chứng P chứng thực theo quy định của pháp luật, diện tích chuyển nhượng hai lần là 1.580m² thuộc thửa 7A, tờ bản đồ số 254C, tọa lạc xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, với giá từ 70.000.000đ đến 80.000.000đ, ông đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng, khi ông nhận đất thì bà Ch có đi ra thực địa để chỉ ranh cho ông, ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông sử dụng không đủ diện tích 1.580m² được cấp mà chỉ sử dụng một phần đất chuyển nhượng, phần còn lại do vợ chồng ông Ph, bà H quản lý, sử dụng, theo kết quả đo đạc là 763,5m². Do vậy ông yêu cầu vợ chồng ông Ph, bà H phải trả lại phần diện tích đất nói trên cho ông.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Bùi Đức Ph, bà Nguyễn Thị H thì: Diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng lại một phần đất của vợ chồng ông Th, bà Ch có kích thước là 22m chiều ngang đường liên thôn, chiều dài kéo dài hết đất với tổng diện tích là 3.580m² thuộc 02 thửa: thửa số 07 và thửa số 77, cùng tờ bản đồ 254C vào năm 2005 và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định vào năm 2008.

Theo vợ chồng ông, bà được biết thì trước khi chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà; năm 1999 vợ chồng ông Th, bà Ch có 01 lô đất khác thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 254C có diện tích 1.190,5m² đã đổi cho vợ ông Nguyễn Hồng K, bà Đinh Thị Ph thửa đất số 07, tờ bản đồ 254C có diện tích 2.000m² (có làm giấy giao kèo thỏa thuận ngày 20/01/1999) nhưng chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau khi đổi đất, thì vợ chồng ông Th, bà Ch có khai phá và đăng ký thêm thửa đất số 77, tờ bản đồ số 254C với diện tích 1.580m². Năm 2005 vợ chồng ông Th, bà Ch chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông, bà cả 02 thửa đất (thửa số 07 và thửa số 77), cùng tờ bản đồ 254C. Quá trình sử dụng thì năm 2008 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Th, bà Ch làm thủ tục sang tên theo quy định và vợ chồng ông, bà được cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL955236 và số AL 955217 mang tên Bùi Đức Ph, Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, do trước đây giữa gia đình ông Th và gia đình ông Kỳ chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên khi làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà thì ông Th (lúc đó bị cưa chân không đi lại được) và có nhờ ông Kỳ làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà cụ thể trong Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 22/02/2008 ông Kỳ có ký và ghi họ tên giùm vợ chồng ông Th, bà Ch trong phần Bên A (bên chuyển nhượng đất).

Trước khi vợ chồng ông Th, bà Ch sang nhượng lại đất cho vợ chồng ông, bà vào năm 2005 thì vợ chồng ông Kỳ, bà Phương có cho Ông Phạm Văn S diện tích đất khoảng 500m² nằm trong phạm vi thửa đất số 07, tờ bản đồ 254C (cho như thế nào, thời gian ra sao và sang tên chưa thì vợ chồng ông, bà không được biết).

Quá trình vợ chồng ông, bà sử dụng đất không tranh chấp với ai, năm 2012 ông S có đặt vấn đề với vợ chồng ông, bà cho mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để tách riêng. Do tin tưởng nhau nên vợ chồng ông, bà đồng ý giao 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để ông S làm thủ tục tách đổi với phần diện tích khoảng 500m². Tuy nhiên, ông S lại làm thủ tục được cấp diện tích 1.580m² đất mà từ trước đến nay vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông, bà.

Giữa vợ chồng ông, bà và ông S có thỏa thuận với nhau về việc tách Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng hết thời hạn mà ông S không làm được, vợ chồng ông, bà không đồng ý đối với giấy cam kết mà hai bên đã thỏa thuận.

Do vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hủy phần cập nhật sang tên cho ông S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 28/3/2016 tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ ông Bùi Văn Th với diện tích là 1.580m², thuộc thửa 7A, tờ bản đồ 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hủy Quyết định số 2274/QĐ-UBND-ĐĐ ngày

04/9/2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI955217 ngày 07/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Về kết quả đo vẽ và định giá tài sản thì vợ chồng ông, bà thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

- Ông Đinh Đức Th thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông Ph, bà H. Việc ông và vợ chồng ông Ph, bà H tiến hành đổi đất với nhau thì ông tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông thống nhất với kết quả định giá và không khiếu nại, thắc mắc gì.

- Theo lời trình bày của Bà Đinh Thị Ch thì: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 7A là do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho chồng của bà là ông Bùi Văn Th, thời gian cấp thì bà không nhớ. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì năm 2016 vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông S.

Trước đây, vợ chồng ông, bà và ông Kỳ có tiến hành đổi đất với nhau nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, theo thỏa thuận thì vợ chồng bà lấy phần diện tích đất khoảng 2.000m² thuộc thửa số 07 của ông Kỳ, còn ông Kỳ lấy diện tích đất khoảng 1.190m² thuộc thửa 89 của ông Th. Hai bên đã tiến hành giao nhận đất trên thực tế, ông Kỳ đã đến ở trên diện tích đất thuộc thửa số 89 còn bà đã đến ở trên diện tích đất thuộc thửa số 07. Các bên chưa tiến hành sang tên đổi với diện tích đất được đổi, nghĩa là phần thửa đất số 07 hiện nay bà Ch ở vẫn đứng tên ông Kỳ, còn thửa 89 hiện ông Kỳ ở thì vẫn đứng tên bà Ch. Nay các bên tranh chấp thì bà yêu cầu ông Kỳ phải thực hiện sang tên cho bà đổi với thửa đất số 07. Bà thừa nhận trong quá trình sử dụng đất bà có chuyển nhượng cho ông Đ diện tích khoảng 200m², ông Thuận diện tích 120m² (6m x 20m), vợ chồng ông Ph, bà H diện tích khoảng 500m², khi chuyển nhượng thì có viết giấy tờ tay với nhau. Bà đã giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 89 cho vợ chồng ông Ph, bà H; còn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 7A thì bà Hằng có xuống nhà bà để mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này cùng với hai giấy chứng minh nhân dân của vợ chồng bà mang về, bà có giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 7A cho bà Hằng mượn nhưng không lập giấy tờ gì. Nay bà yêu cầu ông Kỳ sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà đổi với diện tích đất thuộc thửa số 07 để bà tiến hành sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông Thuận, ông Ph, bà H, ông S.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hồng K thì: Năm 1999 ông và vợ chồng ông Th, bà Ch có thỏa thuận đổi đất với nhau, có lập giấy tờ đổi đất, có chữ ký xác nhận của ông Th và người làm chứng. Hai bên có tiến hành giao nhận đất trên thực tế, theo đó gia đình nhận phần đất thuộc thửa 89 đứng tên ông Th, còn gia đình ông Th nhận phần đất thuộc thửa 07 đứng tên ông. Hai bên chưa làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đúng theo hiện trạng các bên đang sử dụng. Thửa đất 07 mặc dù ông Th sử dụng nhưng vẫn đứng tên ông, thửa đất 89

mặc dù ông sử dụng nhưng vẫn đứng tên ông Th. Năm 2000 ông Th viết giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa số 07 cho ông Nguyễn Văn Đệ với diện tích 200m² (10m x 20m), ông Đệ đã xây dựng nhà cấp 4 ở ổn định cho đến nay. Năm 2001, ông Th viết giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa số 07 cho Ông Đinh Đức Th với diện tích 120m² (6m x 20m). Sau đó, năm 2005 ông Th tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 07 và 7A cho vợ chồng ông Ph, bà H với diện tích 3.580m², ông Th đưa cả hai Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 89 và 7A cho vợ chồng ông Ph, bà H, sau đó vợ chồng ông Ph, bà H đem Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc thửa 89 đổi cho ông Kỳ để lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa số 07. Trong phần tổng diện tích 3.580m² có cả phần đất của ông Đệ, ông Thuận, ông S, ông Ph, bà H; phần diện tích đất của ông S là 500m² do ông Kỳ cho ông S. Sau đó, ông Kỳ tiến hành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ph, bà H; theo đó, phần thửa đất số 07 thì vợ chồng ông ký, còn thửa đất 7A thì ông Th nhờ ông ký thay vào hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng Phong, bà Hằng để trở về nguyên trạng ban đầu là đứng tên ông Th. Ông thống nhất đối với việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Ph, bà H đối với thửa 7A vì ông Kỳ ký thay ông Th mà không có giấy ủy quyền của ông Th. Nay các bên tranh chấp thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th, bà Ch và ông S với lý do khi hai bên tiến hành chuyển nhượng nhưng các bên không thực hiện ký giáp ranh. Bởi vì phần diện tích đất thuộc thửa 07 và 7A thì khi vợ chồng ông Th, bà Ch và ông S tiến hành chuyển nhượng trên đất đã có các hộ gia đình sử dụng nhà ổn định và xây dựng công trình kiên cố. Nay các bên tranh chấp thì ông đề nghị tất cả các bên đang sử dụng đất vẫn sử dụng đúng theo hiện trạng như hiện nay và bà Ch phải có trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 89 vì thửa 89 hai bên đã tiến hành đổi đất nhưng ông vẫn chưa được làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với phần diện tích đất 500m² mà ông thỏa thuận cho ông S hiện nay ông S đang quản lý, sử dụng nhưng đứng tên vợ chồng ông Ph, bà H thì ông đề nghị vợ chồng ông Ph, bà H tách phần diện tích đất 500m² cho ông rồi sau đó ông làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 96/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn S về việc yêu cầu vợ chồng ông Bùi Đức Ph, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 763,5m² thuộc một phần thửa 7A, tờ bản đồ 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Hủy Quyết định số 2274/QĐ-UBND-ĐĐ ngày 04/9/2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI955217 ngày 07/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Bùi Đức Ph, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông S và bà Ch ký ngày 21/3/2018 đối với diện tích là 1.580m², thuộc thửa 7A, tờ bản đồ số 254C, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên hủy xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Bùi Văn Th do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận ngày 28/3/2016 về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Văn S và Bà Đinh Thị Ch.

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.

Ngày 02/12/2021 Ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc vợ chồng ông Ph, bà H phải có trách nhiệm trả lại cho ông diện tích Quyền sử dụng đất 763,5m², thuộc thửa 254C, xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và buộc vợ chồng ông Ph, bà H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Văn S, Ông Dương Ngọc Th, người đại diện theo ủy quyền của ông S; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S là Luật sư Nguyễn Thị Điều vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Phạm Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Ph, bà H trả lại lô đất có diện tích 763,5m², thuộc một phần thửa 7A, tờ bản đồ 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Ph, bà H không đồng ý, đồng thời có đơn yêu cầu hủy phản cập nhật sang tên cho ông S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 28/3/2016 tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ ông Bùi Văn Th; hủy Quyết định số 2274/QĐ-UBND-ĐĐ ngày 04/9/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI955217 ngày 07/3/2008 nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” là chưa

đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn thì lô đất đang tranh chấp có diện tích 763,5m² thuộc một phần thửa 7A, tờ bản đồ số 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà Ch, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 1.580m², thuộc thửa 7A, tờ bản đồ số 254C, giá chuyển nhượng từ 700.000.000đ đến 800.000.000đ, ông S đã thanh toán tiền cho vợ chồng ông Th, bà Ch và nhận đất để sử dụng. Ngày 28/3/2016 ông S đã được đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên. Vợ chồng ông Ph, bà H thì cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà Ch vào năm 2005, có chiều ngang mặt tiền giáp đường liên thôn là 22m, chiều dài kéo hết đất với tổng diện tích đất là 3.580m², thuộc thửa 07 và thửa số 77, cùng tờ bản đồ số 254C, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông Ph, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL955236 và số AL955217 mang tên ông Ph, bà H.

[2.2] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 09/10/2018 thể hiện diện tích đất các bên đang tranh chấp là 763,5m², thuộc một phần thửa 7A (trước đây là thửa 77), tờ bản đồ 254C, tọa lạc tại Bình Thạnh, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trong phần diện tích tranh chấp nêu trên thì hiện nay vợ chồng ông Ph, bà H sử dụng diện tích là 525,4m²; Ông Đinh Đức Th sử dụng diện tích 153,5m², diện tích còn lại 84,6m² giáp với phần đất vợ chồng ông Ph, bà H, hiện nay trong hồ sơ chưa thể hiện phần đất này ai là người đang quản lý, sử dụng. Ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 7A thuộc quyền sử dụng của ông do ông nhận chuyển nhượng hợp pháp của Đinh Thị Chấm vào năm 2016 và đã được điều chỉnh sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng quá trình sử dụng thì vợ chồng ông Ph, bà H lấn chiếm.

Xét thấy, theo lời trình bày của bà Ch thì bà đã chuyển nhượng cho ông S toàn bộ thửa 7A có diện tích 1.580m² còn vợ chồng ông Ph, bà H và ông Thuận, ông Đệ là nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc thửa 07, cụ thể: bà Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph, bà H 01 nhà gỗ lợp ngói, thửa đất số 07 có diện tích 1.180m². Trong khi đó, vợ chồng ông Ph, bà H cho rằng 02 thửa đất nói trên đều được vợ chồng ông Th, bà Ch đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà theo hai hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực vào năm 2008 và đã được sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử

dụng đất thuộc thửa đất 7A thì chữ ký không phải của vợ chồng ông Th, bà Ch và sau khi có tố cáo của ông S thì hợp đồng này đã bị hủy bỏ. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà Ch, ông Ph, bà H đối với thửa 07 là có xảy ra trên thực tế và các bên thừa nhận. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng ông Ph, bà H lại sử dụng một phần thửa 7A; hiện nay hồ sơ vụ án không thể hiện ngoài thửa 7A thì vợ chồng ông Ph, bà H còn sử dụng diện tích đất của thửa số 07 hay không, diện tích đất là bao nhiêu; điều này chưa được cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ. Để có căn cứ xác định vợ chồng ông Ph, bà H nhận đất và sử dụng theo hiện trạng từ trước đến nay, hay sử dụng thửa 07 rồi lấn chiếm sang thửa đất 7A thì cần phải xác minh toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông Ph, bà H đang quản lý, sử dụng thì mới có căn cứ giải quyết.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, qua kết quả đo đạc đã xác định trong phần đất đang tranh chấp có ông Thuận đang sử dụng một phần nên ngày 31/3/2017 ông S có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ph, bà H và ông Thuận; yêu cầu ông Thuận tháo dỡ mái hiên để trả lại đất cho ông; yêu cầu ông Ph, bà H tháo dỡ 01 giếng khoan, 01 nhà xây tạm, 01 hàng rào; di dời số cây trồng trên đất; san lấp ao chứa nước trên đất để trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông. Yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông S đã được Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý tại thông báo thụ lý bổ sung số 183A/TB-TLVA ngày 03/5/2017. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông S là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Ngoài ra, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ph, bà H và ông Thuận trả lại diện tích tranh chấp diện tích Quyền sử dụng đất 763,5m², tuy nhiên trong tổng số diện tích đất tranh chấp có 84,6m² vợ chồng ông Ph, bà H, ông Thuận không sử dụng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất này hiện ai đang quản lý, sử dụng để đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại biên bản lấy lời khai đối với bà Nguyễn Thị Nhung ngày 04/3/2020 thì bà Nhung trình bày hiện nay bà đang sử dụng một phần thửa đất 7A và phần đất bà sử dụng lại được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông S. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần đất bà Nhung sử dụng có nằm trong phần diện tích đất tranh chấp hay không để đưa bà Nhung vào tham gia tố tụng, đồng thời xử lý đối với phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S chồng lên phần đất của bà Nhung. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Ph, bà H cho rằng bà Ch đã chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ph, bà H và vợ chồng ông Ph, bà H đã sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay nhưng năm 2016 bà Ch lại chuyển nhượng cho ông S là không đúng nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án đương không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ch và ông S. Tòa án cấp sơ thẩm

không hướng dẫn cho vợ chồng ông Ph, bà H làm đơn khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, chưa thụ lý đối với nội dung này nhưng tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ch là vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Ch được Văn phòng công chứng P công chứng vào ngày 21/3/2016, khi xem xét giải quyết đối với hợp đồng này cũng phải đưa Văn phòng công chứng P vào tham gia tố tụng nhưng cấp sơ thẩm cũng không đưa Văn phòng công chứng P vào tham gia tố tụng là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.5] Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu vợ chồng ông Ph, bà H trả lại diện tích Quyền sử dụng đất 763,5m² nhưng lại không tuyên diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ai, trong khi đó diện tích đất tranh chấp trên vợ chồng ông Ph, bà H, ông Thuận đang sử dụng và một phần chưa rõ ai đang quản lý sử dụng, cũng không tuyên cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng là không đảm bảo cho việc thi hành án.

Vụ án được thụ lý lần đầu vào ngày 25/10/2016; Bản án sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà Ch, ông S là không đúng vì vợ chồng ông Ph, bà H, ông Thuận đã sử dụng đất ổn định từ trước đến nay nên tuyên hủy phần cập nhật sang tên cho ông S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 28/3/2016 tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ ông Bùi Văn Th là trái với hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính". Lẽ ra nếu có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên là không hợp pháp thì cấp sơ thẩm phải căn cứ vào hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC vừa viện dẫn để giải quyết; cụ thể "Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án" nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên hủy cập nhật trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên là vượt quá thẩm quyền.

Ngoài ra, trước thời điểm chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông S, ngày 14/3/2016 bà Ch và các con lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Th để lại, theo đó bà Ch được nhận toàn bộ thửa đất 7A bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp và bà Ch được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 18/3/2016. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng không làm rõ và thông báo cho đương sự biết để có ý kiến về vấn đề này; do vậy trong trường hợp có điều chỉnh biến động đối với tên của ông S thì vẫn không đảm bảo cho việc thi

hành án vì phần cập nhật tên bà Ch trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vẫn đang còn hiệu lực.

[3] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án cũng như làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của ông S.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

Đây là vụ án tranh chấp Quyền sử dụng đất; xác định đất thuộc Quyền sử dụng của ai; theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 48 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì án phí Dân sự sơ thẩm trong trường hợp này là không có giá ngạch; cấp sơ thẩm buộc đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng, ngoài ra Quyết định của Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm nhưng lại không trừ vào số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà ông S đã nộp trước đó là có thiếu sót.

Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; tinh thần quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC – VKSNDTC – BTP ngày 06/01/2014 thì khi giải quyết yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; đương sự không phải nộp tạm ứng án phí và không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy Quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật nhưng cấp sơ thẩm lại cho đây là yêu cầu phản tố; thông báo đương sự nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm không có giá ngạch là trái với quy định nói trên. Do hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm nên án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Do hủy án nên Ông Phạm Văn S không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất. Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

2. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 96/2021/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” giữa Ông Phạm Văn S và vợ chồng ông Bùi Đức Ph, bà Nguyễn Thị H.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Ông Phạm Văn S được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007864 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch