

**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: 257/2021/DS-PT

Ngày 12 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 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:

Bà Mai Thị Tú Oanh

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021, 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 494/2020/TLPT-DS
ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020
của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 689/2021/QĐ-PT ngày
22 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Trần Văn S, sinh năm 1958. (vắng mặt)

2/. Bà Phan Thị L, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Hồng L, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Cư trú tại: đường B, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:*

1/. Ông Bùi Văn G, sinh năm 1961. (có mặt)

2/. Bà Đinh Thị Ch, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

1/. Bà K'Long K'S, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2/. Bà KLong KD, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3/. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4/. Văn phòng công chứng N.

Địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn Đ1, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan Thị L trình bày:

Vào ngày 16/6/1997 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của gia đình bà K'Long K'S với giá 30 chỉ vàng 24K, đất có chiều ngang mặt tiền là 08m (theo Quốc lộ 27), chiều sâu 36m với tổng diện tích là 288m² có tứ cận như sau: phía Đông giáp ruộng thôn 3; phía Tây giáp quốc lộ 27, phía Nam giáp đất ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch; phía Bắc giáp đất của gia đình ông, bà. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Ha T (em ruột bà K'Long K'S) viết và có sự chứng kiến của ông Ha Kh và mẹ ruột của bà K'Long K'S là bà K'Long Kp, chú ruột của bà K'Long K'S là Cil H (nguyên là thôn trưởng thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng), (hiện nay những người này đã chết); tại thời điểm này lô đất các bên chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng cho bà K'Long K'S. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 288m² (08m x 36m).

Năm 1999 vợ chồng ông, bà ra Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L để làm thủ tục và nộp hồ sơ sang nhượng theo quy định; bao gồm: Giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn xin đăng ký kê khai, các Biên lai nộp thuế hàng năm. Qua kiểm tra hồ sơ Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L có yêu cầu vợ chồng ông, bà liên hệ với bà K'Long K'S giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi được hướng dẫn, vợ chồng ông, bà nhiều lần yêu cầu bà K'Long K'S làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất cho

vợ chồng ông, bà theo quy định của pháp luật nhưng bà K'Long K'S nói Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã giao cho vợ chồng ông T, bà Th ở cùng thôn để chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rẫy cà phê mà bà K'S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th. Do vợ chồng ông T, bà Th chưa trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên bà K'S chưa giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để vợ chồng ông, bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà sử dụng ổn định không có ai tranh chấp từ đó cho đến nay và có sự chứng kiến của bà con thôn xóm sinh sống lâu năm tại địa phương.

Vào khoảng tháng 5/2017 khi vợ chồng ông, bà dọn dẹp đồ đất làm sân phơi cà phê thì bị sự phản đối của vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch. Ông G, bà Ch cho rằng diện tích 8m chiều ngang mà vợ chồng ông, bà nhận sang nhượng của gia đình bà K'Long K'S thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Qua đối chiếu với giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 16/6/1997 và lời khai của các bên liên quan trong các buổi hòa giải ngày 03/10/2017 và ngày 02/11/2017 thì có căn cứ khẳng định bà K'Long K'S chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 08m chiều ngang và chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà Ch 12m chiều ngang theo trục đường quốc lộ 27. Không hiểu lý do gì và làm cách nào mà vợ chồng ông G, bà Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà K'Long K'S (trong đó có 8m ngang của vợ chồng ông, bà) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/01/2017.

Tại phiên hòa giải ngày 29/5/2020 vợ chồng ông S, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 171m² thuộc một phần thửa 416, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- + Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/1997 giữa ông S và bà K'Long K'S.

- + Buộc vợ chồng ông G, bà Ch trả lại 155,24m², trong đó có 0,24m² nằm trong phần diện tích nhà của vợ chồng ông G, bà Ch, thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 0939, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực ngày 01/7/2016 giữa bà K'Long K'S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

- + Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 515415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2017 cho ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch đối với diện tích đất 173m².

Bị đơn ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch trình bày:

Vào ngày 12/4/2004 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích là 800m² (ngang 20m, dài 40m) thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của bà K'Long K'S và bà KLong KD với giá là 80.000.000đ, sau đó bà K'Long K'S và bà KLong KD xin vợ chồng ông, bà trả thêm 10.000.000đ nên giá chuyển nhượng lên thành 90.000.000đ, hai bên có viết giấy tờ tay với nhau. Vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền cho bà K'Long K'S và bà KLong KD và đã tiếp quản, canh tác diện tích đất trên từ năm 2004 đến năm 2016 không xảy ra tranh chấp gì. Năm 2015 vợ chồng ông, bà cùng với bà K'S và bà KLong KD đã đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng do Ủy ban xã in tờ xác nhận sai nên hai bên chưa làm được thủ tục được. Năm 2016, vợ chồng ông, bà cùng bà K'Long K'S và bà KLong KD đến Văn phòng công chứng V lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với diện tích 551m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 23/01/2017 vợ chồng ông, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông S, bà L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và bà K'Long K'S, bà KLong KD đồng thời yêu cầu phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 260m², trong đó có 87m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 173m², thuộc một phần thửa 453, đều thuộc tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 515415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2017 thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Tại phiên hòa giải ngày 29/5/2020 thì bị đơn có ý kiến đòi với diện tích đất 171m², thuộc một phần thửa 416, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì bị đơn không tranh chấp, không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 551m², thửa 453, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông G, bà Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'Long K'S, bà KLong KD trình bày:

Năm 1997 bà K'Long K'S có chuyển nhượng cho ông Trần Văn S 08m đất chiều ngang theo trục đường nhựa quốc lộ 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ và chuyển nhượng cho ông Bùi Văn G 12m đất chiều ngang theo trục đường nhựa quốc lộ 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, hai bên có viết giấy tờ tay với nhau. Bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án. Việc tranh chấp Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà L và vợ chồng ông G, bà Ch thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Ngày 14/7/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà K'Long K'S và bà KLong KD chuyển nhượng cho ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch diện tích đất thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên đến ngày 28/11/2016 ông G có đơn xin rút hồ sơ với lý do bổ sung tờ khai diện tích đất ở theo Quyết định 08/QĐ-UBND của tỉnh Lâm Đồng; sau khi bổ túc hồ sơ đầy đủ thì bà K'Long K'S đã nộp lại hồ sơ ngày 19/12/2016, theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng V chứng thực số 0939, quyền số 05/TP/CC/HĐGD ngày 01/7/2016.

Ngày 26/7/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 29/12/2016 bộ phận chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất đã kiểm tra và trình lãnh đạo ký phiếu thẩm định hồ sơ chuyển lên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng để in Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 23/01/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng ký Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 08/02/2017, vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, cán bộ tiếp nhận và trả kết quả Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch. Về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã giải quyết đúng theo Điều 79 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quy trình số 407/QĐ-STNMT ngày 01/9/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Nay vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông G, bà Ch trả lại diện tích đất 260m², trong đó có 87m² chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và 173m² thuộc một phần thửa 453 đều thuộc tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 515415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2017 mang tên ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch đối với diện tích đất 173m² thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng N trình bày:

Ngày 01/7/2016 bà K'Long K'S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch có mang các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Văn phòng đề nghị giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông là Trưởng Văn phòng có trực tiếp kiểm tra tất cả các giấy tờ có liên quan và đối chiếu thì thấy đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng thụ lý hồ sơ, soạn thảo hợp đồng công chứng cho các bên... Trước khi các bên ký vào hợp đồng công chứng ông đã đọc và giải thích rõ cho tất cả hai bên cùng nghe và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ trước

mặt công chứng viên.

Việc xác minh đất có thật hay không thì Văn phòng đã yêu cầu bà K'S xin cung cấp thông tin địa chính ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã có phiếu cung cấp thông tin địa chính cho gia đình bà K'S theo số 416/CV-VPĐK ngày 28/6/2016.

Nay vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bà K'Long K'S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch lập tại Văn phòng Công chứng V (nay là Văn phòng Công chứng N) ngày 01/7/2016 thì Văn phòng công chứng N không đồng ý với lý do Văn phòng Công chứng đã làm đúng theo quy định của Luật Công chứng cũng như các quy định khác của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 691, 692, 693, 705, 706, 707, 708, 709, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L đối với lô đất có diện tích 105m² thuộc một phần thửa 453 và 416, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự của đương sự được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu công nhận Giấy tay chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 16/6/1997” giữa bà K'Long K'S và ông Trần Văn S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0939, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực ngày 01/7/2016 giữa bà K'Long K'S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

1/. Công nhận một phần nội dung Giấy tay chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 16/6/1997 giữa ông Trần Văn S và bà K'Long K'S.

2/. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0939, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực ngày 01/7/2016 giữa bà K'Long K'S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch đối với phần đất có diện tích đất 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3/. Xác định lô đất có diện tích đất 155m², thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L; vợ chồng ông S, bà L được quyền quản lý, sử dụng lô đất nói trên (có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 04/5/2020 kèm theo).

4/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 515415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2017 cho vợ chồng ông G, bà Ch để cấp lại cho các đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng.

Vợ chồng ông S, bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông G, bà Ch được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà, Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 396m² và căn nhà trên đất thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/7/2020, ông Bùi Văn G và bà Đinh Thị Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Văn G trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn G và bà Đinh Thị Ch làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập họp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Bị đơn bà Đinh Thị Ch có kháng cáo nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy bà Ch là vợ của ông Bùi Văn G, có cùng yêu cầu kháng cáo với ông G; ông G có mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Ch và tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Ch.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch trả lại phần diện tích đất 155m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông G, bà Ch đối với phần diện tích đất nêu trên. Nguồn gốc đất do ông S, bà L nhận chuyển nhượng của bà K'Long K'S bằng giấy tay, diện tích chuyển nhượng ngang 8m mặt đường, sâu 36m.

Bị đơn ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do phần diện tích đất tranh chấp do ông G, bà Ch nhận chuyển nhượng của bà K'Long K'S và bà KLong KD từ năm 2004 bằng giấy tay, diện tích chuyển nhượng ngang 20m mặt đường, sâu 40m; đến năm 2016 thì lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng V, diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 551m².

[2.2] Căn cứ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc của bà K'Long K'S. Bà K'Long K'S khai năm 1997 bà lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Trần Văn S, bà Phan Thị L diện tích đất có chiều ngang 8m mặt đường, chiều sâu đến hết đất; năm 2002 bà lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay

cho ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch diện tích đất có chiều ngang 12m mặt đường, chiều sâu đến hết đất.

Ông G, bà Ch cho rằng nhận chuyển nhượng của bà K'Long K'S 20m chiều ngang, bao gồm cả phần 8m chiều ngang mà bà K'Long K'S khai đã chuyển nhượng cho ông S; chứng minh bằng giấy sang nhượng được UBND xã Đ xác nhận ngày 07/5/2007. Tuy nhiên, nội dung giấy sang nhượng đã bị tẩy xóa và sửa chữa con số thể hiện chiều ngang, chiều sâu và tổng diện tích đất. Theo lời khai của ông Rơ Tông T – tổ trưởng tổ dân phố thôn 4, xã Đ là người đã xác nhận vào giấy chuyển nhượng giữa ông G, bà Ch với bà K'Long K'S thì vào ngày 15/8/2006 ông có ký xác nhận việc bà K'Long K'S chuyển nhượng đất cho ông G, bà Ch song thời điểm ông Rơ Tông T xác nhận thì nội dung thể hiện diện tích đất tranh chấp không bị sửa chữa; đồng thời ông Rơ Tông T xác định diện tích đất bà K'Long K'S chuyển nhượng cho ông G, bà Ch là 12m mặt đường, không phải 20m mặt đường như nội dung đã sửa chữa lại (BL114). Lời khai của ông Tiêng phù hợp với lời khai của bà Bùi Thị Th – người cùng mua đất của bà K'Long K'S và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định năm 1997 bà K'Long K'S có chuyển nhượng cho ông Trần Văn S diện tích đất ngang mặt đường 8m nhưng do bà Th đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S chưa làm thủ tục sang tên được (BL177).

Mặt khác, nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K'Long K'S và ông Bùi Văn G thể hiện vị trí đất chuyển nhượng: Đông giáp ruộng thôn; Tây giáp Quốc lộ 27; Nam giáp B; Bắc giáp Trần Văn S. Như vậy, thời điểm lập giấy tay chuyển nhượng thì ông G, bà Ch và bà K'Long K'S đều thống nhất xác định phần diện tích đất chuyển nhượng giáp đất của ông S đã nhận chuyển nhượng trước đó. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G, bà Ch cũng chỉ xây dựng nhà trên phần diện tích đất có chiều ngang 12,3m; phần diện tích còn lại (chiều ngang tương đương 8m mặt đường) ông G, bà Ch không sử dụng. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì hiện trạng đất tranh chấp là đất trống, không có sự đầu tư, cải tạo, trên đất chỉ có một số cây trồng không có giá trị kinh tế.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0939 lập ngày 01/7/2006 giữa bà K'Long K'S, bà KLong KD và ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch ghi diện tích chuyển nhượng 551m² được lập trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K'Long K'S; không được bà K'Long K'S thừa nhận; đồng thời cũng không phù hợp với diện tích đã chuyển nhượng mà ông G, bà Ch xác định đã nhận chuyển nhượng của bà K'Long K'S nên không có cơ sở để xem xét.

Trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp do ông Trần Văn S, bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà K'Long K'S. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ,

huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho nguyên đơn; yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] 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.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng Điều 691, 692, 693, 705, 706, 707, 708, 709, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L đối với lô đất có diện tích 105m² thuộc một phần thửa 453 và 416, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu này.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự của đương sự được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu công nhận Giấy tay chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 16/6/1997” giữa bà K’Long K’S và ông Trần Văn S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0939, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực ngày 01/7/2016 giữa bà K’Long K’S, bà

KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch.

Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

1/. Công nhận một phần nội dung Giấy tay chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ngày 16/6/1997 giữa ông Trần Văn S và bà K’Long K’S.

2/. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0939, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực ngày 01/7/2016 giữa bà K’Long K’S, bà KLong KD và vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch đối với phần đất có diện tích đất 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3/. Xác định lô đất có diện tích đất 155m², thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L; vợ chồng ông S, bà L được quyền quản lý, sử dụng lô đất nói trên (có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 04/5/2020 kèm theo).

4/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 515415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2017 cho vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch để cấp lại cho các đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng.

Vợ chồng ông Trần Văn S, bà Phan Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 155m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà, Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 396m² và căn nhà trên đất thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện L theo quy định của pháp luật.

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.

Ông Bùi Văn G, bà Đinh Thị Ch mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003020 ngày 28/7/2020 và 0003021 ngày 29/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; các đương sự đã thực hiện xong.

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

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Minh

Mai Thị Tú Oanh

Hoàng Thanh Dũng