

Bản án số: 134/2021/DS - PT

Ngày: 04-5-2021

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Nguyễn Xuân Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chiến, kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2020/TLPT-DS ngày 16-10-2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1053/2021/QĐ-PT ngày 12-4-2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N.

Địa chỉ: Số 84/19 đường C, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông L và bà N: Ông Trần Văn M.

Địa chỉ: Tổ 67, phường H1, quận C1, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H.

Địa chỉ: Tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, ông T có mặt, bà H vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H: Ông Trần Đại H1 tham gia tố tụng, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: 184 đường N1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Minh Tr - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Giang H - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quý Th - Chủ tịch Ủy ban nhân dân I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Ch.

Địa chỉ: Thôn 6 xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. Ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N;

Địa chỉ: Thôn I1, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Bà N ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng. Vắng mặt.

5. Ông Ngô Văn Đ1 và bà Vũ Thị Y; địa chỉ: Xóm 2, xã N2, huyện N3, tỉnh Nam Định, vắng mặt.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Ủy quyền cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Đ. Có đơn từ chối tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N trình bày:

Vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Vũ Quang T và vợ chồng ông Vũ Hoài L1 là hàng xóm với nhau. Năm 2006, 03 hộ có mua chung của bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Anh T1 58.226 m² đất thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 13 tại làng Z, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 008453 do UBND (Ủy ban nhân dân) huyện Đ cấp ngày 17-10-2006 cho hộ bà Ch, ông T1. Sau đó, các hộ tự phân chia nhau và làm hợp đồng riêng với bà Ch, ông T1 được UBND xã I chứng thực số 51 ngày 14-12-2006.

Theo Hợp đồng đất của ông Đào Xuân L nhận chuyển nhượng diện tích 20.080m², ông Vũ Quang T 17.346m² và ông Vũ Hoài L1 20.080m².

Do công việc làm ăn xa và tin tưởng ông T là hàng xóm thân thiết nên ông đưa hợp đồng gốc của ông cho ông T cầm để sau này cùng làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến 3/2013, khi lấy lại giấy tờ để làm giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì phát hiện hợp đồng của ông bị ông T tẩy xóa, từ diện tích 20.080m² xuống còn 13.424m². Ông hỏi thì ông T nói không biết. Ông đi kiểm tra thì thấy đất của mình bị ông T lấn chiếm sử dụng khoảng 15.000m², chỉ còn lại 5.000m² nên ông làm đơn gửi UBND huyện Đ, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đ và UBND xã I để khiếu nại.

Ngày 11-11-2013, UBND xã I và cơ quan chức năng đã tiến hành làm việc với các bên để giải quyết khiếu nại, nhưng không hòa giải được thì ông T lấy 10.206m² (thuộc đất lấn chiếm của ông) bán cho ông Ngô Văn Đ1 theo hình thức trừ tiền công ông Đ1 làm thuê cho ông T từ năm 2007 đến năm 2014, tương đương 27.000.000 đồng, rồi lập hợp đồng giả giữa ông Đ1 mua đất với ông Xe để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Đến ngày 22-12-2011 ông Đ1 được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng diện tích đất trên bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967, thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19, diện tích 10.206m². Quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án, thì ông Đ1 sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N, và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý sang tên ông K, sử dụng cho đến nay.

Ông L, bà N yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967, thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19, do UBND huyện Đ cấp 22-12-2011 mang tên ông Ngô Văn Đ1 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý sang tên người nhận chuyển nhượng là ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N; buộc ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng K, bà Lương Thị N trả lại cho vợ chồng ông giá trị diện tích đất lấn chiếm hiện ông K đang sử dụng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967 tại thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19, diện tích theo thẩm định thực tế 8.706.4m².

- Bị đơn là ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Năm 2006 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ch và Nguyễn Anh T1 thửa đất gần 29.000m² khi làm thủ tục có chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn Đ1 10.206m² và phần diện tích còn lại được UBND xã I chứng thực tại hợp đồng số: 51 ngày 14-12-2006 diện tích 17.346m² và trồng cà phê từ năm 2007 đến nay và hiện tại ông T được Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377987 ngày 10-3-2011 với 19.232m² đất.

Tuy nhiên tại Biên bản hòa giải không thành ngày 01-9-2015, ông T trình bày: Tôi mua của bà Nguyễn Thị Ch là khoảng 29.000m². Gồm 2 hợp đồng, một hợp đồng mua diện tích khoảng 17.346m² và một hợp đồng mua diện tích khoảng 11.000m². Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 17.346m². Đối với hợp đồng 11.000m² đất, do tranh chấp với người đồng bào, nên không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó giấy tờ liên quan đối với hợp đồng có diện tích 11.000m² tôi bị thất lạc. Ông không chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn Đ1 việc ông Đ1 làm giấy tờ như thế nào thì tôi không biết.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Anh T1 trình bày:

Vào thời điểm cuối năm 2006 gia đình tôi có bán một lô đất với diện tích 58.226m² loại đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 008453, thửa đất số 298, tờ bản đồ số 13 cho anh Vũ Quang T và vợ là Nguyễn Thị Ánh H, Đào Xuân L và vợ là Trần Thị N, Vũ Hoài L1 và vợ là Nguyễn Thị Kim L1. Sau khi mua 3 hộ tự chia nhau và tự làm hợp đồng chuyển nhượng lên xã I xác nhận. Tôi cam đoan vợ chồng tôi bán hết toàn bộ lô đất đó một lần cho 3 hộ và nhận đủ tiền. Ngoài ra vợ chồng ông bà không sang nhượng lô đất cho ai cả và cũng không bán riêng cho ông T 29.000m².

+ Ông Ngô Văn Đ1, bà Vũ Thị Y có bản khai trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông có mua của ông Vũ Quang T diện tích đất tại thôn la Het, xã I với giá 27.000.000 đồng. Tôi thanh toán cho ông T nhưng ông T có nói là trong thời gian tôi canh tác từ 2007 đến 2014 tôi không lấy tiền công của ông T, ngược lại ông T cũng không lấy tiền đất của tôi hai bên đổi đi đổi lại là xong không còn vướng mắc gì cả.

Ngày 22-2-2011 vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967 tại thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19, diện tích 10.206m².

Tới năm 2014, do điều kiện, không canh tác được, tôi có sang nhượng ông Lê Trọng K, diện tích 10.206m² đất cà phê.

+ Ông Lê Trọng K, bà Lương Thị N trình bày:

Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1, bà Y một diện tích 10.206m² đất rẫy cà phê tại thôn Z, xã I theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967 do UBND huyện Đ cấp ngày 22-2-2011 mang tên ông Đ1, bà Y với giá 450.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông không biết đất đang tranh chấp. Hiện vợ chồng ông đã làm nhà, trồng cà phê và đang sinh sống ổn định trên đất. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông.

+ Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Năm 2006, bà Ch, ông T1 kê khai và ngày 17-10-2006 được cấp UBND huyện Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 008453 tại thửa đất số 298, tờ bản đồ số 13, diện tích 58.226 m². Ngày 14-12-2006, bà Ch, ông T1 chuyển nhượng cho ông T, bà H một phần diện tích 17.346 m², được Ủy ban nhân dân xã I chứng thực hợp đồng số 51, quyển sổ 01 và sau đó ông T, bà H được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 426271 ngày 08-8-2007 thuộc thửa đất số 298c, tờ bản đồ số 13, diện tích 17.346 m².

Tuy nhiên năm 2010, hộ ông Lương Văn Tam và bà Trần Thị Thu Hồng (cư trú tại làng la Het, xã I, huyện Đ) có đơn khiếu nại cho rằng: Thửa số 298, tờ bản đồ số 13 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà Ch thực tế vợ chồng ông đang sử dụng. Nhưng UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm số thửa và số tờ bản đồ cho bà Ch, ông T1.

Ngày 6-12-2010 UBND huyện Đ ra Quyết định số 1013/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông Tam, bà Hồng xác định: Qua kiểm tra hiện trạng thửa 298, tờ bản đồ số 13 hiện tại ông Lương Văn Tam đang sử dụng, còn bà Ch đang sử dụng thửa số 95, 109 còn bà Ch đang sử dụng 38.701m² (sau khi đã trừ diện tích chuyển nhượng cho ông T) và giao phòng Tài nguyên và Môi trường huyện lập thủ tục thu hồi GCNQSDĐ đã cấp sai số thửa cho hộ bà Ch và hộ ông T; hướng dẫn cho hộ bà Ch, hộ ông T và hộ ông Tam lập thủ tục hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với số thửa các bên đang sử dụng.

Ngày 07/3/2011 UBND huyện Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tam, bà Hồng số BD 377986 tại thửa đất số 298, tờ bản đồ số 13, diện tích 34.224m² và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377987 ngày 18-3-2011 cho ông T, bà H thuộc thửa đất số 433, 435, tờ bản đồ số 19, diện tích 19.232m². Lý do diện tích đất ông T được cấp tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cũ) từ 17.346m² lên thành 19.232m² là do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông T và bà H đang sử dụng diện tích 19.232m² và không có tranh chấp.

Còn đối với việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch, ông T1 thì UBND huyện không cấp lại, vì trước khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10 -12-2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận được đơn của bà Ch báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 008453 nên ngày 07-3-2011 UBND huyện Đ ra Quyết định số 183/QĐ-UBND hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà Ch, ông T1 và bà Ch ông T1 cũng đã chuyển nhượng hết diện tích đất cho các hộ khác.

Việc UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967 ngày 22- 02-2011, thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19, diện tích 10.206m² cho ông Ngô Văn Đ1 và bà Vũ Thị Y là dựa trên cơ sở ông Đ1 kê khai và cung cấp nguồn gốc đất là giấy nhận nhượng chuyển nhượng của ông Xe năm 1999.

Tuy nhiên theo biên bản kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất đề ngày 29/3/2016 thì tại thôn Z, xã I không có người tên là Xe mà chỉ có ông S. “Theo ý kiến của ông S cho biết trước đây gia đình ông có đất tại khu vực thôn Z, xã I, huyện Đ và có chuyển nhượng cho một số hộ khác, tuy nhiên ông S không chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn Đ1. Ông S cung cấp thông tin và dẫn đoàn kiểm tra ra ngoài thực địa, theo ông S thì vị trí đất và diện tích đất của ông Ngô Văn Đ1 đang sử dụng không phải là của gia đình ông.

Tại công văn số 509/ UBND-NC ngày 25-3- 2020 của UBND huyện Đ xác định: Thửa đất 432,434 tờ bản đồ số 19, diện tích 10.206m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967 cấp ngày 22-02-2011 cho ông Ngô Văn Đ1 và bà Vũ Thị Y đã chuyển nhượng cho ông Lê Trọng K, phần diện tích này nằm trong diện tích do ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Ch canh tác trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ. Phần đất này nằm trong phần diện tích của các thửa đất 95,105 tờ bản đồ 19 của ông Nguyễn Anh T1 và bà

Nguyễn Thị Ch (được xác theo Quyết định giải quyết khiếu nại của ông Tam số 1013/QĐ-UBND ngày 06/12/2010 của UBND huyện Đ).

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

- Người làm chứng:

+ Ông Vũ Hoài L1 trình bày:

Ông với ông L, ông T là hàng xóm với nhau có mua chung của bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Anh T1 thửa đất số 298, tờ bản đồ số 13, diện tích $58.226m^2$ đúng như ông L trình bày. Sau khi mua chung 3 hộ tự chia nhau phân lô, lên xã I làm hợp đồng xác nhận.

Theo các hợp đồng chuyển nhượng của 3 hộ được UBND xã I ký xác nhận cùng số 51 và cùng ngày 14-12-2006 thì diện tích đất của ông Đào Xuân L nhận sang nhượng $20.080m^2$; đất ông Vũ Quang T $17.346m^2$, và ông Vũ Hoài L1 $20.080m^2$.

Đối với diện tích đất của ông L1 nhận chuyển nhượng đã sang nhượng bằng giấy viết tay cho người khác. Hiện ông B1 và ông H2 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng ổn định.

Về diện tích đất mà ông L và ông T đang tranh chấp nêu trên, theo ông xác định đó là diện tích đất của ông L mua của bà Ch, ông T1 cùng lúc với ông và ông T, sau đó ông T tự lấy bán cho ông Đ1 và ông Đ1 bán cho ông K, bà N đang sử dụng.

+ Ông Đ1 Văn Lang nguyên là Chủ tịch UBND xã I trình bày:

Ông là người đại diện UBND xã ký chứng thực ở 03 hợp đồng cùng số 51 và cùng ngày 14-12-2006 giữa 03 hộ ông T, ông L và ông L1 với bà Ch, ông T1 chuyển nhượng diện tích $58.226m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 008453 do UBND huyện Đ cấp ngày 17-10-2006, thửa số 298, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại làng Z, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Theo các hợp đồng diện tích đất của ông Đào Xuân L nhận chuyển nhượng $20.080m^2$; ông Vũ Quang T $17.346m^2$ và ông Vũ Hoài L1 $20.080m^2$. Tứ cận đất của cả 3 hộ ghi trong hợp đồng có giáp ranh giống nhau (phía Đông giáp ông KRot; phía Tây giáp ông Ba; phía Nam giáp ông Bih và phía bắc giáp ông T).

Lý do giống nhau là do lỗi của cán bộ địa chính xã và các hộ không kiểm tra khi làm hợp đồng.

Thông thường trước khi ký xác nhận vào các hợp đồng ông đều xác minh lại với cán bộ địa chính và kiểm tra cụ thể từng hợp đồng sau đó ông mới ký.

Riêng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông T, ông L và ông L1 với vợ chồng bà Ch, ông T1 thì cán bộ địa chính đi kiểm tra thực địa về hoàn tất hồ sơ, chuyển cho văn phòng trình cho ông. Sau khi thấy các hợp đồng đều đã có chữ ký đầy đủ của các bên đương sự rồi nên ông ký xác nhận.

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính xã quản lý vào thời điểm đó thực tế vị trí đất các bên nhận chuyển nhượng có tứ cận được xác định như sau:

- *Đất ông T:*

Phía Đông giáp đất ruộng;

Phía Tây giáp đất ông L1 với ông L một ít;

Phía Nam giáp đất ông L;

Phía Bắc rẫy cà phê của đồng bào.

- *Đất ông L:*

Phía Đông giáp đất ruộng;

Phía Tây giáp ruộng người đồng bào;

Phía Nam giáp đất trồng đầu ruộng;

Phía Bắc đất ông T, ông L1 (mua của bà Ch).

- *Đất ông L1:*

Phía Đông giáp đất ông T (mua của bà Ch)

Phía Tây giáp đất ông Phun;

Phía Nam giáp đất ông L;

Phía Bắc đất của đồng bào.

Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

+ ***Ông Nguyễn Trung Thành - cán bộ địa chính trình bày:***

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Đ1 hiện đang có tranh chấp giữa ông L và ông T là do ông tham mưu. Khi nhận hồ sơ này ông có cho người trực tiếp đi kiểm tra thực địa thấy đất chưa có người sử dụng, mặt khác dựa vào giấy chuyển nhượng đất giữa Ngô Văn Đ1 với ông Xe đề ngày 20-6-1999 do ông Đ1 cung cấp để làm và không kiểm tra thực tế ông Xe có đất để sang nhượng cho ông Đ1 hay không. Nên ông đã lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đăng với có nguồn gốc đất sang nhượng.

+ ***Đại diện Ủy ban nhân dân xã I do ông Phạm Quý Th - Chủ tịch UBND xã I trình bày:***

Theo ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Đ1 và ông Xe đề ngày 20-6-1999 có ghi địa chỉ huyện Đ là không có thật, vì thời điểm đó huyện Đ chưa tách, còn đang thuộc huyện Mang Yang (cũ). Qua xác minh tại biên bản ngày 29-3-2016 thì tại thôn 10, làng Ia Het, xã I, huyện Đ không có người nào tên Xe mà chỉ có ông tên S; ông S trình bày ông không có đất ở đây, ông không ký và không biết đơn này. Còn đối với người ký làm chứng trưởng thôn là ông Bi thì thời điểm đó thôn không có người tên Bi. Còn chữ ký già làng lúc đó ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21-7-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng Điều 688, 692, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 223 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49 Luật đất đai năm 1987; 100, 105, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N. Buộc ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H phải liên đới trả cho nguyên đơn ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N giá trị diện tích đất lấn chiếm (theo kết quả thẩm định và định giá tài sản) với số tiền 402.986.140 đồng.

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

Ngày 18-8-2020, ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đào Xuân L rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967, thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19 mang tên ông Ngô Văn Đ1 mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên người nhận chuyển nhượng ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đình chỉ giải quyết nội dung này theo quy định pháp luật là đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Vũ Quang T không có ý kiến gì về phần diện tích đất lấn chiếm, mà chỉ yêu cầu xem xét tăng thêm từ 5 đến 10% tiền công sức khai hoang, quản lý, giữ gìn đối với số tiền còn lại 402.986.140 đồng (theo quyết định của bản án sơ thẩm) cho hộ ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H. Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo đề nghị tăng thêm từ 5 đến 10% tiền công sức khai hoang, quản lý, giữ gìn nêu ở phần [1] của ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá vào ngày 28-5-2018 diện tích đất tranh chấp giữa ông Đào Xuân L, bà Trần Thị N với ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19 tại làng Z, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai - chính là một phần thửa đất ông L, bà N đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Anh T1 vào năm 2006. Thửa đất này đo đạc thực tế là 8.706.4m² trị giá 502.986.140 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích khách quan khi nhận định ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H đã có công sức quản lý, giữ gìn và cải tạo nâng giá trị của đất nên đã khấu trừ cho ông T, bà H 100.000.000 đồng tương đương 20% giá trị 8.706.4m² đất. Đồng thời, buộc ông T, bà H thanh toán cho ông L, bà N giá trị thửa đất còn lại với số tiền 402.986.140 đồng là đúng.

Việc bị đơn ông T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị tăng thêm từ 05 đến 10% tiền công sức quản lý, giữ gìn giá trị quyền sử dụng đất nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh công sức cải tạo đất, thành tiền bao nhiêu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo.

[3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N đã rút một phần khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967, thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19 mang tên ông Ngô Văn Đ1 mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên người nhận chuyển nhượng ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N nên cần đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án không đề cập quyết định đình chỉ nội dung này là thiếu sót, bản án phúc thẩm điều chỉnh lại phù hợp quy định pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Đơn kháng cáo của ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ Điều 244; khoản 2 Điều 218, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần đơn khởi kiện của ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 377967, thuộc thửa đất số 432, 434, tờ bản đồ số 19 mang tên ông Ngô Văn Đ1 mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên người nhận chuyển nhượng ông Lê Trọng K và bà Lương Thị N.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 21-7-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. **Xử:**

Áp dụng Điều 688, 692, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 223 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49 Luật đất đai năm 1987; 100, 105, 167, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N.

Buộc bị đơn ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H phải thanh toán cho nguyên đơn ông Đào Xuân L và bà Trần Thị N giá trị quyền sử dụng đất diện tích 8.706.4m² là 402.986.140đ (*bốn trăm lẻ hai triệu, chín trăm tám mươi sáu ngàn, một trăm bốn mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 0008147 ngày 21-8-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 quy định tại các điều 6,7 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 04 - 5 - 2021./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng (theo Đ/c)
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu