

Bản án số: 624/2020/DS-PT

Ngày: 19 - 11 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Văn

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020, 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: 102/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1119/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hán Thị Nh, sinh năm 1951; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phương Đại Ngh, sinh năm 1983; địa chỉ: đường L, phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Kră Jăn Ha Th, sinh năm 1972; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

2.2. Ông R'Ông Ha Th1, sinh năm 1976; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

2.3. Bà Lơ Mu K'Ng, sinh năm 1983; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

2.4. Ông K'Tôi Ha P (P), sinh năm 1958; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

2.5. Ông Rơ Ông Ha M, sinh năm 1958; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lơ Mu K'S, sinh năm 1986; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

3.2. Ông Cơ Liêng Ha Đ, sinh năm 1966; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

3.3. Bà Lơ Mu K'G, sinh năm 1927; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lơ Mu K'S, sinh năm 1986; cư trú: thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

3.5. Bà Liêng Hót K'H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.6. Anh Liêng Hót Ju N, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.7. Chị Liêng Hót K'C, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.8. Anh Liêng Hót Ha T, sinh năm 1997 (vắng mặt)

3.9. Anh Liêng Hót Ha B, sinh năm 1998 (vắng mặt)

3.10. Chị Liêng Hót Ha H1, sinh năm 2003 (vắng mặt)

3.11. Anh Rơ Ông Ha B1 (vắng mặt)

Cùng cư trú: thôn L, xã Đ, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng

3.12. Ông Konso A L, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.13. Bà Cơ Liêng K'U, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng cư trú: thôn L, xã Đ, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Hán Thị Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của bà Hán Thị Nh, lời trình bày của bà Lê Thị Yến V là người đại diện theo ủy quyền của bà Nh trình bày:*

Vào năm 2004 bà Nh có nhận chuyển nhượng từ ông K'Tôl Ha P (P) lô đất có diện tích 1.683m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng với giá 10.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Đ2, huyện Đ3 (nay là xã Đ1, huyện L1) chứng thực ngày 09/9/2008 số 01, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/2003 cho ông K'Tôl Ha P (P). Bà Nh chưa được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã thanh toán đủ tiền cho ông P (P), nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất, làm nhà, sinh sống ổn định từ năm 2008 cho đến nay.

Vừa qua thì các hộ sử dụng đất liền kề với bà Nh là ông Kră Jăn Ha Th, ông R'Ông Ha Th1 có lấn chiếm đất của bà Nh, cụ thể: ông Kră Jăn Ha Th lấn chiếm 184m², ông R'Ông Ha Th1 lấn chiếm 658m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

Nay bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kră Jăn Ha Th, ông R'Ông Ha Th1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 184m², 658m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1 cho bà Nh. Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 giữa bà Nh với ông Ha P (P) để bà Nh được nhận 1.683m² thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ2 (nay là xã Đ), huyện L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X267059 cấp cho ông Ha P ngày 19/6/2003; trong trường hợp không thể tiếp tục hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của bà K'G và ông Ha Mang thì bà không đồng ý.

Ngày 23/5/2019 bà Nh có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà Lơ Mu K'Ng phải trả lại 200,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng và buộc ông Rơ Ông Ha M trả lại diện tích đất 128,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 giữa bà Nh với ông Ha P (P).

** Bị đơn ông Kră Jăn Ha Th trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất ông đang sử dụng là của ông Cơ Liêng Ha Đ cho vào năm 1992 vì ông và ông Đ là anh em bạn rể (vợ của ông và vợ của ông Đ là chị em ruột); tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn đứng tên ông Đ. Sau khi được ông Đ tặng cho đất thì ông làm căn nhà gỗ trên đất có diện tích 5m x 6m. Trước đây toàn bộ khu vực đất thuộc thôn L (trong đó có các thửa 57, 58, 59) là đất đồi; đến năm 2012 Nhà nước mở rộng đường T thì toàn bộ khu vực này được mức đất và hạ thấp xuống bằng mặt đường như hiện tại. Sau khi đất được mức đi thì gia đình ông tiếp tục đặt căn nhà gỗ theo đúng vị trí

ban đầu. Đến năm 2016, ông tiến hành đóng cọc bê tông, rào ranh giới đất với nhà bà Nh, trồng cây dọc theo hàng rào và tiến hành làm nhà xây cấp 4.

Nay bà Nh khởi kiện cho rằng ông lấn đất của bà Nh thì ông không đồng ý vì ông vẫn sử dụng đúng ranh giới đất không lấn chiếm đất của bà Nh. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông R'Ông Ha Th1 trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông là do bố mẹ vợ khai phá vào năm 1990, trên đất đã có cây cà phê Catimo trồng năm 1997. Hiện nay thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 có diện tích 1.083m² tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng đứng tên mẹ vợ ông là bà Lơ Mu K'G nhưng thực tế ông và vợ ông là bà Lơ Mu K'S sử dụng để sản xuất cà phê hàng năm và làm nhà trên đất.

Nay bà Nh khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm đất và buộc ông phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 658m² thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng là không đúng với thực tế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K'Tôl Ha P (P) là không đúng do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

** Bị đơn bà Lơ Mu K'Ng trình bày:*

Bà là con dâu của ông K'Tôl Ha P (P). Năm 1999 ông Ha P (P) đã cho vợ chồng bà diện tích đất 1.800m² mà ông đã đổi từ ông Liêng Hót Ha Ch. Có tứ cận phía bắc giáp ông Cơ Liêng Ha Đ, phía nam giáp mẹ của bà Lơ Mu K'S, phía tây giáp bà Nguyễn Thị T, phía bắc giáp đường Đ tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2003 ông Ha P (P) được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00637/QSDĐ số 102 ngày 28/5/2003 đối với diện tích đất 1.683m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8.

Khi tặng cho thì bố bà chỉ cho bằng lời nói chứ không lập thành văn bản, giấy tờ gì, hiện nay diện tích đất này vẫn đứng tên ông Ha P (P). Năm 2002 bà đã chuyển nhượng cho bà Hán Thị Nh với nửa diện tích đất mà bố chồng bà đã cho có chiều rộng là 16m, chiều dài là 30m theo mép mặt đường cũ với giá 9.000.000đ có ông Cơ Liêng Ha Đ là người làm chứng. Khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà có viết một giấy sang nhượng viết tay cho bà Nh, còn phần đất còn lại vợ chồng bà đã dựng nhà và sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp với ai. Theo bà Nga việc Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ha P là không đúng với thực tế sử dụng đất bởi vì một phần diện tích đất phía dưới bà đã chuyển nhượng cho bà Nh, một phần diện tích đất Nhà nước thu hồi làm đường T, một phần diện tích đất bà đang sử dụng ổn định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh thì bà không đồng ý. Bà đề nghị bà đã chuyển nhượng cho bà Nh bao nhiêu thì bà Nh sử dụng bấy nhiêu.

** Bị đơn ông K'Tôl Ha P (P) trình bày:*

Năm 1993 ông cùng gia đình chuyển từ thôn 2, xã Đ2 đến định cư tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian này, ông đã lấy một con bò để đổi lấy đất với ông Liêng Hót Ha Ch (đã chết); vị trí đất có tứ cận: phía bắc giáp ông Cơ Liêng Ha Đ, phía nam giáp mẹ của bà Lơ Mu K'S, phía tây giáp bà Nguyễn Thị T, phía bắc giáp đường ĐT 722 (nay là đường T).

Năm 1999 ông đã tặng cho vị trí đất trên cho con trai là ông Dong Gur Ha Q (đã chết) và con dâu là Lơ Mu K'Ng để canh tác, sử dụng. Đến năm 2007 bà K'Ng đã chuyển nhượng cho bà Nh một nửa diện tích đất là 480m² (dài 30m, rộng 16m) với số tiền 9.000.000đ. Bà Nh đã giao đủ tiền cho bà K'Ng. Phần diện tích đất thuộc đất của bà K'Ng sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai.

Năm 2003 ông được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00637/QSDĐ số 102 ngày 28/5/2003 đối với diện tích đất 1.683m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, trên thực tế gia đình ông chỉ sử dụng một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8. Theo ông thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích cho ông là đúng với hiện trạng, ranh giới thửa đất đang sử dụng từ trước tới nay.

Ngày 09/9/2008, bà Nh đã nhờ ông xuống Ủy ban nhân dân xã Đ2, huyện L1 để ký hợp đồng chuyển nhượng với lý do để làm cơ sở đền bù khi giải phóng mặt bằng tuyến đường 722 của Bộ Quốc phòng. Bà Nh cũng đã nhận tiền đền bù là 23.000.000đ chứ trên thực tế ông không bán đất cho bà Nh. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh thì ông không đồng ý.

** Bị đơn ông Rơ Ông Ha M trình bày:*

Diện tích đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40 mà ông sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 11/12/2000 có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Lơ Mu Ha Ch1 từ năm 1995 với giá 01 chỉ vàng 9999. Khi nhận chuyển nhượng thì giữa hai bên không lập thành văn bản hay giấy tờ gì. Ông là người trực tiếp sử dụng, quản lý diện tích đất này cho đến năm 2017 thì ông cho con gái là Cơ Liêng K'U sử dụng không hề có tranh chấp với ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn đứng tên ông.

Theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L1 thì ông được biết một phần diện tích đất của ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P (P) nhưng trên thực tế diện tích đất này vẫn do ông và con gái ông đang sử dụng để trồng cà phê trên đất. Do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông K'Tôl Ha P (P) đối với phần diện tích đất 128,3m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng vì diện tích đất này ông đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện

của bà Nh, yêu cầu độc lập của bà G'L thì ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cơ Liêng Ha Đ trình bày:*

Diện tích đất 1.355m² thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ha Đông vào ngày 19/6/2003. Đến năm 2008 thì ông cho ông Ha Th một diện tích đất 200m² thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 (phía trước thửa đất giáp mặt đường) để ông Th cùng gia đình làm nhà. Trước kia giữa gia đình ông Th với bà Nh đã có thỏa thuận lấy nương nước làm ranh giới giữa hai nhà (nương nước là do bà Nh làm còn hàng rào thép B40 do ông Ha Th làm). Vào năm 2012 Nhà nước giải phóng mặt bằng làm đường T tuyến đường 722, gia đình ông Ha Th là người hạ đất xuống trước; sau đó bà Nh, ông Thọ và một số hộ dân khác mới hạ đất xuống như hiện tại. Theo ông Đ, bà Nh trong thời gian buôn bán ở tạm nhà dân, có một ít tiền và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Diện tích đất của bà Nh nhận chuyển nhượng rộng 16m, dài 30m nhưng hiện tại bà Nh sử dụng diện tích rộng 24m theo mặt tiền đường 722. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh thì ông không đồng ý và các bên nên giữ nguyên hiện trạng sử dụng hiện nay. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì và không trình bày gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lor Mu K'S, cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Lor Mu K'G, trình bày:*

Bà là con gái của bà K'G và là vợ của ông Ha Th1. Năm 1990 mẹ bà khai phá tổng diện tích đất là 5.000m² nay là toàn bộ thửa 58, 59, 60 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó có sang nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị T nay thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 08. Diện tích đất còn lại gia đình bà vẫn đang sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Hiện nay, mẹ bà cùng vợ chồng bà đang ở tại căn nhà của bà K'G nằm trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 08 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng. Căn nhà này do bà K'G làm từ năm 1990 là căn nhà gỗ, mái lợp tranh.

Khi Nhà nước tiến hành làm đường thì gia đình bà hạ đất xuống thấp bằng mặt đường như hiện tại và tiến hành sửa chữa nhà thay đổi mái lợp tranh thành mái lợp tôn. Phía sau lưng nhà giáp với lưng đồi, trên đất có trồng cây cà phê Catimo từ năm 1996 và một căn nhà gỗ do vợ chồng bà làm năm 2015. Nhà đất hiện nay bà K'G đã cho vợ chồng bà tuy nhiên việc tặng cho chỉ bằng lời nói chứ không lập thành văn bản hay giấy tờ gì đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn đứng tên bà K'G.

Năm 2015 gia đình bà mới biết một phần diện tích mà gia đình đang sử dụng do cán bộ địa chính tham mưu cấp sai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K'Tôl Ha P (P) nhưng trên thực tế ông Ha P (P) không canh tác tại thửa 58, 59, 60. Do đó không biết việc ông Ha P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa

đất số 59, diện tích 1.683m² cho bà Hán Thị Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00637/QSDD ngày 28/5/2003.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ha P (P) là không đúng với hiện trạng thực tế. Gia đình bà đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện L1 và được giải quyết tại Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 21/6/2016; hiện nay Ủy ban nhân dân huyện L1 đang trong quá trình thu hồi diện tích đã cấp sai cho ông Ha P (P).

Đối với ranh đất hiện tại của gia đình bà thì phía trước giáp mặt đường, giáp với bà Nh thì gia đình bà có đào mương, trồng cây và rào dây kẽm vào năm 2015 còn bên bà Nh xây bằng đá. Việc đào mương trồng cây làm ranh là do trước đó gia đình bà và bà Nh có tranh chấp với nhau; bà Nh đã lấn sang đất của gia đình bà nên phải làm ranh để ngăn chặn. Trên thực tế thì đất của gia đình bà còn nằm bên phía bà Nh. Do đó mẹ bà là bà K'G có yêu cầu độc lập buộc bà Nh phải trả lại diện tích đất 166,8m² mà bà Nh đang lấn chiếm của bà K'G. Đối với yêu cầu độc lập của ông Ha Mang thì bà đồng ý.

** Bà Đỗ Thị Thu Hằng là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L1 trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện L1 đã ban hành Thông báo số 91/TB-UBND ngày 04/10/2016 về việc kết luận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông K'Tôi Ha P (P) là không đúng với quy định của pháp luật. Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về việc điều chỉnh diện tích thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình K'Tôi Ha P thì hiện nay Ủy ban nhân dân xã Đ1 đã hướng dẫn và làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Lơ Mu K'G.

Đối với sự chênh lệch diện tích 7,4m² giữa Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 21/6/2016 với kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện L1 thì tổng diện tích giữa Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 21/6/2016 với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L1 có chênh lệch, (lần đo thứ hai thể hiện trên họa đồ tăng 26m² và giảm 40,1 m²). Sự chênh lệch này là do hộ gia đình xác định ranh hai lần đo khác nhau.

Trong quá trình kiểm tra, xác minh nội dung đơn của bà Lơ Mu K'G, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L1 có ban hành Giấy mời số 26/GM-TNMT ngày 20/01/2016 (trong đó có mời bà Hán Thị Nh). Giấy mời làm việc ngày 25/01/2016; tuy nhiên bà Hán Thị Nh đang đi chữa bệnh và liên lạc bằng điện thoại đề nghị buổi làm việc dời vào ngày 27/01/2016. Tại buổi làm việc ngày 27/01/2016 bà Hán Thị Nh có tham gia cùng đoàn kiểm tra, nhưng không ký vào biên bản làm việc (nội dung này có Trưởng thôn L xác nhận). Đồng thời Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L1 có mời bà Lơ Mu K'Ng đến làm việc. Tại buổi làm việc ngày 18/01/2016 bà Nga cho biết: năm 1999 bà được bố là ông K'Tôi Ha P cho một phần diện tích đất. Đến tháng 9/2002 bà chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Hán Thị Nh.

Năm 2003 ông K'Tôl Ha P (K'Tôl Ha P) được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00636 QSDĐ/QĐ số 102 ngày 28/5/2003 với diện tích 1683m² theo đơn đăng ký của ông P.

Như vậy theo ý kiến của hộ gia đình thì việc cho tặng đất được thực hiện trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P; năm 2003 ông K'Tôl Ha P đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với cả phần diện tích đất mà hộ gia đình có ý kiến là đã cho bà Lơ Mu K'Ng; vì đây là đất có nguồn gốc là của ông Ha P, việc cho tặng chưa chính thức, ông P vẫn đăng ký và Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P là đúng.

Sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai hộ gia đình có nhu cầu thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thì phải thực hiện theo trình tự và thủ tục theo quy định.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P thì tại Biên bản làm việc ngày 27/01/2016, có Hòa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo được đại diện Ủy ban nhân dân xã, Trưởng thôn L và đại diện các cơ quan có liên quan; ông K'Tôl Ha P; bà Lơ Mu K'S và ông Rơ Ông Ha M cùng ký vào Hòa đồ. Trên hòa đồ thể hiện hiện trạng không có hộ bà Lơ Mu K'Ng, các thành viên tham dự buổi kiểm tra, có cả ông K'Tôl Ha P đã thống nhất và ký tên trên hòa đồ.

Đối với nội dung chuyển nhượng thì tại buổi làm việc ngày 18/01/2016 bà Nga cho biết: năm 1999 bà được bố là ông K'Tôl Ha P cho một phần diện tích đất. Đến tháng 9/2002 bà chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Hán Thị Nh. Cũng tại buổi làm việc, ông K'Tôl Ha P cho biết: ông đã cho tặng bà Lơ Mu K'Ng một phần diện tích đất vào năm 1999. Đồng thời tại Văn bản số 10/TA ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện L1 có ghi: “bà K'Ng và ông P xác định: diện tích đất của bà K'Ng có nguồn gốc là do ông P cho năm 2002”. Như vậy thời điểm sử dụng đất của bà K' Ng do gia đình xác định tại các buổi làm việc không trùng khớp.

Đối với nội dung vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:*

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 1 Điều 165; điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Hán Thị Nh đối với ông R’Ông Ha Th1 về việc buộc trả lại lô đất có diện tích 729,6m² thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hán Thị Nh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông K’Tôl Ha P (P).

Tuyên xử:

2.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 giữa bà Hán Thị Nh với ông K’Tôl Ha P (P) đối với lô đất có diện tích 741m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 267059 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông Ha P ngày 19/6/2003).

2.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 giữa bà Hán Thị Nh với ông K’Tôl Ha P (P) đối với lô đất có diện tích 942m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

2.3. Bà Hán Thị Nh được quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 741m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà gỗ cấp 4 có kết cấu mái lợp tole, tường ván, nền xi măng tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Buộc ông K’Tôl Ha P (P) phải thanh toán cho bà Hán Thị Nh số tiền 249.468.640đ (hai trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn sáu trăm bốn mươi đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hán Thị Nh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Kră Jăn Ha Th.

Tuyên xử: Ông Kră Jăn Ha Th được quyền sử dụng lô đất có diện tích 129,2m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hán Thị Nh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông R’Ông Ha Th1.

Tuyên xử: Vợ chồng ông R’Ông Ha Th1, bà Lơ Mu K’S được quyền sử dụng lô đất có diện tích 26m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hán Thị Nh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Lơ Mu K’Ng.

Tuyên xử: Bà Lơ Mu K’Ng được quyền sử dụng lô đất có diện tích 200,4m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hán Thị Nh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Rơ Ông Ha M.

Tuyên xử: Ông Rơ Ông Ha M được quyền sử dụng lô đất có diện tích 128,3m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lơ Mu K’G về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Hán Thị Nh.

Tuyên xử: Bà Hán Thị Nh được quyền sử dụng lô đất có diện tích 166,8m² thuộc một phần thửa số 59, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Rơ Ông Ha M về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử: Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X267059 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông K’Tôl Ha P (P) ngày 19/6/2003 đối với lô đất có diện tích 128,3m² thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

9. Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X267059 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho ông K’Tôl Ha P (P) ngày 19/6/2003 đối với các lô đất có diện tích 26m² (vợ chồng ông Thọ, bà K’Sang đang sử dụng), 129,2m² (ông Ha Th đang sử dụng), 200,4m² (bà K’Ng đang sử dụng) thuộc một phần thửa số 58, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

10. Hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00636 do Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp cho bà K’G ngày 19/6/2003 đối với lô đất có diện tích 168,8m² thuộc một phần thửa số 59, tờ bản đồ số 8 tại thôn L, xã Đ, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng.

(Tất cả có họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất lồng ghép bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L1 đo vẽ ngày 13/12/2017 của kèm theo).

11. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng và diện tích thực tế đang sử dụng.

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

Ngày 25/7/2019, nguyên đơn bà Hán Thị Nh kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ diện tích 1683 m² đất.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

Xét nguồn gốc tranh chấp có diện tích 1.683m² của ông K'Tôl Ha P được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1 vào ngày 19/6/2003. Ngày 09/9/2008, ông K'Tôl Ha P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.683m² cho bà Hán Thị Nh. Tuy nhiên, diện tích đất mà Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P (P) thì bà Lơ Mu K'S cũng đã khiếu nại về việc cấp không đúng chủ sử dụng đất, tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 513/QĐ-UBND ngày 21/6/2016 Ủy ban nhân dân huyện L1 cũng đã chấp nhận nội dung khiếu nại của bà Lơ Mu K'S đối với phần diện tích đất cấp sai cho ông K'Tôl Ha P (P). Đồng thời ngày 29/12/2016 Ủy ban nhân dân huyện L1 đã ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thửa đất số 58, tờ bản đồ số 08 xã Đ1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K'Tôl Ha P (P) giảm 737m² với lý do: cấp không đúng diện tích. Do đó việc ông Ha P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.683m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8 tại xã Đ1, huyện L1, tỉnh Lâm Đồng là không phù hợp với thực tế, không phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, bà Nh kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới. Đề nghị bác đơn kháng cáo và giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Hán Thị Nh:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Ngày 19/6/2003, ông K'Tôl Ha P được Ủy ban nhân dân huyện L1 cấp quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn L, xã Đ1, huyện L1, có diện tích 1.683m². Ngày 09/9/2008, ông K'Tôl Ha P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.683m² cho bà Hán Thị Nh.

Bà Nh thừa nhận, bà nhận chuyển nhượng đất của ông K'Tôl Ha P từ năm 2004 và xây nhà sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề. Đến ngày 9/9/2008 mới lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ông K'Tôl Ha P cho rằng quyền sử dụng đất là của ông nhưng năm 1999, ông cho vợ chồng con dâu là bà Lơ Mu K'Ng canh tác. Năm 2007, vợ chồng Lơ Mu K'Ng chuyển nhượng một phần đất diện tích ngang 16m, dài 30m cho bà Nh. Phần đất còn lại bà Lơ Mu K'Ng sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Năm 2003, ông được cấp quyền sử dụng 1.683m² đất, tuy nhiên trên thực tế gia đình ông chỉ sử dụng một phần thửa đất 58. Ngày 09/9/2008, bà Nh nhờ ông đến Ủy ban nhân dân xã Đ2, huyện L1 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm

mục đích để bà Nh nhận tiền đền bù khi giải phóng tuyến đường 722. Thực tế ông không chuyển nhượng đất cho bà Nh.

Bà Lơ Mu K'Ng lại cho rằng, năm 1999 ông K'Tôl Ha P cho vợ chồng bà 1.800m² đất. Năm 2002, bà có chuyển nhượng cho bà Nh một phần đất với diện tích ngang 16m, dài 30m, giá 9.000.000 đồng có ông Cơ Liêng Ha Đ làm chứng, có giấy viết tay do bà Nh giữ. Phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà Nh thì vợ chồng bà xây nhà, sử dụng ổn định không tranh chấp. Việc Ủy ban cấp quyền sử dụng cho ông K'Tôl Ha P là không đúng thực tế.

Ông Cơ Liêng Ha Đ trình bày diện tích đất bà Nh nhận chuyển nhượng ngang 16m, dài 30m nhưng hiện nay bà Nh đang sử dụng 24m ngang theo chiều dài mặt đường nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng đã sử dụng ổn định.

Xét thấy, trong tranh chấp này, quá trình thu thập chứng cứ cho thấy lời khai của các bên đương sự có nhiều mâu thuẫn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất giữa các đương sự để làm rõ những vấn đề gồm: Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Ai là người chuyển nhượng đất cho bà Nh? Diện tích chuyển nhượng trên thực tế, vị trí tứ cận? Khi chuyển nhượng các bên có đo đạc, cắm mốc để xác định ranh giới không? Việc bà Lơ Mu K'Ng cho rằng ông K'Tôl Ha P cho vợ chồng bà sử dụng đất ổn định từ năm 1999 có đúng sự thật không và bà là người chuyển nhượng đất cho bà Nh có đúng sự thật không? Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 và cho rằng ông bà Lơ Mu K'Ng và ông K'Tôl Ha P không cung cấp chứng cứ chứng minh để từ đó khẳng định ông K'Tôl Ha P có chuyển nhượng quyền sử dụng 1.683m² đất cho bà Nh là đúng thực tế xảy ra là chưa đủ căn cứ. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ và chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2008 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 1.683m² đất, nhưng việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ dựa vào diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng cho ông K'Tôl Ha P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên chuyển nhượng không tiến hành đo đạc trên thực tế. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện đất bà Nh nhận chuyển nhượng có vị trí tứ cận cụ thể và đất bà Nh với đất các hộ sử dụng đất liền kề có ranh giới ổn định, các bên sử dụng ổn định không tranh chấp. Bà Nh nhận chuyển nhượng từ năm 2004, xây dựng nhà ở ổn định nhưng không tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề.

Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P là không đúng hiện trạng sử dụng trên thực tế. Ngày 29/12/2016, Ủy ban nhân dân huyện L1 đã ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thửa đất 58, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K'Tôl Ha P giảm 737m² với lý do cấp không đúng diện tích, phần diện tích đất điều chỉnh giảm thuộc quyền sử dụng của bà Lơ Mu K'G

Theo sơ đồ hiện trạng thì diện tích bà Nh đang sử dụng trên thực tế có diện tích 741m².

Như vậy, với các chứng cứ phân tích trên, có căn cứ xác định khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế, chỉ dựa vào diện tích đất được cấp. Trong khi đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thực tế, ranh giới đất các bên không tranh chấp và đã sử dụng ổn định.

[3] Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của K'Tôl Ha P 70%, bà Nh 30% là không đúng và không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên cho thấy, quá trình giải quyết tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến việc đánh giá và quyết định thiếu căn cứ. Những thiếu sót này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[6] Bà Hán Thị Nh thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hán Thị Nh. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Lê Thành Long

Phạm Công Mười

