

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 132/2019/DS-PT

Ngày: 14-11-2019

V/v “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, Yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”.

**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 Đỗ Mạnh Hùng

Bà Lê Thị Vân

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Đình Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, Yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 164/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Kim Th, sinh năm: 1985; cư trú tại số 57, đường Nguyễn Hữu C, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương H (D), sinh năm: 1959; cư trú tại số 57, đường Nguyễn Hữu C, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3713, quyền số: 25-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V công chứng ngày 31/12/2014), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, sinh năm: 1958, bà Võ Thị M, sinh năm: 1946; cư trú tại số 13/3, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông Q có mặt, bà M vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn Th, sinh năm: 1957; cư trú tại số 47/3, đường 3/2, phường X, quận N, thành phố C, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương H (D), sinh năm: 1959; cư trú tại số 57, đường Nguyễn Hữu C, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 310, quyền số: 01/SCT/CK, ĐC do Văn phòng công chứng T chứng thực ngày 13/7/2018), có mặt.

2. Bà Hoàng Thị Hoài H, sinh năm: 1978;

3. Bà Hoàng Thị Thanh H, sinh năm: 1981;

4. Ông Hoàng Minh H, sinh năm: 1988.

Cùng cư trú tại số 13/3, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, tất cả đều vắng mặt.

5. Vợ chồng ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1979, bà Cao Thị Phương Th, sinh năm: 1981; cư trú tại số 13/3, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Việt Th, sinh năm: 1973, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975; cư trú tại hẻm 27, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Vợ chồng ông Đoàn Công T, sinh năm: 1964, bà Đỗ Thị V, sinh năm: 1968; cư trú tại hẻm 27, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1953; cư trú tại số 33, đường B, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1984; cư trú tại đường 6, Danton, 38000, Grenoble, Pháp, vắng mặt.

10. Vợ chồng ông Bùi Văn Th, sinh năm: 1985, bà Trần Thị Lan H, sinh năm: 1986; cư trú tại số 13/3, đường Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Kim Th - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của Bà Trương Kim Th, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Trương H, người đại diện theo ủy quyền của bà Th, thì: Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M967389 ngày 14/10/1998 với tổng diện tích 1.336m² thuộc thửa 255 và 256 tờ bản đồ số

14, tọa lạc tại hẻm Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, trong đó thửa 255 diện tích 870m² và thửa 256 diện tích 466m². Tháng 9/2006 vợ chồng ông Q, bà M chuyển nhượng toàn bộ thửa 255 cho ông Trương Văn Th và Bà Trương Kim Th, việc chuyển nhượng đã hoàn tất không có tranh chấp gì, tháng 11/2006 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th với diện tích 570m² thuộc thửa 255 và ông Th diện tích 300m² thuộc thửa 687, tháng 12/2006 bà Th làm nhà thì phát hiện hộ ông Q lấn chiếm đất của bà Th khoảng 241m² nên bà Th khởi kiện yêu cầu hộ ông Q trả lại cho bà diện tích đất trên và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do đất bị lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh L tiến hành đo vẽ lại hiện trạng. Theo sơ đồ kiểm tra vị trí biến động ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thì hiện trạng thửa đất 255 bà Thu đang sử dụng là 232,6m² và thửa 687 ông Th đang sử dụng là 309,9m², tổng diện tích hiện trạng của hai thửa này là 542,5m², so với diện tích nhận chuyển nhượng là bị thiếu 327,5m². Trong khi năm 2004 thửa 256 hộ ông Q chỉ được cấp 466m² và đã sang nhượng 92,19m² cho ông Đặng Văn Kh nên chỉ còn lại 373,81m² nhưng hiện trạng thực tế hiện nay ông Q đang sử dụng là 720m² thì thửa 346,19m² tương ứng với phần đất mà bà Th bị thiếu. Việc biến động các thửa đất đã có từ khi hộ ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Song H nhưng khi kê khai thì ông Q không yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ hiện trạng lại nên việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Q chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính cũ. Ông Q cho rằng tại thời điểm kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có kê khai xin cấp 250m² đất ở thuộc một phần thửa 256 nhưng chưa được cấp là không đúng, khi bà Th, ông Th nhận chuyển nhượng thửa 255 từ hộ ông Q là chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên đã giao đủ là 870m² đất trên thực tế, có đo bằng thước dây. Tại thời điểm giao đất thì trên đất chỉ là đất nông nghiệp, không có công trình trên đất, sau đó hộ ông Q mới lấn chiếm đất của bà Th, làm chuồng gà và một phần nhà ở mà hiện nay vợ chồng ông Tới, bà Thảo đang ở. Do đó bà Th yêu cầu ông Q, bà M phải trả lại cho bà Th phần diện tích 327,5m² diện tích đất nói trên.

Do hộ ông Q lấn chiếm đất của bà Th đã chiếm dụng 05 cây ổi, 02 cây hồng và 01 cây chè, do cây cao bao phủ bóng râm cả khu vực đất của bà Th nên bà Th không thực hiện được dự án trồng hoa lan và mất tiền tạm ứng thi công công trình nên bà Th yêu cầu vợ chồng ông Q, bà M bồi thường thiệt hại về tài sản với tổng số tiền là 71.200.000đ, cụ thể:

Bồi thường thiệt hại do chiếm dụng và thu hoạch cây trồng trên đất trong thời gian 11 năm gồm: 05 cây ổi tương đương 150kg/năm x 10.000đ/kg x 11 năm = 16.500.000đ; 01 cây chè tương đương 60 bó/năm x 5000đ/bó x 11 năm = 3.300.000đ; 02 cây hồng ăn trái tương đương 40kg/năm x 10.000đ/kg

x11 năm = 4.400.000đ, tổng cộng là 24.200.000đ.

Tiền tạm ứng thi công công trình làm nhà tạm là 15.000.000đ; tiền tạm ứng thi công làm nhà kính trồng hoa lan là 16.000.000đ; tiền đặt cọc mua 10.000 cây lan hồ điệp là 16.000.000đ.

Đối với các hộ gồm hộ ông T, hộ bà Toàn, hộ ông Th, hộ bà M đang sử dụng các thửa đất giáp ranh thì bà Th không tranh chấp gì đối với các hộ này.

- Theo lời trình bày của ông Hoàng Văn Q thì vào ngày 14/10/1998 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 255 và 256, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại Phường 5, thành phố Đ với tổng diện tích là 1.336m², trong đó thửa 255 diện tích 870m² và thửa 256 diện tích 466m², khi kê khai đăng ký, gia đình ông đã kê khai đăng ký gia đình ông đã kê khai thửa 256 có diện tích là 716m² gồm 466m² đất nông nghiệp và 250m² đất ở nhưng chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất nông nghiệp còn 250m² đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngày 13/4/2004 gia đình ông đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Kh 92,19m² đất thuộc một phần thửa 256 (thửa mới là 567) nay chuyển nhượng lại cho Bà Nguyễn Thị Tuyết M. Như vậy, thửa 256 của gia đình ông còn lại diện tích 623,81m², trong đó đất nông nghiệp là 373,81m² và đất ở là 250m². Ngày 11/9/2006 gia đình ông chuyển nhượng toàn bộ thửa 255 cho gia đình ông Trương H (là cha của Bà Trương Kim Th), trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng thì Ông H đề nghị tách thành hai hợp đồng cho Bà Trương Kim Th diện tích đất 570m² và Ông Trương Văn Th diện tích đất 300m², sau đó tách thành thửa 255 và thửa 687, hai thửa đất này hiện trạng chưa được phân định ranh giới. Khi chuyển nhượng thì chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế. Khi bàn giao đất hai bên không tiến hành cắm mốc mà chỉ giao trên thực tế ranh giới thửa 255 và 256 là bờ ta luy có một hàng cây ổi, một cây chè phân định ranh giới, thửa 256 cao hơn thửa 255. Ông H cho rằng khi tiến hành giao đất hai bên có đo đạc cắm mốc là không đúng, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Lúc chuyển nhượng thì đất không đủ diện tích thực tế, Ông H có biết việc này nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và là người trực tiếp đi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th và ông Th thì cũng chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và họa đồ cũ để tách thửa chứ không đo đạc lại hiện trạng nên việc bà Th bị thiếu đất không phải do gia đình ông lấn chiếm nên ông không đồng ý với yêu cầu trả đất và bồi thường thiệt hại của bà Th.

- Theo lời trình bày của ông Trương H, người đại diện theo ủy quyền của Ông Trương Văn Th, thì: diện tích đất 300m² ông Th nhận chuyển nhượng lại của hộ ông Q nằm giáp đất của Bà Trần Thị T là đủ đất nên không có tranh chấp

và không yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Viết Th, bà Nguyễn Thị H thì: vợ chồng ông, bà đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa 517 nằm giáp ranh với thửa 256 của hộ ông Hoàng Văn Q và thửa 255 của Bà Trương Kim Th. Nay bà Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q thì vợ chồng ông, bà không có tranh chấp gì và cũng không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đoàn Công T, bà Đỗ Thị V thì: vợ chồng ông, bà đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa 254 nằm giáp ranh với thửa đất của hộ ông Hoàng Văn Q và của Bà Trương Kim Th, đất của vợ chồng ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q thì ông bà không có tranh chấp gì và cũng không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của Bà Trần Thị T thì: bà đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa 252 nằm giáp ranh với thửa đất của hộ ông Hoàng Văn Q chuyển nhượng cho Ông Trương Văn Th. Nay bà Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q thì bà không có tranh chấp gì và cũng không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Cao Thị Phương Th thì: Vợ chồng ông, bà là cháu của vợ chồng ông Q, bà M. Năm 2008 vợ chồng ông Q, bà M có cho vợ chồng ông, bà mượn một phần thửa đất 256 để làm nhà ở và vợ chồng ông bà đã làm một căn nhà gỗ trên đất ở từ đó cho đến nay. Nay bà Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q thì ông bà không có tranh chấp gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Tuyết M thì: Nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 567, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại Phường 5, thành phố Đ có nguồn gốc của hộ ông Q chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Kh, sau đó ông Kh chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Đỗ Thị Th. Tháng 2/2012 vợ chồng ông B, bà Th chuyển nhượng lại cho bà và đã sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Th khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q thì bà không có ý kiến gì trong vụ án này

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Trần Thị Lan H thì: vợ chồng ông, bà có thuê lại nhà của Bà Nguyễn Thị Tuyết M tại số 13/4, hẻm Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ từ ngày 19/01/2016, thời hạn thuê là 5 năm. Việc bà Th tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Q có liên quan đến nhà, quyền sử dụng đất này thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu Tòa án buộc trả lại nhà đất thì vợ chồng ông, bà sẽ trả lại và không có yêu cầu gì khác.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2018/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2018; Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Kim Th về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với bị đơn ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M. Buộc hộ ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M phải trả lại cho Bà Trương Kim Th phần diện tích đất 65,6m² tại vị trí ký hiệu B của sơ đồ kiểm tra vị trí biến động ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Kim Th về việc “Bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với bị đơn ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bà Trương Kim Th phải chịu 10.442.400đ chi phí tố tụng, bà Th đã nộp đủ.

3.2. Ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M cùng liên đới chịu 2.610.600đ chi phí tố tụng và có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho Bà Trương Kim Th.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/6/2018 Bà Trương Kim Th kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Trương H, người đại diện theo ủy quyền của Bà Trương Kim Th, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Hoàng Văn Q đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Bà Trương Kim Th cho rằng lô đất có diện tích 327,5m² tại vị trí ký hiệu A, B của sơ đồ kiểm tra vị trí biến động ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L hiện do Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M lấn chiếm và đang quản lý, canh tác nên có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Q, bà M trả lại diện tích đất nêu trên đồng thời yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản do hành vi lấn chiếm đất gây ra với tổng số tiền là 71.200.000đ, vợ chồng ông Q, bà M không đồng ý 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 và yêu cầu bồi thường về tài sản” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Vào ngày 05/9/2006 vợ chồng ông Q, bà M có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích đất 870m² (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa 255 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại hẻm Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ cho Bà Trương Kim Th với diện tích 570m² và Ông Trương Văn Th với diện tích 300m², tháng 11/2006 bà Th và ông Th được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Theo bà Th thì sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vào tháng 12/2006 bà làm nhà tạm thì thấy diện tích đất thuộc thửa 687 của ông Th đúng với diện tích các bên nhận chuyển nhượng còn diện tích đất thuộc thửa 255 bà đang sử dụng bị thiếu 327,5m², trong khi đó thửa đất số 256 của ông Q chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 466m², do ông Q đã chuyển nhượng 92,19m² cho ông Kh nên chỉ còn lại 373,81m² tuy nhiên trong thực tế hộ ông Q đang sử dụng 720m², thửa 346,19m² tương ứng với phần đất mà bà bị thiếu do sau khi chuyển nhượng bị đơn đã lấn chiếm đất của bà, vì vậy bà yêu cầu vợ chồng ông Q, bà M phải trả lại 327,5m² đất đã lấn chiếm, vợ chồng ông Q, bà M không đồng ý vì cho rằng ngoài lô đất nông nghiệp có diện tích 466m² thuộc thửa 256 đã được cấp Giấy chứng nhận thì gia đình ông, bà còn có 250m² đất ở đã kê khai vào năm 1997 nhưng chưa được xét cấp lý do tại thời điểm đó chỉ có chủ trương xét cấp đối với đất nông nghiệp chứ không xét cấp đối với đất ở nên tổng diện tích đất thuộc thửa 256 còn lại là 623,81m².

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất thuộc các thửa 255, 256 tờ bản đồ 14 tọa lạc tại hẻm Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ có nguồn gốc do hộ ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Song H, khi nhận chuyển nhượng thì ông Q không yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ hiện trạng mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính cũ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi ông Th, bà Th nhận chuyển nhượng lại diện tích đất thuộc thửa 255 từ ông Q cũng căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th cho rằng khi chuyển nhượng các bên đã tiến hành đo đạc bằng thước dây, có ông Kiều Ngọc Á là người kéo thước dây đo đạc còn hộ ông Q là người cắm mốc ranh giới và nguyên đơn đã nhận đủ diện tích đất 870m² thì thấy rằng: nội dung biên bản xác minh hiện trường lập ngày 18/9/2006 do ông Kiều Ngọc Á là người đại diện của Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ không thể hiện nội dung có đo đạc, cắm mốc giữa các bên, qua xác minh thì ông Ánh cũng xác định ngày 18/9/2006 đại diện của Trung tâm tích hợp địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ có tiến hành kiểm tra lại hiện trường nhưng trên cơ sở thống nhất hiện trạng, ranh giới của các bên, không tiến hành

đo vẽ, cắm mốc ranh giới, sơ đồ lô đất kèm theo biên bản là được trích lục theo bản đồ địa chính là phù hợp với lời khai của bị đơn.

[4] Theo nội dung Công văn số 5652/UBND ngày 05/9/2016 thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã xác định “theo hồ sơ địa chính thửa đất 256, tờ bản đồ số 14, Phường 5, thành phố Đ có tổng diện tích là 716m², tại thời điểm đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận, ông Q kê khai đăng ký sử dụng 466m² đất nông nghiệp và 250m² đất ở trong tổng số 716m² tại thửa 256 được Hội đồng đăng ký ruộng đất Phường 5 xác nhận và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M967389 ngày 12/10/1998 do ông Hoàng Văn Q diện tích 466m² đất nông nghiệp, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/1993/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và Quyết định số 201 – QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình và cá nhân, do đó chỉ xét cấp đối với phần diện tích đất nông nghiệp đã đăng ký, kê khai và được xác nhận theo quy định. Vị trí phần diện tích 466m² đất nông nghiệp và 250m² đất ở nằm trong phạm vi, ranh giới thửa đất 256 được xác định theo bản đồ địa chính được thiết lập năm 1996,...”; do vậy có căn cứ xác định diện tích đất thuộc thửa 256 mà gia đình ông Q hiện đang sử dụng còn có 250m² đất ở chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Ngoài ra, theo Công văn số 219/VPĐKĐĐ ngày 04/4/2018 kèm theo sơ đồ kiểm tra vị trí biến động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đã xác định các thửa đất 255, 256, 567, 687 tờ bản đồ số 14, Phường 5, thành phố Đ so với bản đồ gốc khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ kiểm tra vị trí biến động thể hiện, hiện trạng thực tế các thửa đất nêu trên có sự biến động, cụ thể tại vị trí 1', 2', 3', 4', 5', 6', 7', 8', 9' theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự thay đổi biến động tương ứng với các vị trí 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo hiện trạng. Nguyên nhân có sự thay đổi biến động trên là do tại các vị trí 2, 3, 4, 5 là các góc bờ taluy theo thời gian từ 2006 đến nay đã bị sạt lở có thể do thời tiết, dân san ủi và sản xuất nông nghiệp”.

[6] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, hiện trạng đất không có sự thay đổi, đặc biệt là phần đất giáp với đất của bà Toàn và đất của ông T. Tuy nhiên khi đăng ký kê khai để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không yêu cầu cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ lại hiện trạng để kiểm tra diện tích đất đang thực tế sử dụng mà chỉ căn cứ vào họa đồ địa chính cũ để cấp. Do vậy việc bà Th cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông Q, bà M đã có hành vi lấn chiếm tổng cộng 327,5m² đất của nguyên đơn là không có

căn cứ. Theo sơ đồ kiểm tra vị trí biến động diện tích đất nói trên thì phần diện tích 65,6m² đất tại vị trí ký hiệu B mà hộ ông Q, bà M mà đang sử dụng thuộc thửa 255 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Th, buộc hộ ông Q, bà M phải trả lại cho bà Th phần diện tích đất nói trên là có cơ sở.

[7] Đối với khởi kiện của bà Th yêu cầu vợ chồng ông Q, bà M bồi thường thiệt hại với số tiền 71.200.000đ thì thấy rằng: Bà Th cho rằng hộ ông Q đã lấn chiếm đất làm cho bà không làm được nhà tạm, không thực hiện được dự án trồng lan, chiếm dụng 05 cây ổi, 02 cây hồng, 01 cây chè được trồng trên phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm và thu hoạch thì thấy rằng việc bà Th không làm được nhà tạm và trồng lan (nếu có) không phải lỗi do bị đơn gây ra bởi lẽ bên cạnh phần đất tranh chấp thì bà Th còn lại một phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện đầu tư, trồng cây trên đất tranh chấp; đối với việc bà Th cho rằng bị đơn chiếm dụng và thu hoạch ổi, hồng, chè thì thấy rằng quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận các loại cây này đều có từ khi bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Hồ, khi nhận chuyển nhượng các bên cũng không thể hiện có chuyển nhượng các cây nói trên, bà Th cũng không xuất trình được căn cứ chứng minh việc bị đơn được hưởng hoa lợi đối với các cây này. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu vừa nêu là phù hợp.

[8] Về việc áp dụng pháp luật: Vụ án được cấp sơ thẩm thụ lý lần đầu vào ngày 01/11/2009 (số thụ lý 301/2009/TLST-DS), thụ lý lần hai vào ngày 01/10/2015 (số thụ lý 128/2015/TLST-DS); tuy nhiên cấp sơ thẩm lại áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là chưa phù hợp và chỉ áp dụng Nghị quyết 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 để giải quyết là có thiếu sót, cần sửa lại phần áp dụng căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án là đúng đắn.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản hết 13.053.000đ; cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 4/5, bị đơn phải chịu 1/5 là phù hợp.

[10] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng như đã nhận định.

[11] Về án phí:

Theo Công văn số 84/CV-THA ngày 02/02/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thì do Bản án số 80/2011/DS-PT ngày 20/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa được thi hành, sau đó đã bị

hủy để giải quyết lại nên trong vụ án này cần phải giải quyết lại tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm mà bà Th và ông Q đã nộp trước kia.

Cấp sơ thẩm buộc bà Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận (tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất không được chấp nhận) là phù hợp. Tuy nhiên đối với trường hợp của ông Hoàng Văn Q, theo hồ sơ thể hiện thì tại thời điểm xét xử phúc thẩm, ông Q sinh ngày 21/12/1958, đã trên 60 tuổi quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009. Đối chiếu quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Q thuộc trường hợp được miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn Q.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Th phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 604, 605 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Khoản 1, 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 6 Điều 15, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Trương Kim Th, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Kim Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M.

Buộc Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M phải trả lại cho Bà Trương Kim Th lô đất có diện tích 65,6m² thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại hẻm Nguyễn Đình Q, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo; vị trí ký hiệu B của sơ đồ kiểm tra vị trí biến động ngày 04/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Kim Th về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” với số tiền là 71.200.000đ đối với Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trương Kim Th phải chịu 10.442.400đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản (đã tạm nộp và quyết toán xong).

Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M phải chịu 2.610.600đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Q, bà M có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Th số tiền 2.610.600đ (hai triệu sáu trăm mười nghìn sáu trăm đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Bà Trương Kim Th phải chịu 19.169.240đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào tổng số tiền 7.245.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm bà Th đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00881 ngày 04/11/2009, số 02552 ngày 22/12/2009, số 00545 ngày 20/7/2010, số AA/2013/0003718 ngày 27/4/2015, số AA/2015/0002646 ngày 15/11/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (tất cả đều do ông Trương H nộp thay). Bà Th còn phải nộp 11.924.240đ.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Võ Thị M.

- Án phí phúc thẩm:

Buộc Bà Trương Kim Th phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008136 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (ông Trương H nộp thay). Bà Th đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông Q được nhận lại số tiền 200.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00599 ngày 10/8/2010 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND tp. Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS tp. Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Huỳnh Châu Thạch