

Bản án số: 381/2025/DS-PT
Ngày: 20 tháng 9 năm 2025
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 673/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 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: 08/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1031/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số H, đường N, Phường H, thành phố Đ (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Luật sư Hoàng Thế T - Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; Địa chỉ: số H đường Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số H đường Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Y, sinh năm 1953 và bà Hoàng Thị Y1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số A, đường H, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường H, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Y, bà Y1:

+ Ông Hoàng Quang S, sinh năm 1988. Địa chỉ: A Hồ X, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là A Hồ X, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Theo hợp đồng ủy quyền số 10169 ngày 24-12-2024 (có mặt);

+ Bà Lê Thị Kim L (có mặt). Địa chỉ: A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Y1*: Luật sư Nguyễn Phương Đại N, Luật sư Nguyễn Văn T1 - Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; Địa chỉ: A T, Phường D, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường L – Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số H, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số H, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Cảnh trình bày*:

Năm 1995, ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 diện tích 1.256m² đất nông nghiệp tại Phường H, thành phố Đ. Do thời gian này gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Y bà Y1 được. Đến năm 2000, ông đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875709 tổng diện tích đất được cấp là 1.164m². Sau khi nhận sổ ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875709 cho vợ chồng ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 thì so với diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y, bà Y1 và diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu 82m². Diện tích đất 82m² này đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875710 do UBND thành P cấp ngày 26/02/1997 cấp cho ông.

Không thống nhất được việc giao tiếp 82m² đất còn thiếu hai bên xảy ra tranh chấp. Vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đã được TAND thành phố Đà Lạt xét xử tại Bản án số: 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 của TAND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Bản án quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà H, Hoàng Thị Y1 kiện bị đơn ông Bà Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị L1 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thửa 860, 866, một phần thửa 867A và 868B tờ bản đồ số: 46D

phường 8, Đ. Bản án tuyên và có họa đồ kèm theo ghi rõ kích thước thửa đất mà gia đình ông phải giao cho ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1. Phần giáp đường Nguyễn Tử Lực thể hiện rõ kích thước mặt đường Nguyễn Tử L2 là: 7,4m, Mặt sau: 8,1m; Chiều dài cạnh là 26,3m. Thế nhưng ông Hoàng Y và Bà Hoàng Thị Y1 lại kê khai làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 thửa đất có kích thước cụ thể: mặt đường Nguyễn Tử L2 là: 8,6m, cạnh sau là 9,1 m, chiều dài: 25,6m; Diện tích: 219,98m². Vậy ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 đã lấn đất của ông như sau: Chiều mặt đường Nguyễn Tử L2 là: 1,2m. Chiều ngang phía sau: 01m; Chiều dài : 25,6 m Diện tích: 1,1m x 25,6m = 28,6m². Phần diện tích đất tranh chấp này nằm trong phần diện tích lối đi do gia đình ông chừa lại để đi vào thửa đất của ông nằm ở bên trong. Trước đây, con đường bê tông rộng hơn hiện trạng hiện nay vì bao gồm cả diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Y đã lấn chiếm vào phần diện tích đất này và rào lại sát lối đi như hiện trạng. Đường bê tông hiện hữu là do gia đình ông tạo lập. Theo họa đồ đo đạc ngày 05-12-2024 thì diện tích ông Y, bà Y1 lấn chiếm của ông là 37,2m². Do vậy, ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Buộc ông Y, bà Y1 trả lại đất: Diện tích 37,2m². Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tên Hoàng Y, Hoàng Thị Y1.

- Bị đơn bà Hoàng Thị Y1, ông Hoàng Y ủy quyền cho ông Hoàng Quang S trình bày:

Năm 1995, ông bà sang nhượng đất của ông C, bà L1 lúc đó đất chưa có sổ vì vậy 02 bên chỉ viết giấy sang nhượng tay và có chứng thực của UBND phường H, diện tích 1.296m². Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 8 lượng 3 chỉ 05 phân vàng 24k. Sau khi mua bán hai bên đã giao đủ tiền và đã nhận đất. Năm 1997, ông C có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông bà. Năm 2007, ông bà khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được giải quyết bằng Bản án số 30/2008/DSST ngày 23-7-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Bản án số 180/2008/DS-PT ngày 23-9-2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà thực hiện thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tên Hoàng Y, Hoàng Thị Y1. Từ đó đến nay gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định và đã rào lại đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình không thể chấp, chuyển nhượng cho ai. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ủy ban nhân dân thành phố Đ do ông Võ Ngọc T2 trình bày:

Quá trình cấp GCNQSDĐ số BC 761450 ngày 31/12/2010 của UBND thành phố như sau: Ngày 24/9/2009, ông Hoàng Y – Hoàng Thị Y1 có đơn xin cấp GCNQSDĐ tại Phường H, thành phố Đ. Đơn có xác nhận của H ngày

29/9/2009 và kết quả thẩm tra của Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 04/11/2010 với nội dung “cấp theo Bản án số 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và Bản án số 180/2008/DS-PT ngày 23/9/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng với diện tích 1125,83m².”

Ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 761450 cho ông Hoàng Y bà Hoàng Thị Y1 với tổng diện tích 1125,83m², trong đó 875,85m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 866 tờ bản đồ số 12 diện tích 249,98m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 1436 tờ bản đồ số 12, phường H, thành phố Đ.

Căn cứ Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 10/10/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho phép ông bà H - Hoàng Thị Y1 được chuyển mục đích sang đất xây dựng làm nhà ở, diện tích 249,98m² thuộc thửa 1436, tờ bản đồ 12, phường H, thành phố Đ. Nội dung biến động do phòng T3 xác nhận ngày 04/01/2013 tại trang IV Giấy chứng nhận số BC 761450.

Qua đó, việc UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 761450 ngày 31/12/2010 cho ông Hoàng Y - bà Hoàng Thị Y1 trên cơ sở Bản án số 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, Bản án số 180/2008/DSPT ngày 23/9/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do vậy, qua ra soát trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 761450 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 cho ông (bà) H - Hoàng Thị Y1 là đảm bảo về trình tự thủ tục tại thời điểm cấp và được áp dụng theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Từ cơ sở trên, việc người khởi kiện là ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết buộc ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 trả lại diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 1436, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 761450 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tọa lạc tại phường H, thành phố Đ; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 761450 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 mang tên ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Hoàng Y, bà Hoàng Thị Y1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 18 tháng 4 năm 2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định số 07/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận về Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C phát biểu: Bản án số 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 của TAND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên và có họa đồ kèm theo ghi rõ kích thước thửa đất mà gia đình ông phải giao cho ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1. Phần giáp đường Nguyên Tử Lực thể hiện rõ kích thước mặt đường Nguyên Tử L2 là: 7,4m, Mặt sau: 8,1m; Chiều dài cạnh là 26,3m. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án. Thế nhưng ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 lại kê khai làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 thửa đất có kích thước cụ thể: mặt đường Nguyên Tử L2 là: 8,6m, cạnh sau là 9,1 m, chiều dài: 25,6m; Diện tích: 219,98m². Vậy ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 đã lấn đất của ông là 37,2m². Do vậy, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C đối với ông Hoàng Y, bà Hoàng Thị Y1: Buộc ông Y, bà Y1 trả lại đất diện tích 37,2m². Việc cấp giấy chứng nhận nêu trên của UBND thành phố Đ là trái bản án đã có hiệu lực pháp luật, trái với Luật đất đai nên ông yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tên Hoàng Y, Hoàng Thị Y1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn phát biểu:

- Về nguồn gốc tổng diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y vào năm 1995 là 1.296m²; trong khi diện tích được cấp GCN quyền SDD chỉ có 1.125,83m², nên nói ông Y lấn chiếm là không có căn cứ;

- Kể từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Y sử dụng ổn định từ đó cho đến nay; trong khi tại khu vực tranh chấp có ranh giới rõ ràng, đó là taluy đá và hàng rào lưới B40 cùng con đường bê tông do chính nguyên đơn tự đổ và nhà kính được xây dựng từ năm 1997;

- Nguyên nhân sự chênh lệch kích thước thửa đất là do sự nhầm lẫn của cơ quan đo đạc và chính ông C chứ không phải ông Y lấn chiếm;

- Qua Họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng do chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ thành phố Đ thực hiện ngày 05/12/2024 cho thấy vị trí của phần diện

tích đất tranh chấp thuộc ranh hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng ông Y, phù hợp với ranh bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Vụ án mới có quan hệ pháp luật khác, đối tượng khởi kiện khác, vai trò người tham gia tố tụng là khác nhau, nên không thể coi vụ việc thuộc trường hợp đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Đại diện Viện Công tố tại phiên tòa phúc thẩm rút toàn bộ kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Về nội dung: Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn C, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm rút toàn bộ kháng nghị; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 295 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát, là phù hợp.

[4] Theo nguyên đơn thì Bản án dân sự số 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 của TAND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử và có họa đồ đính kèm, trong có ghi rõ thửa đất mà gia đình ông phải giao cho ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 có kích thước mặt đường Nguyên Tử L2 là: 7,4m, Mặt sau: 8,1m; Chiều dài cạnh là 26,3m. Thế nhưng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 cho ông Hoàng Y và bà Hoàng Thị Y1 lại thể hiện mặt đường Nguyên Tử L2 là: 8,6m, cạnh sau là 9,1 m, chiều dài: 25,6m. Rõ ràng là gia đình ông Hoàng Y, bà Hoàng Thị Y1 đã lấn chiếm phần diện tích lối đi do gia đình ông chưa lại là 37,2m². Do vậy, ông khởi

kiện đề nghị Tòa án: Buộc ông Y, bà Y1 trả lại đất: Diện tích 37,2m²; đồng thời ông yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tên Hoàng Y, Hoàng Thị Y1.

[5] Bị đơn là bà Hoàng Thị Y1, ông Hoàng Y không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cho rằng thửa đất này đã được hai bên mua bán dứt điểm, Tòa án đã giải quyết rõ ràng và ông bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có việc lấn chiếm; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

[6] Xét kháng cáo của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C:

[6.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp, gia đình Nguyễn Văn C đã chuyển nhượng cho gia đình ông Y diện tích 1.296m² đất từ năm 1995. Bị đơn ông Y, bà Y1 cũng xác nhận hai bên chỉ viết giấy sang nhượng tay có chứng thực của UBND phường H, diện tích 1.296m². Như vậy, diện tích mà ông C chuyển nhượng cho ông Y, bà Y1 là 1.296m² được các bên thừa nhận; đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 761 450 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Hoàng Y, bà Hoàng Thị Y1 ngày 31-12-2010 thể hiện: diện tích được cấp là 875,85m² thuộc thửa đất số 866; diện tích 249,98m² thuộc thửa 1436, tờ bản đồ số 12, Phường H, TP Đ, tổng diện tích được cấp là 1.125,83m².

[6.2] Theo họa đồ đo đạc ngày 05-12-2024 (BL 152) và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 140-142) thể hiện diện tích tranh chấp là 37,2m² thuộc thửa đất số 1436 tờ bản đồ số 12 (đo mới); thuộc thửa 868, 868 A, 867, 867A, 934, 1534, 1436 tờ bản đồ số 12 (đo đạc năm 1996) trong đó có 3,6m² đất thuộc đường bê tông. Phần diện tích đất tranh chấp giáp với đường bê tông đi vào đất nhà nguyên đơn có ranh giới rõ ràng, được bị đơn rào lại bằng hàng rào lưới B40. Nguyên đơn cũng thừa nhận đường bê tông là do mình tạo lập, sử dụng để đi vào phần đất phía sau của mình. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn đã chuyển nhượng và giao cho bị đơn sử dụng; ranh giới sử dụng đất rõ ràng, ổn định từ năm 1995 cho đến nay. Thực tế về số liệu kích thước đo thửa đất khi cấp giấy chứng nhận cho ông bà H, bà Hoàng Thị Y1 hoàn toàn phù hợp với hiện trạng đang sử dụng của các bên. Theo đó, diện tích ông Y, bà Y1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng là 1.125m² là vẫn thiếu 170,17m² so với diện tích ông Y, bà Y1 nhận chuyển nhượng của ông C là 1.296m² đã được các bên thừa nhận.

Do vậy, việc ông Nguyễn Văn C cho rằng quá trình sử dụng gia đình ông Hoàng Y đã lấn chiếm đất của mình, là không có cơ sở chấp nhận.

[6.3] Xét yêu cầu Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC761450 do UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2010 tên Hoàng Y, Hoàng Thị Y1: Căn cứ vào Bản án số 30/2008/DSST ngày 23/7/2008 của TAND thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thửa 860, 861, 866, một phần thửa 867A, 868B, 868^a. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và được thi hành ông Y, bà Y1 đã thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 1220,81m² thuộc thửa đất số 860, 861, 866, một phần thửa 868, 868A, 868B (đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24-9-2009 (BL 79). Ngày 31-10-2010, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC761450 cho ông Hoàng Y, Hoàng Thị Y1 là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 158 và khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai 2003, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

II. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Hoàng Y, bà Hoàng Thị Y1.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 10.550.000 đồng (Mười triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông C đã nộp và được quyết toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn án phí dân sự cho ông Nguyễn Văn C.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự
- Lưu (An MT).

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

Hà Huy Cầu

