TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 617/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 11 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Lê Tấn C - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 24 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 664/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 865/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trương Kim L, sinh năm 1951 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là G L, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trương Nguyễn Công N thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Ngô Quang H, sinh năm 1956 (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là Thôn D, xã B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Ngô Quang H1, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ I, ấp E, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Lâm Đồng (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Hợp tác xã N1 (vắng mặt).

Địa chỉ: C T, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là C T, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Ngô Quang H và bà Trần Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 2001, ông có nhận đất nông nghiệp được hóa giá từ Hợp tác xã N1 đối với diện tích đất 10.075m^2 thuộc thửa đất số 94 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, ông bà đã trồng cà phê và sầu riêng đúng vị trí và diện tích đất trên nhưng khi ông bà được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2011 thì sai về hình thể, thiếu về diện tích, diện tích đất thực tế được cấp chỉ có 7.408m^2, thiếu 2.667m^2. Ông bà đã sử dụng đúng vị trí và diện tích đất 10.075m^2, phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.667m^2 nằm trong một phần thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 92 đã cấp cho bà L1, cơ quan chuyên môn đã thừa nhận nguyên nhân sai sót là do quá trình đo vẽ, thiết lập bản đồ địa chính và tách thửa không đúng. Thực tế ông bà đã sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí và diện tích đất được hóa giá ban đầu từ năm 2001 đến nay.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L1 trả lại diện tích đất 2667m^2 thuộc một phần thửa đất số 57 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 829536 và số BA 829538 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1 đối với một phần thửa đất số 57, một phần thửa 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tuy nhiên, theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện diện tích đất tranh chấp mà hiện nay ông bà đang quản lý, sử dụng là 2926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Nay ông L, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông H, bà L1 trả lại tổng diện tích đất 2926,8m^2 theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất này hiện nay ông bà đang quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay nên đề nghị công nhận diện tích đất 2926,8m^2 theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông bà.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 829536 và số BA 829538 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1 đối với diện tích đất 2926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1 trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022, ông Ngô Quang H trình bày ông và bà Trần Thị L1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa 57, 58 tờ bản đồ số 92 cũ tọa lạc tại thôn D, xã L, huyện B đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L1, vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng cho đến nay. Nay ông L, bà B khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất này thì ông và bà L1 không đồng ý vì phần diện tích đất ông bà được xét cấp nằm liền kề đất ông L, bà B được xét cấp. Đối với giá trị cây trồng trên đất, ông L, bà B tự ý trồng, ông không đồng ý thanh toán giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Hợp tác xã N1 do ông Nguyễn Hữu Đ đại diện trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 92 được Hợp tác xã T1 vườn cây cho thành viên là bà L1. Thửa đất được xác định nằm trong danh sách tổng diện tích đất được Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định thu hồi của Hợp tác xã N1 giao Ủy ban nhân dân huyện B quản lý, xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 06/5/2008.

Trước thời điểm thực hiện Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 06/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, thửa đất số 57, 58 được Hợp tác xã N1 khai hoang trồng cây rừng (cây thông) từ năm 1994, là một trong các thửa đất rừng trồng sản xuất được Hợp tác xã N1 tổ chức quản lý sản xuất tập trung, giao khoán việc theo thời vụ cho các hộ lao động thực hiện theo hình thức khoán công và nhận thù lao bằng tiền.

Thửa đất được Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất có mục đích sử dụng là rừng trồng sản xuất, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L1.

Ngày 17/6/2020, Hợp tác xã N1 có xác nhận đơn kiến nghị của ông L, bà B với nội dung ông L, bà B đã canh tác một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 57,58 đến nay.

Nay các bên tranh chấp, Hợp tác xã N1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện B do ông Nguyễn Trung T đại diện trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L1 đối với thửa 57, 58 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B về việc kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1.

Công nhận diện tích đất 950,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 57; 1642,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B.

Tạm giao diện tích đất 333,6m^2 thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ thuộc một phần thửa 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B được quản lý sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 829536 và số BA 829538 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1 đối với diện tích đất 2926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Có họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại phần diện tích đất được công nhận và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B về việc ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1 trả lại diện tích đất 2.926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2025 bị đơn ông Ngô Quang H và bà Trần Thị L1 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị L1 (có ông Ngô Quang H1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Lời khai của bị đơn nêu trong Bản án sơ thẩm là không đúng vì bà L1 không tham gia bất cứ hòa giải hoặc xét xử nào tại cấp sơ thẩm. Một số nội dung trong Bản án sơ thẩm bị đơn không hiểu. Mặt khác, phần đất này trước đây bị đơn đã có làm giấy ủy quyền cho người thứ 3 là bà Nguyễn Thị Thúy L2 để vay vốn Ngân hàng, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ về việc bà L2 đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Do đó, việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, ông H1 xác định phần đất đang tranh chấp gia đình bị đơn không quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn ông Trương Kim L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn nêu ra việc đã có ủy quyền cho người thứ ba thế chấp ngân hàng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bên có kháng cáo là bị đơn có người đại diện theo ủy quyền của bà L1 trình bày: Nguồn gốc phần đất là gia đình bị đơn được Hợp tác xã giao, sau đó bị đơn có ủy quyền cho bà L để thế chấp vay tiền, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

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

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ. Bị đơn có kháng cáo và có nêu ra việc có ủy quyền cho người thứ 3 để thế chấp phần đất tranh chấp vay vốn ngân hàng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và 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 thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo ông Ngô Quang H vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Xét thấy, ông Ngô Quang H và bà Trần Thị L1 là vợ chồng, có cùng địa chỉ cư trú và cùng nội dung kháng cáo. Ông Ngô Quang H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà L1, đồng thời là con của

ông H và bà L1) xác định ông H có cùng ý kiến trình bày với bà L1. Do vậy để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án và không đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

[2] Theo nguyên đơn ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B thì phần đất có diện tích 2.926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông là thuộc diện tích 10.075m^2 thửa đất số 94 do nguyên đơn được hóa giá từ Hợp tác xã N1 vào năm 2001. Thực tế, nguyên đơn đã quản lý sử dụng ổn định phần đất từ khi được hóa giá đến nay. Thửa 57 và thửa 58 tờ bản đồ số 92 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 2.926,8m^2 theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng;

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 829536 và số BA 829538 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1 đối với diện tích đất 2926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022, bị đơn ông Ngô Quang H trình bày bị đơn là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 92 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4.1] Về tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, ông Ngô Quang H1 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L1) cho rằng trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn không được Tòa án triệu tập nên không có ý kiến trình bày và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2022 bị đơn ông H, bà L1 đã có ý kiến trình bày tại Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (BL 73, 79). Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã thực hiện niêm yết, tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn đúng quy định pháp luật. Do đó, nội dung trình bày của bị đơn về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Về nội dung:

[4.2.1] Theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 diện tích đất tranh chấp 2926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Trong đó, có 950,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 57 tờ bản đồ số 92 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị L1; có 1642,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 92 đã cấp giấy chứng

nhận sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị L1; có 333,6m^2 thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ.

Tại văn bản số 2425/PCCTT-CN.BLA ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có nội dung: "*Theo giấy CNQSD đất của thửa đất số 94 tờ bản đồ số 92 xã L đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất DE 924 555 cho bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B có tứ cận tiếp giáp với thửa đất số 57, 58 là có sai sót (Theo hồ sơ địa chính thửa 94 có tứ cận tiếp giáp là thửa 54 và thửa 57). Vì vậy, thửa đất 88 diện tích 7205m^2 trước đây được khi cấp giấy CNQSD đất được chỉnh lý thành thửa 94 diện tích 7408m^2, tờ bản đồ 92*".

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có 300 cây cà phê trồng năm 2001; 27 cây sầu riêng hạt trồng năm 2001; 25 cây sầu riêng Thái trồng năm 2018 do ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B trồng, canh tác quản lý sử dụng, ông H, bà L1 là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng.

[4.2.2] Các chứng cứ thu thập về nguồn gốc quyền sử dụng đất của bị đơn:

Theo Quyết định số 1131/QĐ-UB ngày 06/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thu hồi đất của Hợp tác xác T và giao cho Ủy ban nhân dân thị xã B và Ủy ban nhân dân huyện B quản lý có bảng kê diện tích đất thu hồi của Hợp tác xã N1 giao cho Ủy ban nhân dân huyện B xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân kèm theo thể hiện phía bị đơn bà Trần Thị L1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất 23.395m^2 thuộc thửa đất số 57 và diện tích đất 14.080m^2 thuộc thửa đất số 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B. Trong đó, thửa 58 và 57 đều có phần tiếp giáp với thửa số 88 (thửa 94 cũ) và trong các thửa đất này có phần diện tích đất đang tranh chấp.

[4.2.3] Các chứng cứ thu thập về nguồn gốc quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Năm 2001, ông Trương Kim L có nhận đất nông nghiệp được hóa giá từ Hợp tác xã N1 đối với diện tích đất 10.075m^2 thuộc thửa đất số 94 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, nguyên đơn đã trồng cà phê và sầu riêng đúng vị trí và diện tích đất trên. Nhưng theo Quyết định số 3773/QĐ-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thu hồi đất của Hợp tác xác T giao cho Ủy ban nhân dân huyện B, kèm theo danh sách các thửa đất đề nghị thu hồi của Hợp tác xã N1 giao cho Ủy ban nhân dân huyện B để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến hộ xã viên Hợp tác xã tại xã L, huyện B chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L diện tích đất 7.408m^2 thuộc thửa đất số 94 (nay là thửa đất số 88) tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B.

Gia đình nguyên đơn đã có khiếu nại và cơ quan chuyên môn đã thừa nhận nguyên nhân sai sót là do quá trình đo vẽ, thiết lập bản đồ địa chính và tách thửa không đúng, việc khiếu nại của nguyên đơn đã được chính quyền địa phương ghi nhận.

Tại Biên bản xác minh ngày 19/9/2012 có sự chứng kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thể hiện nguyên đơn sử dụng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 92 tại xã L là đúng vị trí, nhưng bị sai về hình thể và diện tích của thửa đất. Diện tích đất thực tế nguyên đơn sử dụng là 10.075m^2 hình thể được thể hiện theo hình vẽ sau khi xác minh kèm theo biên bản này. Phần diện tích đất nguyên đơn sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong một phần thửa đất số 57, 58 và một phần là đường lộ. Hiện thửa đất số 57, 58 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L1 vào năm 2010 thuộc số vào sổ cấp giấy số CH 00278 và số CH 00276. Đây là sai sót trong quá trình đo vẽ, thiết lập bản đồ địa chính và sai sót trong quá trình đo tách thửa đất.

[4.2.4] Từ những tài liệu, chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L, bà B là người đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Nguồn gốc đất là của Hợp tác xã N1 bị Ủy ban nhân dân tỉnh L thu hồi và giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay; Tại thời điểm bà Liên hóa G vườn cây và đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện B không tiến hành xác minh thực tế ai là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 đối với thửa đất số 57,58 trong đó có một phần diện tích đất do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là có căn cứ.

[4.2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn nộp bản sao Hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà L1 với bà Nguyễn Thị Thúy L2, được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2011 và trình bày không biết bà L2 ở đâu, không biết bà L2 đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng nào (nếu có). Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà Nguyễn Thị Thúy L2 theo địa chỉ tại Hợp đồng ủy quyền nhưng bà L2 vắng mặt. Ngoài ra, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác về việc quyền sử dụng phần đất tranh chấp đang được thế chấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp trong vụ án này là sai sót của cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần diện đất bị đơn không quản lý, sử dụng. Hiện trạng các bên đương sự vẫn đang quản lý, sử dụng đúng phần đất của mỗi bên. Do vậy, nếu trong trường hợp có căn cứ xác định bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất thì việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này không gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự khác (nếu có).

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Trong trường hợp này khi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bị đơn, để các bên cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng như nhận định nêu trên của Bản án. Tuy nhiên, phần quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với thửa 57, 58 là khó khăn cho việc thi hành án nên Hội đồng xét xử

điều chỉnh lại nội dung này. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh phần nội dung quyết định theo nhận định nêu trên để đảm bảo thi hành án.

[6] Các phần 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Quang H, sinh năm 1956 và bà Trần Thị L1, sinh năm 1956 nên được miễn theo Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Quang H và bà Trần Thị L1;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nhưng có điều chỉnh nội dung phần quyết định;

Áp dụng Điều 166, Điều 200, Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B về việc kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1.

Công nhận diện tích đất 950,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 57; 1642,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 58 tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B.

Tạm giao diện tích đất 333,6m^2 thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ thuộc một phần thửa 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B được quản lý sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 829536 và số BA 829538 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/12/2010 đứng tên bà Trần Thị L1 đối thửa đất số 57, thửa 58 tờ bản đồ số 92 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Trương Kim L và bà Nguyễn Thị B; ông Ngô Quang H và bà Trần Thị L1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại phần diện tích đất được công nhận và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Theo họa đồ đo đạc ngày 31/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Kim L, bà Nguyễn Thị B về việc ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1 trả lại diện tích đất 2.926,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 57, một phần thửa đất số 58 và một phần thuộc đường giao thông theo bản đồ địa chính cũ cùng tờ bản đồ số 92 cũ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Các phần 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Quang H, bà Trần Thị L1 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (2);
- BĐ (2);
-NLQ (2);
- Lưu (10) 21b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên