

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 363/2025/DS-PT

Ngày: 28-11-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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 Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐ-PT ngày 26/3/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 607/TB-PT ngày 11/11/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Võ H, sinh năm: 1957; địa chỉ: số A, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1937; cư trú tại số E, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1974, ông Phạm Văn T1, sinh năm: 1984; địa chỉ: số C, đường H, Phường I (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1393, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 27/3/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Bà Nguyễn Ngọc Hoàng G, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh L; địa chỉ: số C, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1978; cư trú tại số A, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm: 1989; cư trú tại số A, đường B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Vợ chồng ông Nguyễn Thê T2, sinh năm: 1944, bà Phan Thị S, sinh năm: 1948; cư trú tại số D, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Cụ Phạm Thị X, sinh năm: 1935; cư trú tại thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Bà Nguyễn Thị Ánh N1, sinh năm: 1961; cư trú tại số B, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1963; cư trú tại số A, đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7/ Bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm: 1964; cư trú tại số B, thôn Y, xã K, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

8/ Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1965; cư trú tại số E, chợ K, xã K, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9/ Bà Nguyễn Thị Huyền Á, sinh năm: 1967; cư trú tại số A, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

10/ Bà Nguyễn Thị Bạch M, sinh năm: 1969; cư trú tại số A, đường T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

11/ Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

12/ Bà Nguyễn Thị Xuân L1, sinh năm: 1973; cư trú tại số F, thôn H, xã L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

13/ Ông Nguyễn Đức T5, sinh năm: 1974; cư trú tại số A, thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

14/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1976; cư trú tại số A, đường T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

15/ Bà Trần Thị H3, sinh năm: 1979; cư trú tại đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

16/ Ông Nguyễn P, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

17/ Văn phòng C3; địa chỉ: số A, đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T6, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

18/ Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trương Công H4, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân), vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hồng Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 17/3/2025), vắng mặt.

19/ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L); địa chỉ: số C, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Nguyễn Hoàng T7, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 11/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2025, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Võ H, thì: Nguồn gốc của lô đất có diện tích 640m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã Q được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A40324 cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991. Năm 2001 ông T2 chuyển nhượng thửa đất này cho ông và bà Trần Thị H3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 152/HĐCN được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 09/5/2001. Ngày 14/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 mang tên hộ ông Nguyễn Võ H, đến ngày 01/7/2014 điều chỉnh đối tượng sử dụng đất thành ông Nguyễn Võ H (ông và bà Trần Thị H3 đã ly hôn).

Diện tích đất 564m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C1 (cha của ông) khai phá từ trước giải phóng, sau đó được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 ngày 07/11/1991 mang tên Nguyễn Văn C1. Ngày 18/10/2015 cụ C1 chết, ngày 26/3/2019 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế là các lô đất của cụ để lại, trong đó có thửa số 11. Theo đó, hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1 đã nhường phần thừa kế quyền sử dụng đất thuộc thửa số 11 cho ông. Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng C3 công chứng ngày 26/3/2019. Ngày 22/8/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 096603 mang tên ông.

Diện tích đất 2.026m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C1 khai phá từ trước giải phóng, trước đây thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 02, sau đó đến năm 1980 thì cho ông sử dụng. Ngày 03/02/2010 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 010442 mang tên ông.

Trong quá trình sử dụng đất thì vào những năm 1975 cha của ông đã đào ao với diện tích khoảng 700m² trên phần đất của gia đình ông, lấy đất đào ao đắp thành bờ khoảng 04m bên phần đất giáp đất của bà Huỳnh Thị N. Năm 2010 ông thuê máy mức đào đất thuộc thửa 15 (nay là thửa 453) để lấy đất lấp ao trước đây cụ C1 đã đào để tạo thành diện tích đất bằng phẳng rồi cho người khác thuê. Năm 2019 ông lấy đất thuê lại và cho con trai là anh Nguyễn Quốc H2 mượn sử dụng. Sau khi mượn đất thì anh H2 đã đào ao có diện tích gần 1.000m² trên các thửa đất này. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2020 và ngày 20/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì bà N đang sử dụng sang thửa số 10 diện tích 72m²; thửa 11 diện tích 97m² và thửa 453 diện tích 337m² thuộc quyền sử dụng đất của ông. Quyền sử dụng thửa đất số 10, 11, 453, tờ bản đồ số 02 là tài sản riêng của ông không phải tài sản chung với vợ là bà Nguyễn Thị Thu H1.

Do đó ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Huỳnh Thị N trả lại diện tích 72m² thuộc thửa số 10; 97m² thuộc thửa 11; 337m² thuộc thửa 453, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng cho ông.

+ Yêu cầu bà N di dời bể nước diện tích 5,4m² làm trên thửa đất 453, tọa lạc tại xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 09/5/2001, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 do Ủy ban nhân dân huyện

Đ cấp cho ông vào ngày 14/6/2002 đối với diện tích 72m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, xã Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 07/11/1991, hủy một phần văn bản phân chia tài sản thừa kế do văn phòng C3 công chứng ngày 26/3/2019 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 096603 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông ngày 22/8/2019 đối với diện tích 97m² đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 10442 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông ngày 03/02/2010 đối với diện tích 337m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q.

Ông thống nhất với sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/8/2020 và ngày 20/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá của hội đồng định giá ngày 25/12/2020.

- Theo lời trình bày của bà Huỳnh Thị N thì: Bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ H vì các thửa đất 09, 15, 39, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng liền kề với các thửa đất ông H đang tranh chấp có nguồn gốc của bà khai hoang từ năm 1970. Giáp ranh với các thửa đất 10, 11, 453 của ông H thì có con đường đi nội bộ và gia đình bà đã sử dụng con đường này để đi từ nhà trên xuống các thửa đất phía dưới của bà từ năm 1975 đến nay. Diện tích con đường chính là diện tích đất mà ông H đang tranh chấp. Ngày 07/11/1991 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 09 diện tích 835m², thửa số 39 diện tích 937m² và một số thửa đất khác, thuộc tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng mang tên bà. Nay theo họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho rằng bà đang sử dụng đất sang thửa số 10 là 72m², thửa 11 là 97m², thửa 453 là 337m² là do thiết lập bản đồ sai dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế T2, ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Võ H sai.

Do vậy, bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế T2 và ông Nguyễn Võ H được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 09/5/2001, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Võ H vào ngày 14/6/2002 đối với diện tích 72m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, xã Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A40058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 07/11/1991, hủy một phần văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng C3 công chứng ngày 26/3/2019 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 096603 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L) cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 22/8/2019 đối với

diện tích 97m² đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 010442 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 03/02/2010 đối với diện tích 337m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q và không đồng ý di dời bề nước diện tích 5,4m² làm trên thửa đất 453.

Năm 2021 bà có cho ông Nguyễn P thuê khoảng 8.000m² đất, thời hạn thuê 03 năm, diện tích đất cho thuê giáp với đất của ông H, trong đó có phần đất ông H đang tranh chấp với bà. Đối với việc thuê quyền sử dụng đất của bà với ông Nguyễn P trong đó có diện tích đất đang tranh chấp với ông H thì bà và ông P tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 09, 39 tờ bản đồ 02 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/11/1991 mang tên bà thì bà đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần C4, Chi nhánh L2 từ năm 2019. Bà đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 25/12/2020.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Thê T2, bà Phan Thị S thì: Diện tích đất 640m² thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02, xã Q do ông khai hoang từ năm 1963, đến năm 1991 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 đối với thửa đất này và các thửa 59, 61, 80, 82, thuộc các tờ bản đồ số 01, 02, xã Q; đối với thửa số 10 thì gia đình ông trồng lúa. Đến năm 2001 vợ chồng ông chuyển nhượng các thửa 10, 59, 61, 80, 82 cho vợ chồng ông Nguyễn Võ H, bà Trần Thị H3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2002 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Nay vợ chồng ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu bà N trả lại diện tích 72m² đất thuộc thửa số 10, không đồng ý với phản tố của bà N yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324, huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông H, bà H3 do Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 09/5/2001, huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 đối với diện tích 72m² đất thuộc thửa số 10. Vì diện tích đất này do vợ chồng ông, bà khai hoang, gia đình sử dụng ổn định nhiều năm, sau đó mới chuyển nhượng cho ông H, bà H3. Liên kề thửa đất số 10 là đất của bà N và cũng trồng lúa, phân ranh giữa thửa đất số 10 với đất của bà N thì có một bờ ranh đất của ông T2.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị H3 thì: Bà và ông Nguyễn Võ H trước đây là vợ chồng, đến năm 2008 thì ly hôn. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 640m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Thê T2. Năm 2001 bà và ông H nhận chuyển nhượng với diện tích 3.239m² thuộc các thửa 10, 59, 61, 80, 82, tờ bản đồ số 01, 02, xã Q của vợ chồng ông T2, bà S, hợp đồng được lập ngày 09/5/2001 và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Q. Ngày 14/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Võ H, đến

ngày 01/7/2014 điều chỉnh tên người sử dụng đất thành ông Nguyễn Võ H. Quá trình sử dụng, bà và ông H cùng canh tác, sử dụng đất. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu bà N trả lại 72m² đất thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02 cho ông H. Bà không đồng ý với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 72m² này của bà N. Do bà và ông H đã ly hôn nên trường hợp Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả đất thì trả cho ông Nguyễn Võ H.

- Theo lời trình bày của cụ Phan Thị X1 thì: Diện tích 564m² đất thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 02, xã Q có nguồn gốc là do cụ và cụ Nguyễn Văn C1 khai phá từ năm 1963. Quá trình sử dụng thì trồng lúa và trồng hoa màu. Đến năm 1975 thì đào ao thả cá và có vượt đất làm bờ ao. Năm 1991 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 đối với một số diện tích đất trong đó có thửa số 11 mang tên cụ Nguyễn Văn C1. Ngày 18/5/2015 cụ C1 chết, ngày 26/3/2019 cụ và các con lập văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ C1 trong đó có thửa số 11 tại Văn phòng C3. Theo đó, cụ cùng các con nhường toàn bộ diện tích thửa 11 và một số diện tích đất khác cho ông Nguyễn Võ H đứng tên. Ngày 22/8/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đối với diện tích 564m² thuộc thửa 11 và một số thửa đất khác mang tên Nguyễn Võ H. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu bà N trả lại 97m² đất thuộc thửa số 11 và không đồng ý với yêu cầu của bà N yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058, hủy một phần văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/3/2019 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đối với diện tích 97m² đất, thuộc thửa số 11. Vì liên kế thửa đất 11 là diện tích đất của bà N cũng sử dụng trồng lúa, sau này trồng hoa màu. Con đường bà N đang sử dụng là đi nhờ của gia đình bà, chứ từ trước không có con đường này mà do gia đình bà đào ao vượt đất thành bờ. Gia đình bà N trước đây làm nhà tại phần đất phía dưới, đến năm 2005 thì dời nhà phía dưới làm nhà ở phần đất phía trên nên mới đi nhờ trên con đường do gia đình bà vượt đất.

- Theo lời trình bày của các ông bà Nguyễn Thị Ánh N1, Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích T3, Nguyễn Anh D, Nguyễn Thị Huyền Á, Nguyễn Thị Bạch M, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thị Xuân L1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Thị Kim C thì: Các ông bà là con của cụ Nguyễn Văn C1 và cụ Phạm Thị X. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 02, diện tích 564m² có nguồn gốc là của cha, mẹ các ông, bà khai phá từ trước giải phóng và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A040058 ngày 07/11/1991 mang tên cụ Nguyễn Văn C1. Ngày 18/10/2015 cụ Nguyễn Văn C1 chết. Ngày 26/3/2019 hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1 gồm mẹ và các anh chị em trong gia đình lập văn bản phân chia di sản thừa kế mà cụ C1 để lại trong đó có thửa số 11. Theo đó, hàng thừa kế thứ nhất nhường toàn bộ diện tích thửa 11 và một số diện tích đất khác cho ông Nguyễn Võ H đứng

tên nên 22/8/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đối với diện tích 564m² thuộc thửa 11 và một số thửa đất khác mang tên ông Nguyễn Võ H. Hiện trạng thửa đất số 11 nguyên thủy trước đây là do gia đình các ông, bà đào ao vượt đất. Sau đó, gia đình bà N làm nhà ở tại phần đất phía trên vào năm 2005, nên sử dụng một phần phần đất thuộc thửa 11 này làm đường đi như hiện nay chứ đây không phải đất của bà N. Các ông, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu bà N trả lại 97m² đất thuộc thửa số 11 và không đồng ý với yêu cầu của bà N yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058, huỷ một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/3/2019 và huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đối với phần đất có diện tích 97m² thuộc thửa số 11.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn P thì: Tháng 11/2021 ông có thuê khoảng 8.000m² tại thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng của bà Huỳnh Thị N. Số thửa, tờ bản đồ thì ông không rõ, thời hạn thuê là 03 năm (từ tháng 11/2021 đến tháng 11/2024), khi thuê có lập giấy viết tay. Trong diện tích đất thuê thì có một phần diện tích đất mà ông Nguyễn Võ H đang tranh chấp với bà Huỳnh Thị N. Sau khi thuê, ông đã nhận đất trồng cây rau màu hàng năm chứ không xây dựng công trình kiến trúc gì trên đất. Nay việc tranh chấp đất giữa ông H với bà N thì ông không có ý kiến gì. Đối với việc ông thuê đất của bà N, trong đó có một phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông H với bà N thì để ông và bà N tự thoả thuận với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T6 thì: Ngày 26/3/2019 Văn phòng C3 nhận được yêu cầu công chứng việc phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Võ H và các thành viên gia đình yêu cầu công chứng phân chia di sản của cụ Nguyễn Văn C1 để lại bao gồm các diện tích đất trong đó có 564m² thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 02, xã Q. Sau khi tiếp nhận đầy đủ giấy tờ, hồ sơ thì Văn phòng C3 đã thực hiện các bước công chứng văn bản phân chia tài sản thừa kế theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy, Văn phòng C3 không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị N yêu cầu huỷ một phần văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/3/2019 do Văn phòng C3 công chứng đối với diện tích 97m² đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Lâm Đồng thì: Ngày 09/5/2001 Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 152/HĐCN giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Thê T2, bà Phan Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Võ H, bà Trần Thị H3 đối với diện tích 3.239m² thuộc các thửa 10, 59, 61, 80, 82, tờ bản đồ số 01, 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đảm bảo. Việc chứng thực hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Lâm Đồng

không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị N yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 152/HĐCN ngày 09/5/2001 do Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực đối với diện tích 72m² đất thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) thì: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 07/11/1991 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư số 302/TT-ĐKTK ngày 28/10/1989 của T11 về thi hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 cho ông Nguyễn Võ H ngày 14/6/2002 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA010442 cho ông Nguyễn Võ H ngày 03/02/2010 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009, Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục. Do đó, không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị N yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 cấp cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 14/6/2002 đối với diện tích 72m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, xã Q; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 cấp cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 07/11/1991 đối với diện tích 97m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA010442 cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 03/02/2010 đối với diện tích 337m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q.

- Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L thì: Ngày 26/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia tài sản thừa kế được văn phòng C3 công chứng ngày 26/3/2019, theo đó di sản của cụ Nguyễn Văn C1 để lại cho ông Nguyễn Võ H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/11/1991. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), tỉnh Lâm Đồng đã kiểm tra các căn cứ pháp lý và lập phiếu thẩm định cấp đổi quyền sử dụng đất chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thẩm định trình Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 096603 ngày 22/8/2019 cho ông Nguyễn Võ H đối với diện tích

564m² thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 02, xã Q và một số diện tích thửa đất khác. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Do đó, không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị N yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 đối với diện tích 97m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 2, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án thẩm số 54/2024/DS - ST ngày 06/12/2024; Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Võ H.

Buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Võ H, diện tích 72m² đất thuộc thửa số 10; 97m² thuộc thửa 11; 337m² thuộc thửa 453, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện Đ và có trách nhiệm di dời bể nước diện tích 5,4m² làm trên thửa đất 453, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện Đ theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 20/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị N yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A040324 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thế T2 vào năm 1991, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế T2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Võ H được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 09/5/2001, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 738859 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Võ H vào ngày 14/6/2002 đối với diện tích 72m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, xã Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 040058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 07/11/1991, hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng C3 công chứng ngày 26/3/2019 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 096603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 22/8/2019 đối với diện tích 97m² đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 010442 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Võ H ngày 03/02/2010 đối với diện tích 337m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện Đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/12/2024 bà Huỳnh Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Văn T1, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N, giữ nguyên kháng cáo, đồng thời bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Võ H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Xuân L1 không đồng ý với kháng cáo của bà N, đề nghị giữ nguyên 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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất 640m² thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T738859 mang tên hộ ông Nguyễn Võ H ngày 14/6/2002, đến ngày 01/7/2014 đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Võ H, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế T2. Diện tích đất 564m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 02, xã Q được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Lâm Đồng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS096603 mang tên Nguyễn Võ H ngày 22/8/2019, nguồn gốc nhận thừa kế từ di sản của cụ Nguyễn Văn C1. Diện tích đất 2.026m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 02, xã Q được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA010442 ngày 03/02/2010 mang tên Nguyễn Võ H, nguồn gốc đất là của cha mẹ ông H cho ông H. Liên kế các thửa đất số 10, 11, 453 của ông ông H là thửa số 09 diện tích 835m²; thửa 39 diện tích 937m², cùng tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Thị N.

Ông Nguyễn Võ H cho rằng quá trình sử dụng, gia đình bà N đã lấn chiếm một phần đất của mình nên ông yêu cầu bà N phải trả lại phần đất có diện tích 506m² (trong đó thửa số 10 là 72m², thửa 11 là 97m², thửa 453 là 337m²) và buộc

bà N di dời bề nước diện tích 5,4m² làm trên thửa số 453, xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Bà N cho rằng phần diện tích đất này thuộc một phần căn nhà và một phần con đường đi nội bộ mà gia đình bà đã sử dụng để đi từ nhà trên xuống các thửa đất phía dưới của bà từ năm 1975 đến nay.

[2.2] Theo họa đồ đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn N2 thực hiện ngày 29/7/2025 thì phần đất tranh chấp có 354,9m² trong đó có 158,4m² thuộc một phần thửa 453 (có 4,2m² là bồn nước); 75,3m² thuộc một phần thửa 16 (có 4,2m² là bồn nước); 46,5m² thuộc một phần thửa số 10; 7,2m² thuộc phạm vi nương nước theo BĐĐC; diện tích 67,5m² thuộc một phần thửa 11, cùng tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2025 thể hiện *“Hiện trạng diện tích đất tranh chấp là một phần đường đi, đường đất, lối đi duy nhất vào căn nhà của bà Huỳnh Thị N, giáp ranh đất của gia đình ông H đang quản lý, sử dụng là ao chứa nước của nhà ông H, một phần đường đi giáp ao của gia đình bà N đang sử dụng. Một phần đất tranh chấp hiện trạng là bề chứa nước và một phần sân của nhà bà N đang sử dụng. Giáp ranh đất nhà ông H là ao chứa nước, mặt ao so với nền sân đất của bà N có độ cao khoảng 02m. Trên đất có 02 cây trâm, trồng thêm cây thăng long ăn trái trên phần sân nhà bà N, về ranh giới con đường đi đang tranh chấp đã có hàng cây xanh trồng ở giữa, có 01 cây trụ điện làm ranh giới giữa hai bên gia đình. Giáp phần sân (phần đất đang tranh chấp) là 01 căn nhà cấp 4, nền xi măng, tường xây mái tôn, do bà N xây dựng năm 1980, hiện nay gia đình bà N đang quản lý, sử dụng”*.

Tại Công văn số 807/CNĐDU ngày 28/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (BL 311) thể hiện nội dung *“Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đề nghị thể hiện kích thước tứ cận các thửa đất 10, 11, 453, tờ bản đồ 02 theo bản đồ là không có cơ sở xem xét lý do: Bản đồ địa chính xã Q được đo đạc theo quy trình 299 không có tọa độ, không có file số, hình thể thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính không có kích thước thửa đất theo nội dung đề nghị”*. Đồng thời tại Công văn số 232/CNĐDU ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), tỉnh Lâm Đồng (BL 469) thể hiện nội dung *“Tờ bản đồ số 02 xã Q đo năm 1990 bằng phương pháp bàn đạc thủ công, không có hệ tọa độ”*. Do đó diện tích đất đo đạc thực tế của các thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp đều có sự tăng giảm về diện tích là do tính toán sai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/3/2021 (BL 214, 221, 229, 238, 245, 253, 260, 269, 277) ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Thị Ánh N1, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Bích T3, bà Nguyễn Thị Huyền Á, bà Nguyễn Thị Bạch M, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Xuân L1 trình bày *“....Hiện trạng thửa đất số 11 nguyên thủy trước đây là đất ao do gia đình tôi đào ao vượt đất, sau đó gia đình bà N làm nhà phía trên khoảng năm 2005 nên sử dụng*

một phần đất thuộc một phần thửa 11 nay làm đường đi như hiện nay, chứ không phải đất của bà N... ”.

Như vậy, trên thực tế diện tích đất tranh chấp do bà Huỳnh Thị N quản lý, sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Theo lời trình bày của bị đơn và gia đình thì diện tích đất nói trên do bà N quản lý, sử dụng từ những năm 1980 cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ quá trình làm nhà sử dụng đất trên thực tế của bà N có sử dụng liên tục hay không, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì gia đình bà N đã sử dụng đất chưa để xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng hiện trạng sử dụng đất hay không nhằm đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H là có sự thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H để xem việc ký giáp ranh giữa các hộ sử dụng đất lân cận, bà N có ký giáp ranh đối với phần diện tích đất mà ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không là có sự thiếu sót.

[2.3] Năm 2005 bà Huỳnh Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T8 thuê các thửa đất nêu trên của bà (trong đó có cả phần diện tích đất mà ông H tranh chấp), đến năm 2021 thì chấm dứt hợp đồng và hiện tại đang cho ông Nguyễn P thuê khoảng 8.000m² đất, thời hạn thuê 03 năm, diện tích đất thuê giáp với đất của ông H, trong đó có diện tích đất ông H đang tranh chấp với bà N nhưng thời hạn thuê cũng đã hết từ tháng 11/2024, ông P đã trả lại đất cho bà N. Như vậy, có thể xác định diện tích đất mà ông H tranh chấp với bà N thuộc một phần các thửa đất số 10, 11, 453 mặc dù đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H nhưng do gia đình bà Huỳnh Thị N sử dụng liên tục cho đến nay; trong quá trình cơ quan có thẩm quyền thiết lập bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, cụ C1 và ông H so với ranh giới đất thực tế của các hộ sử dụng không đúng, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người này sang cả phần đất bà N đang sử dụng. Tại phiên tòa các đương sự trình bày con đường hiện nay ông H đang tranh chấp được gia đình bà N sử dụng từ trước đến nay, gia đình của nguyên đơn không sử dụng con đường này mà đi bằng con đường khác. Quá trình bà N sử dụng phần đất này làm đường đi và xây dựng công trình trên đất tranh chấp; ông H biết nhưng không có ý kiến gì.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quá trình sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N, chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất đang tranh chấp để đánh giá tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận này mà chỉ căn cứ vào việc đất được cấp cho nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả phần đất tranh chấp là chưa có căn cứ vững chắc.

Ngoài ra, tại Biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2020 của hội đồng định giá tài sản tranh chấp do Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng thực hiện đã thể hiện trên diện tích đất 337m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 02, xã Q, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có 01 bể nước diện tích 9,4m² có giá trị là 10.235.130đ và 02 cây trâm 16 năm tuổi (tương đương với cây muồng trắng) có giá trị là 1.022.000đ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm lại chỉ tuyên buộc bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm di dời bể nước diện tích 5,4m² nhưng không xem xét đối với 02 cây trâm này là thiếu sót và không thể thi hành án được.

[2.4] Bên cạnh đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Võ H, diện tích 72m² đất thuộc thửa số 10; 97m² thuộc thửa 11; 337m² thuộc thửa 453, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng và có trách nhiệm di dời bể nước diện tích 5,4m² làm trên thửa đất 453, tờ bản đồ số 02, xã Q, tỉnh Lâm Đồng theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 20/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ), tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, họa đồ này không thể hiện tứ cận của các diện tích đất mà bà N phải trả cho ông H là không thể thi hành án được.

[2.5] Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có các con của bà N đang sinh sống trên căn nhà tranh chấp gồm: bà Nguyễn Thị T9, sinh năm: 1966, ông Nguyễn Đức T10, sinh năm: 1958. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa bà T9, ông T10 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nói trên là vi phạm thủ tục tố tụng.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đây không phải là yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu phản tố của bà N là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết các trường hợp tương tự.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm (đã được quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) giữa ông Nguyễn Võ H và bà Huỳnh Thị N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Quốc H2, ông Nguyễn Thế T2, bà Phan Thị S, bà Phạm Thị X, bà Nguyễn Thị Ánh N1, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Bích T3, ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Thị Huyền Á, bà Nguyễn Thị Bạch M, bà Nguyễn Thị Thanh T4, bà Nguyễn Thị Xuân L1, ông Nguyễn Đức T5, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Trần Thị H3, ông Nguyễn P, Văn phòng C3, Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Lâm Đồng, Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí: Bà Huỳnh Thị N không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, Ktra, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 2 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (21);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch