TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2025/DS-PT
Ngày 19 tháng 8 năm 2025
V/v "Tranh chấp đất đai; 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 Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Hà Huy Cầu

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, 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 759/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp đất đai; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 510/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu D, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu D, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị C, sinh năm 1983 (Văn bản ủy - quyền ngày 09/3/2022) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu D, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3. Ông Hắc Ngọc S, sinh năm 1952 (có mặt);

4. Bà Lê Thị L, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu D, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L) (vắng mặt);

6. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh L) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Năm 1999, vợ chồng bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn P làm nhà ở và canh tác trên thửa đất của ông Lê Danh H1 tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11 tại khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (trước năm 2018 thuộc xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận). Năm 2001, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại thửa đất này. Năm 2004, vợ chồng bà làm thủ tục sang trên Giấy chứng nhận, đến năm 2005 vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 068386 ngày 04/02/2005, vào sổ cấp GCN số H804, diện tích 7.080m^2. Khi đó nhận chuyển nhượng nguyên thửa và không đo đạc thực tế.

Từ đó đến nay, ông Hắc Ngọc S lấn đất của vợ chồng bà qua từng năm. Đến năm 2016, ông Hắc Ngọc S sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ nhưng không gọi bà ra xác nhận ranh giới. Khi biết ông Đ chôn trụ rào trên đất của bà, bà ra nói chuyện, vợ ông Đ nói lỡ chôn rồi để khi nào rảnh sẽ dời lại. Gần đây, bà yêu cầu ông Đại dời lại trụ rào theo đúng đất ông Đ đã mua. Tuy nhiên, ông Đ nói đất đã có sổ không dời rào mà còn đập 02 trụ rào của bà.

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

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295, vào sổ cấp GCN số CS 01811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 cho ông Hắc Ngọc S và hủy cập nhập biến động sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 14/6/2017.

2. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ trả lại cho vợ chồng bà 196,2m^2 đất tọa lạc tại thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (được giới hạn bởi các mốc tọa độ 3-4-7-8 theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 09/12/2022).

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất mà bà Lê Thị C khởi kiện yêu cầu ông trả lại là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Hắc Ngọc S vào năm 2012, có chiều ngang mặt đường nhựa là 18m, với giá 12 triệu đồng, với diện tích như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 đứng tên hộ ông Hắc Ngọc S, cập nhật biến động ngày 14/6/2017 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ. Khi nhận chuyển nhượng, ông S có chỉ ranh đất cho ông, phần đất giáp với đất bà C là bờ ranh cỏ nhỏ hẹp chưa đến 1m, sau đó có trồng trụ bê tông và gắn lưới B40 để rào lại. Khi ông nhận chuyển nhượng đất thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông S, thời gian sau khi nhận chuyển nhượng đất, Nhà nước làm đường đi ngang qua đất của ông S nên ông S phân thành nhiều thửa làm sổ và chuyển nhượng lại. Do ông thường hay đi biển nên chỉ có ký giấy tờ làm thủ tục còn cơ quan Nhà nước đến đo đất có các chủ đất liền kề ký giáp ranh hay không thì ông không biết. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C, vì ông nhận chuyển nhượng đất của ông S hợp pháp, có sổ rõ ràng, ông sử dụng đất ổn định, không xê dịch ranh đất và không lấn chiếm đất của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đất này do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Hắc Ngọc S vào năm 2012. Lần thứ nhất, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng diện tích 10m ngang x 24m dài với số tiền 50 triệu đồng (phần đất này của bà Lê Thị T1 là em vợ của ông S). Lần thứ hai, nhận chuyển nhượng diện tích 8m x 24m (phần đất bà C tranh chấp) với số tiền 12 triệu đồng, tổng diện tích hai lần nhận chuyển nhượng theo như trong sổ đỏ và có chiều ngang mặt đường nhựa là 18m (gồm cả phần đất bà C tranh chấp). Vợ chồng bà đưa đủ tiền cho ông S và sử dụng đất nhưng các bên chưa làm giấy tờ (do ông S đang thế chấp sổ trong Ngân hàng). Đến khoảng năm 2016, ông S mới làm thủ tục chuyển tên chủ sử dụng đất trong sổ cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà đã được cập nhật tên chủ sử dụng đất trong sổ và sử dụng ổn định đất từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, không xê dịch hay tác động gì đến ranh đất. Hiện trạng đất của vợ chồng bà không thay đổi gì và cũng không lấn chiếm đất của bà C. Từ khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất cho đến trước khi bà C tranh chấp vào năm 2021 thì bà C không hề có ý kiến gì đến việc bà trồng trụ rào làm ranh đất, rào lưới B40 và đổ đất. Nếu có việc lấn đất thì bà C phải có ý kiến khi bà đổ đất hay trồng trụ làm xanh.

2. Ông Hắc Ngọc S và bà Lê Thị L: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác, nhưng ông S, bà L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có ý kiến tại Văn bản số 2570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/4/2022:

* Về hồ sơ cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295 và số CC 692296 ngày 17/6/2016 cho hộ ông Hắc Ngọc S:

Ngày 10/01/2015, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 540846 cho hộ ông Hắc Ngọc S, với tổng diện tích 7.650m^2, đất trồng cây hàng năm khác, tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 14/02/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện H xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số BQ 540846, với nội dung: Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở nông thôn với diện tích 300m^2 theo Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 13/02/2015 của Ủy ban nhân dân huyện H Tân.

Ngày 22/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BQ 540846, với nội dung: Hủy Quyết định số 96/QĐ- UBND ngày 13/02/2015 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích 300m^2 theo Quyết định số 732/QĐ-UBND ngày 15/10/2015 của Ủy ban nhân dân huyện H. Diện tích còn lại sau khi hủy theo Quyết định là 7.650m^2 đất trồng cây hàng năm khác.

Ngày 13/5/2016, Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 314/QĐ-UBND về việc cho phép hộ ông Hắc Ngọc S được chuyển mục đích 100m^2 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10.

Qua thẩm tra hồ sơ và sau khi hộ ông Hắc Ngọc S hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, căn cứ Điều 37 và Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã thực hiện các công việc sau:

- Xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BQ 540846, với nội dung: Giảm thửa đất số 01, tờ bản đồ số 9 do chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa.

- Tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới 02 Giấy chứng nhận cho hộ ông Hắc Ngọc S; cụ thể:

+ Giấy chứng nhận số CC 692295 ngày 17/6/2016, với diện tích 427m^2; trong đó có 100m^2 đất ở tại nông thôn và 327m^2 đất trồng cây hàng năm khác.

+ Giấy chứng nhận số CC 692296 ngày 17/6/2016, với diện tích 2.043m^2.

* Về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Hắc Ngọc S sang ông Nguyễn Hữu Đ đối với Giấy chứng nhận số CC 692295:

Ngày 30/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Hắc Ngọc S sang ông Nguyễn Hữu Đ đối với Giấy chứng nhận số CC 692295.

Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; ngày 14/6/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CC 692295, với nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ.

Ngày 25/10/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CC 692295, với nội dung: Địa chỉ thường trú thay đổi từ thôn Đ, xã T thôn L, xã T và tiếp tục sử dụng đất đến tháng 8/2068.

Ngày 15/01/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số CC 692295, với nội dung: Người sử dụng đất đổi tên từ Nguyễn Hữu Đ thành Nguyễn Hữu Đ.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại Văn bản số 4052/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 21/11/2024:

Đối với vụ khiếu kiện trên, Sở T đã có Văn bản số 1570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/4/2022 cung cấp ý kiến và toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Văn bản số 1570/STNMT- VPĐKĐĐ nêu trên và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào;

- Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, về việc yêu cầu Tòa án:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295, vào sổ cấp GCN số CS 01811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 cho ông Hắc Ngọc S và hủy cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 14/6/2017;

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị T trả lại cho vợ chồng bà Lê Thị C 196,2m^2 đất tọa lạc tại khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được giới hạn bởi các mốc tọa độ 3-4-7-8 theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 09/12/2022 (đính kèm);

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị T tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích 196,2m^2 đất tại mục 1.2 nêu trên.

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

Ngày 02/01/2025, nguyên đơn là bà Lê Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị C trình bày: Bà C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295, vào sổ cấp GCN số CS 01811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 cho ông Nguyễn Hữu Đ; Buộc ông Nguyễn Hữu Đ trả lại phần đất tranh chấp diện tích 196,2m^2.

Ông Nguyễn Hữu Đ trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung: Xét, nội dung kháng cáo của bà Lê Thị C yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Bà Lê Thị C khởi kiện có nội dung như sau: Nguyên đơn bà Lê Thị C xác định diện tích đất tranh chấp và yêu cầu vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho vợ chồng bà C là 196,2m^2 đất tọa lạc tại thôn L,

xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (được giới hạn bởi các mốc tọa độ 3-4-7-8 theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 09/12/2022). Bà C cho rằng diện tích đất tranh chấp 196,2m^2 này thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.080m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 068386 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/02/2005 cho ông Nguyễn Văn P (chồng bà C). Bà C đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295, vào sổ cấp GCN số CS 01811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 cho ông Hắc Ngọc S và hủy cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 14/6/2017;

[2.2] Theo bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ thì diện tích 196,2m^2 đất tranh chấp thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích 427m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295 ngày 17/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ ông Hắc Ngọc S, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của hộ ông S và được cập nhật biến động vào ngày 14/6/2017 sang tên ông Nguyễn Hữu Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng ổn định, trồng trụ bê tông và gắn lưới B40 để rào lại ranh đất từ đó đến nay.

[2.3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[2.3.1] Theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 09/12/2022 (được đo đạc trên cơ sở bà C chỉ ranh giới thửa đất) thấy rằng: Cạnh hướng Tây tính từ mốc tọa độ 20 đến mốc tọa độ 8 có tổng chiều dài 91,78m^2 (tính cả phần đất tranh chấp có cạnh 7-8 dài 8,46m và chưa tính chiều rộng của con đường 8m), cạnh hướng Đông tính từ mốc tọa độ 15 đến mốc tọa độ 10 có tổng chiều dài 87,20m (chưa tính chiều rộng của con đường 10,9m); Nếu trừ 1,5m mỗi cạnh tính theo hướng từ mốc tọa độ 20 đến mốc tọa độ 8 và từ mốc tọa độ 15 đến mốc tọa độ 10 (theo lời khai của bà C là do bà lấn con đường đi chung giữa thửa đất số 56 của bà và thửa số số 59 theo Bản đồ 299) và lấy cạnh này làm chuẩn (theo bà C thì cạnh này từ trước đến nay không thay đổi) thì mỗi cạnh lần lượt còn lại là 90,28m và 85,70m, nên nếu cộng chiều rộng thực tế của con đường (8m của cạnh hướng Tây và 10,9m của cạnh hướng Đông) thì các cạnh sẽ có độ dài lần lượt là 98,28m và 96,60m. Trong khi đó, các cạnh này tương ứng với cạnh DA dài 80m (dư 18,28m) và BC dài 92m (dư 4,60m) của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.080m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 068386 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/02/2005 cho ông Nguyễn Văn P. Như vậy, thấy rằng phần diện tích đất tranh chấp hoàn toàn không thuộc thửa đất số 56 mà Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Nguyễn Văn P.

[2.4] Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đ1 là cơ quan lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính tại Công văn số 3989CV/CNVPĐKĐĐ ngày 08/12/2023: "Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại cơ quan điện tích đất tranh chấp 196,2m^2 nằm trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 10 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 692295 được Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/06/2016 cho ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1982, CMND 261098703, địa chỉ thường trú: Thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận là chủ sử dụng đất. Phần diện tích tranh chấp trên không chồng lấn với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề" và tại Công văn số 3805CV/CNVPĐKĐĐHT ngày 08/10/2024: "Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại cơ quan diện tích đất tranh chấp 196,2m^2 được đo vẽ thể hiện tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/12/2022 không thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chúng nhận quyền sử dụng đất số AB 068368 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/02/2005 cấp đúng tên ông Nguyễn Văn P. Phần diện tích tranh chấp trên không chồng lấn với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề.

[2.5] Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp hoàn toàn không thuộc thửa đất số 56 mà Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Nguyễn Văn P như yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm 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 bà Lê Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, về việc yêu cầu Tòa án:

1.1. Hủy Giấy chúng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 692295, vào sổ cấp GCN số CS 01811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/6/2016 cho ông Hắc Ngọc S và hủy cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Hữu Đ ngày 14/6/2017;

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị T trả lại cho vợ chồng bà Lê Thị C 196,2m^2 đất tọa lạc tại khu D, thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được giới hạn bởi các mốc tọa độ 3-4-7-8 theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 09/12/2022 (đính kèm);

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị T tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích 196,2m^2 đất tại mục 1.2 nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Lê Thị C phải chịu 3.840.500 đồng (Ba triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, năm trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Bà Lê Thị C đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp đất đai) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008018 ngày 21/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng); Bà Lê Thị C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000558 ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. 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.

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:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (6)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên