

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 460/2024/DS-PT

Ngày 26 - 6 - 2024

V/v “*Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy
GCN.QSDĐ và hủy đăng ký biến động
tại trang 4 của GCN.QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tũu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1394/2024/QĐ-PT, ngày 26 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Trọng H, sinh năm 1969 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1971 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số nhà A, đường L, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi tắt là “*nguyên đơn*”).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Cao T, Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số nhà E, đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi tắt là “*bị đơn*”).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Dương Văn V, Văn phòng luật sư Dương Văn V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Ngọc H1, sinh năm 1963 và bà Lê Thị H2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà A, đường L, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H2: Ông Đinh Ngọc H1, sinh năm 1963 (ông H1 có mặt, bà H2 vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị L1, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định (vắng mặt).

3. Ông Dương H3 và bà Hồ Thị M; Nơi cư trú: Số nhà C đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng (sau đây gọi tắt là “*VPCC*”) Hoàng Đức N; Địa chỉ trụ sở: Số nhà A, đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đức N; Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H4 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Văn phòng Đ1 (sau đây gọi tắt là “*VPĐKĐĐ*”) tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ trụ sở: Tầng B, Trung tâm hành chính tỉnh L - Số C đường T, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T3; Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L2; Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là “*UBND*”) thị trấn T; Địa chỉ trụ sở: Số C, đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H5; Chức vụ: Chủ tịch UBND (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân P; Chức vụ: Phó chủ tịch UBND (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ; Địa chỉ trụ sở: Số A, đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đức Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đình C; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Vũ Trọng H và Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn trình bày:**

Vào năm 2013, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 diện tích đất 4.236m² (trong đó có 300m² đất ở đô thị) thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11 (đo năm 2007) tại thị trấn T. Thời điểm này, ông T2, bà L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “GCN.QSDD”) nên sang nhượng nguyên cả thửa 198, lúc sang nhượng đã có con đường đang tranh chấp. Nguyên đơn có hỏi chuyển nhượng luôn cả con đường thì ông T2, bà L1 nói con đường này là của ông T2, bà L1 nằm trong diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông T2, bà L1 không chuyển nhượng cho bị đơn, cũng không cầm tiền của ai cả, còn con đường này do ai đi thì ông T2, bà L1 không biết. Việc chuyển nhượng hoàn tất theo quy định của pháp luật nên UBND huyện Đ đã cấp GCN.QSDD số BR 255366 ngày 20 tháng 12 năm 2013 cho nguyên đơn. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng bị đơn là chủ sử dụng thửa đất liền kề đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 200m² (rộng 02m, dài khoảng 100m) để làm đường đi vào đất của bị đơn. Sau khi phát hiện đất bị lấn chiếm, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý. Tranh chấp cũng đã được UBND thị trấn T hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo vẽ quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “QSDD”) và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và định giá lại.

*** Bị đơn trình bày:**

Vào năm 2008, bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Ngọc H1, bà Lê Thị H2 phần đất là con đường đi có chiều ngang 02m, chiều dài hết lô đất để làm đường đi với giá 30.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H1 còn để thêm phần đất có chiều rộng 40cm, chiều dài hết lô đất để làm đường đi chung cho rộng rãi. Lúc nhận chuyển nhượng, ông H1, bà H2 đang sử dụng con đường này, bị đơn có hỏi thì ông H1 nói con đường đi ông sang nhượng chung với ông T2, bà L1. Khi đó ông H1, bà H2 chưa được cấp GCN.QSDD nên hai bên chỉ viết giấy tay chứ không làm hợp đồng, công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc diện tích đất do ông H1, bà H2 sang nhượng bằng giấy tay của ông Dương H3, bà Hồ Thị M. Sau đó, bị đơn vẫn sử dụng con đường đi đến năm 2017 thì nguyên đơn tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình là yêu cầu nguyên đơn dành ra diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T, huyện Đ để làm con đường

đi cho bị đơn. Ngày 20 tháng 5 năm 2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Những vấn đề cụ thể trong đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Yêu cầu nguyên đơn dành diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T để làm lối đi chung theo quy định của pháp luật vì ngoài lối đi này bị đơn không còn lối đi nào khác.

2. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BR 255366 do UBND huyện Đ cấp cho nguyên đơn ngày 20 tháng 12 năm 2013. Phần hủy chính là diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 7227 ngày 01 tháng 11 năm 2013 của VPCC Đơn Dương, chuyển nhượng QSDĐ theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 401376 do UBND huyện Đ cấp ngày 30 tháng 5 năm 2011 đứng tên giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

4. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BD 401376 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 ngày 30 tháng 5 năm 2011, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BD 401376 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông T2, bà L1 sang tên ông Vũ Trọng H do Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ xác nhận ngày 16 tháng 12 năm 2013 (phần hủy chính là diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T).

5. Yêu cầu hủy một phần GCN.QSDĐ số BA 8882958 do UBND huyện Đ cấp cho ông Dương H3, bà Hồ Thị M ngày 13 tháng 7 năm 2010, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BA 8882958 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông H3, bà M sang tên ông Nguyễn Thành T2 do Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ xác nhận ngày 27 tháng 4 năm 2011 (phần hủy chính là diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T).

6. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 167 giữa bên chuyển nhượng ông Dương H3, bà Hồ Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 do UBND thị trấn T chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo vẽ QSDĐ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và định giá lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông/bà Đinh Ngọc H1, Lê Thị H2 (do ông H1 đại diện) trình bày:***

Vào năm 2007, ông H1 và bà L1 có sang nhượng chung 01 diện tích đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ của ông Dương H3. Sau đó, ông H1 và bà L1 thỏa thuận để cho một mình bà L1 đứng tên trong GCN.QSDĐ, còn ông H1 là người trực tiếp canh tác trên đất. Quá trình canh tác ông H1 có chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất chiều ngang 02m, chiều dài hết lô đất (đo thực tế là 208m²) để làm đường đi.

Ông H1 yêu cầu nguyên đơn dành ra diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T, huyện Đ để làm con đường đi cho bị đơn, vì đất này ông H1 và bà L1 đã chuyển nhượng cho bị đơn. Ngoài ra, ông H1 không còn ý kiến nào khác.

Ông H1 thống nhất với kết quả đo vẽ QSDĐ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu đo và định giá lại.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông/bà Nguyễn Thành T2, Phạm Thị L1 trình bày:**

Vào năm 2007, vợ chồng ông bà có chung tiền với ông Đinh Ngọc H1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ. Các bên thống nhất để bà L1 đứng tên trong GCN.QSDĐ, còn ông H1 là người trực tiếp canh tác trên đất.

Trong quá trình canh tác, ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn diện tích đất có chiều ngang 02m, chiều dài hết lô đất (khoảng 200m² thuộc một phần thửa đất 198 nói trên) để làm đường đi. Bà L1 cũng biết về việc này và đồng ý cho ông H1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng bị đơn.

Sau đó, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng thửa 198, tờ bản đồ số 11 cho vợ chồng nguyên đơn. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì các bên gồm vợ chồng ông bà, ông H1 và vợ chồng nguyên đơn có thỏa thuận viết giấy tay. Trong giấy tay này vợ chồng ông bà, ông H1 có nói với vợ chồng nguyên đơn về việc để cho vợ chồng bị đơn sử dụng phần diện tích đất có chiều ngang 02m, chiều sâu hết thửa đất để làm lối đi và được vợ chồng nguyên đơn đồng ý. Giấy viết tay thỏa thuận do ông H1 giữ. Nguyên đơn cũng đồng ý nên có đưa GCN.QSDĐ cho vợ chồng bị đơn để đi làm thủ tục tách phần lối đi này ra nhưng không thực hiện được.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất nông nghiệp khoảng 200m² (rộng 02m, dài 100m) thuộc một phần thửa số 198, tờ bản đồ số 11 nói trên thì ông bà không đồng ý, do vợ chồng nguyên đơn đã đồng ý để bị đơn phần đất làm lối đi.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông/bà Dương H3, Hồ Thị M trình bày:**

Năm 2007, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng diện tích 4.184m² thuộc thửa 761, tờ bản đồ 16, tại thị trấn T, huyện Đ theo GCN.QSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 14 tháng 10 năm 2002 cho vợ chồng ông Đinh Ngọc H1, bà Lê Thị H2. Hai bên có lập giấy viết tay ghi ngày 18 tháng 10 năm 2007. Sau khi sang nhượng đất, vợ chồng ông bà đã giao đất cho vợ chồng ông H1, bà H2 sử dụng. Diện tích đất này vợ chồng ông H1, bà H2 sang nhượng chung với ông T2, bà L1 như thế nào thì ông bà không biết. Sau đó, ông H1 có nhờ ông ký các thủ tục để cấp GCN.QSDĐ mới và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T2, bà L1 ngày 10 tháng 3 năm 2011 sau khi vợ chồng ông bà được cấp đổi sổ theo GCN.QSDĐ số BA 882958 do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010, diện tích 4.236m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11 (đo năm 2007). Còn việc năm 2007 ông

H1, bà H2 có chuyển nhượng một phần đất làm đường đi cho bị đơn như thế nào thì ông bà không được biết vì đất này đã chuyển nhượng và đã giao QSDĐ. Nay bị đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T2, bà L1; hủy một phần GCN.QSDĐ số BA 882958; hủy phần điều chỉnh trang 4 của GCN.QSDĐ này thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện V1 trình bày:***

Vào ngày 01 tháng 11 năm 2013, VPCC Đ (hiện nay là V1) có xác nhận 01 hợp đồng chuyển nhượng sổ công chứng 7227, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD của ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1, ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X. Nội dung công chứng hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 đối với phần sử dụng đất tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (thửa đất số 198, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.236m², theo GCN.QSDĐ số BD41376 do UBND huyện Đ cấp ngày 30 tháng 5 năm 2011). Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên và nội dung công chứng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ trên hồ sơ, giấy tờ đầy đủ, hợp lệ, đáp ứng đủ điều kiện được công chứng như: có GCN.QSDĐ và đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn thì VPCC Hoàng Đức N không tranh chấp và không có ý kiến trong việc nguyên đơn yêu cầu hủy GCN.QSDĐ, hủy đăng ký biến động tại trang 4 của GCN.QSDĐ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của VPĐKKĐ tỉnh L trình bày:***

Ngày 15 tháng 3 năm 2011, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Đ1 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông (bà) Dương H3 chuyển cho ông (bà) Nguyễn Thành T2 thửa đất 198, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.236m². Hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn T chứng thực số 167 ngày 10 tháng 3 năm 2011.

Ngày 12 tháng 11 năm 2013, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông (bà) Nguyễn Thành Trung chuyển cho ông (bà) Vũ Trọng H thửa đất 198, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.236m². Hợp đồng chuyển nhượng được VPCC Đơn Dương chứng thực số 2727 ngày 01 tháng 11 năm 2013.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ thì ông, bà có tên trên có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và nhận chuyển nhượng QSDĐ đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi các ông (bà) trên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Đ1 thực hiện công tác cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 GCN.QSDĐ và chuyển Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Đ để trao trả cho người dân theo quy định.

Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ không có ý kiến gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND thị trấn T, huyện Đ trình bày:***

Ngày 10 tháng 3 năm 2011, UBND thị trấn T, huyện Đ có nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Dương H3, bà Hồ Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 diện tích 4.236m² (trong đó có 300m² đất ODT và 3.936m² đất HNK) thuộc thửa số 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

Sau khi xem xét yêu cầu chứng thực của ông H3, bà M và ông T2, bà L1 thì UBND thị trấn T thấy rằng các ông, bà nêu trên đều minh mẫn, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội và các bên cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, tại thời điểm chứng thực thì diện tích đất trên cũng không có tranh chấp và không bị cơ quan nào ngăn chặn việc chuyển nhượng nên UBND thị trấn T đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 10 tháng 3 năm 2011 cho ông H3, bà M với ông T2, bà L1. Do đó, UBND thị trấn T không đồng ý việc bị đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông H3, bà M và bên nhận chuyển nhượng là ông T2, bà L1 vì UBND thị trấn T đã thực hiện chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND huyện Đ trình bày:***

UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số BA 882958 ngày 13 tháng 7 năm 2010 cho ông Dương H3, bà Hồ Thị M là căn cứ trên hồ sơ thu hồi cấp đổi theo Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2010. Lý do thu hồi và cấp đổi: Do hộ ông (bà) Dương H3 đề nghị thu hồi GCN.QSDĐ cũ và cấp bổ sung 300m² đất ODT và cấp đổi GCN.QSDĐ mới đúng diện tích thực tế sử dụng theo bản đồ đo vẽ năm 2007. Diện tích 4.236m², thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11.

UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số BD401376 ngày 30 tháng 5 năm 2011 cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 là căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Dương H3, bà Hồ Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 được UBND thị trấn T chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011, số 167, quyền số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD theo quy định.

UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số BR255366 ngày 20 tháng 12 năm 2013 cho nguyên đơn là căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 chuyển nhượng năm 2011 cho nguyên đơn được VPCC Đơn Dương công chứng ngày 01 tháng 11 năm 2013, số 7227, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc bị đơn đề nghị hủy một phần GCN.QSDĐ nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9, khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 203, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X về việc “*Tranh chấp QSDĐ*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy một phần GCN.QSDĐ và hủy đăng ký biến động tại trang 4 của GCN.QSDĐ*” với nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X.

Xử:

1. Công nhận diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ là lối đi chung (có họa đồ đo đạc ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ kèm theo).

2. Tuyên hủy một phần GCN.QSDĐ số BR 255366 do UBND huyện Đ cấp cho ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X ngày 20 tháng 12 năm 2013 đối với phần diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

3. Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 7227 ngày 01 tháng 11 năm 2013 của VPCC Đơn Dương, chuyển nhượng QSDĐ theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 401376 do UBND huyện Đ cấp ngày 30 tháng 5 năm 2011 đứng tên giữa ông T2, bà L1 đã chuyển nhượng ông H, bà X.

4. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BĐ 401376 do UBND huyện Đ cấp cho ông T2, bà L1 ngày 30 tháng 5 năm 2011, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BĐ 401376 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông T2, bà L1 sang tên ông H do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ xác nhận ngày 16 tháng 12 năm 2013 (đối với phần diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11).

5. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BA 8882958 do UBND huyện Đ cấp cho ông H3, bà M ngày 13 tháng 7 năm 2010, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BA 8882958 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông H3, bà M sang tên ông T2 do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ xác nhận ngày 27 tháng 4 năm 2011 (đối với phần diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11).

6. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 167 giữa bên chuyển nhượng ông H3, bà M với bên nhận chuyển nhượng ông T2, bà L1 do UBND thị trấn T chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh GCN.QSDD theo quy định.

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

- Ngày 03 tháng 11 năm 2023 và ngày 06 tháng 11 năm 2023, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ của vụ án, xử không khách quan, không vô tư, tạo ra bản án không đúng, làm xâm hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm quyết định giao diện tích 208m² đất của nguyên đơn cho bị đơn là không đúng, không có căn cứ, cụ thể:

Bị đơn không mua đất của nguyên đơn, không được Tòa án giao đất do có yêu cầu mở lối đi liền kề, nguyên đơn cũng không có tặng cho bị đơn phần đất tranh chấp. Trước nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận có điều kiện đối với phần đất trên nhưng sau đó bị đơn không đồng ý và tính đến ngày bị đơn có đề nghị phản tố thì đã quá 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận.

Bị đơn cũng không có yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành trong thời gian quy định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bị đơn một cách dễ dãi, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Theo Công văn số 1503/BTP-VBGĐPL ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tư pháp thì Tòa án đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Với những nội dung trên, Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chỉ căn cứ vào những tình tiết gián tiếp lại bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- ***Nguyên đơn có kháng cáo trình bày:*** Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 198 từ ông T2, bà L1 thì nguyên đơn có để cho bị đơn đi trên lối đi hiện đang tranh chấp, nhưng quá trình sử dụng bị đơn lại không cho nguyên đơn sử dụng lối đi chung để phục vụ cho nhu cầu phục vụ sản xuất đối với phần đất còn lại của nguyên đơn, trong khi phần đất làm lối đi thì khi nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà L1 thì nguyên đơn đã trả đủ tiền, bị đơn cho rằng mua (nhận chuyển nhượng) lối đi chung từ ông Đinh Ngọc H1 trong khi ông H1 không phải là chủ sử dụng thửa đất 198 nên nguyên đơn không chấp nhận. Vì thế, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- ***Bị đơn trình bày:*** Yêu cầu nguyên đơn dành diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T để làm lối đi chung nên yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm về phần: Công nhận diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ là lối đi chung.

Bị đơn xin rút các yêu cầu phản tố sau đây:

1. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BR 255366 do UBND huyện Đ cấp cho nguyên đơn ngày 20 tháng 12 năm 2013. Phần hủy chính là diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 7227 ngày 01 tháng 11 năm 2013 của VPCC Đơn Dương, chuyển nhượng QSDĐ theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 401376 do UBND huyện Đ cấp ngày 30 tháng 5 năm 2011 đứng tên giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

3. Hủy một phần GCN.QSDĐ số BD 401376 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 ngày 30 tháng 5 năm 2011, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BD 401376 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông T2, bà L1 sang tên ông Vũ Trọng H do Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ xác nhận ngày 16 tháng 12 năm 2013 (phần hủy chính là diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T).

4. Yêu cầu hủy một phần GCN.QSDĐ số BA 8882958 do UBND huyện Đ cấp cho ông Dương H3, bà Hồ Thị M ngày 13 tháng 7 năm 2010, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSDĐ số BA 8882958 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông H3, bà M sang tên ông Nguyễn Thành T2 do Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ xác nhận ngày 27 tháng 4 năm 2011 (phần hủy chính là diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11, tại thị trấn T).

5. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 167 giữa bên chuyển nhượng ông Dương H3, bà Hồ Thị M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 do UBND thị trấn T chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Ngọc H1 trình bày: Giữ nguyên lời trình bày và đề nghị như nội dung án sơ thẩm đã nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Lê Cao T, trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Do phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà L1; ông H1 và bị đơn cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp là của ông H1 chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2008 là không có căn cứ, do ông H1 không phải là người đứng tên GCN.QSDĐ; bị đơn yêu cầu ban đầu là dành quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng Tòa sơ thẩm lại công nhận đất tranh chấp cho bị đơn là vượt quá yêu cầu phản tố. Biên bản hòa giải của UBND thị trấn T đã quá hạn 06 tháng không được cơ quan có thẩm quyền công nhận nên không có giá trị. Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng nếu trả lại phần đất này thì bị đơn không còn lối đi vào nhà nhưng thực tế thì còn nhiều đường đi khác. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

(Nguyên đơn đồng ý với trình bày của Luật sư, không trình bày bổ sung).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Dương Văn V, trình bày:

Thông nhất với trình bày và yêu cầu của bị đơn nêu trên, đồng ý đối với quyết định của án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 là chủ sử dụng phần đất tranh chấp đã thừa nhận chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2008, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, bà L1 thì cũng đã biết việc bị đơn là người đang sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi, thời điểm ông H1 chuyển nhượng đất làm lối đi cho bị đơn thì ông T2, bà L1 đều đồng ý và ông T2, bà L1 chưa đứng tên GCN.QSDĐ, trong khi ông H1 là người trực tiếp sử dụng đất, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm đối với phần đất làm lối đi chung, chấp nhận yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, hủy và đình chỉ xét xử phần bị đơn rút yêu cầu. Bản án sơ thẩm cũng đã tuyên rõ lối đi chung cho các đương sự, ngoài lối đi này thì bị đơn không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

(Bị đơn đồng ý với trình bày của Luật sư, không trình bày bổ sung).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng, thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung, khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ; quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm đối với phần đất làm lối đi chung, chấp nhận yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa, hủy và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Đây là vụ án tranh chấp QSDĐ của nguyên đơn đối với bị đơn và tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề của bị đơn đối với nguyên đơn, nên Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy GCN.QSDĐ và hủy đăng ký biến động là chưa chính xác, nhưng khi giải quyết thì nội dung Tòa sơ thẩm giải quyết là có giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề, nên Hội đồng xét xử chỉ nêu ra để rút kinh nghiệm là đủ.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chỉ giữ yêu cầu phản tố là: Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198 để làm lối đi chung (*tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận lối đi này chỉ bị đơn sử dụng làm lối đi vào phần đất của bị đơn và nguyên đơn sử dụng để phục vụ sản xuất đối với phần đất còn lại thửa 198 của nguyên đơn*), nên yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm phần công nhận diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198 làm lối đi chung; các yêu cầu phản tố còn lại bị đơn rút toàn bộ, nguyên đơn không phản đối, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, của Luật sư Dương Văn V, chấp nhận yêu cầu của bị đơn; hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đã rút nêu trên.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn, xét:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp sử dụng làm lối đi theo kết quả đo đạc ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ có diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ. Phần diện tích đất này được UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số BR255366 ngày 20 tháng 12 năm 2013 cho nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc phần diện tích 208m²:

Diện tích đất 4.184m² thuộc thửa 761, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thị trấn T có nguồn gốc của vợ chồng ông Dương H3 và bà Hồ Thị M được UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số V252342 ngày 14 tháng 10 năm 2002. Ngày 18 tháng 10 năm 2007, vợ chồng ông H3, bà M lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Ngọc H1 và bà Lê Thị H2 toàn bộ diện tích đất này. Sau đó, vợ chồng ông H1, bà H2 đã thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Thành T2 và bà Phạm Thị L1 với nội dung cùng nhận chuyển nhượng chung diện tích 4.184m² đất trên và hai bên thống nhất để vợ chồng ông H1, bà H2 canh tác, sử dụng đất; còn vợ chồng ông T2, bà L1 được quyền đứng tên trên GCN.QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H3, bà M đã giao đất cho vợ chồng ông H1, bà H2 sử dụng nhưng giấy chứng nhận vẫn đứng tên vợ chồng ông H3, bà M. Đến năm 2010, vợ chồng ông H3 làm thủ tục đăng ký biến động thửa 761 theo thực tế sử dụng và được UBND huyện Đ cấp GCN.QSDĐ số BA 882958 đối với diện tích 4.236m², thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

Sau khi vợ chồng ông H3 được cấp đổi CGN.QSDD nêu trên thì ông H1 nhờ ký các thủ tục để cập nhật biến động sang tên người mua là vợ chồng ông T2, bà L1. Theo đó, ngày 10 tháng 3 năm 2011, vợ chồng ông H3, bà M với vợ chồng ông T2, bà L1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích nêu trên tại UBND thị trấn T. Ngày 27 tháng 4 năm 2011, Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ cập nhật biến động điều chỉnh sang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Thành T2 tại trang 4 của GCN.QSDD nêu trên. Ngày 30 tháng 5 năm 2011, vợ chồng ông T2 được UBND huyện Đ cấp GCN.QSDD số BD 401376. Đến ngày 01 tháng 11 năm 2013, vợ chồng ông Trung lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn tại VPCC Đ (nay là VPCC H). Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ cập nhật biến động sang tên người sử dụng đất là ông Vũ Trọng H tại trang 4 của GCN.QSDD. Ngày 20 tháng 12 năm 2013, UBND huyện Đ cấp GCN.QSDD số BR 255366 cho vợ chồng nguyên đơn.

Giáp ranh (phía sau) của thửa 761, tờ bản đồ số 16 (thửa mới là 198, tờ bản đồ 11), tọa lạc tại thị trấn T là đất bị đơn. Do phần đất bị đơn không có đường đi nên giữa vợ chồng ông H1, bà H2 là người sử dụng thửa đất số 761 (khi chưa được cấp GCN.QSDD), nay là thửa 198 đã thỏa thuận với vợ chồng bị đơn về đường đi. Cụ thể, ngày 22 tháng 01 năm 2008, vợ chồng ông H1 đã viết giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 761 với chiều rộng là 02m từ đầu đất đến cuối đất cho bị đơn để làm đường đi với giá là 30.000.000 đồng.

Theo đó, sau khi chuyển nhượng phần diện tích đất có chiều rộng 02m và dài hết đất thuộc thửa 761 (thửa mới 198) vào năm 2008 từ vợ chồng ông H1, bị đơn sử dụng phần đất làm đường đi đến năm 2017 thì nguyên đơn tranh chấp với bị đơn phần đất này. Theo kết quả đo đạc ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ, phần đất các bên tranh chấp có diện tích 208 m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ 11.

[3] Xét thấy, việc vợ chồng ông H1, bà H2 chuyển nhượng diện tích 208m² theo đo đạc thực tế cho bị đơn vào năm 2008 khi vợ chồng ông H1 đang là người đứng ra nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ vợ chồng ông H3, bà M vào năm 2002, và thời điểm ông H1 nhận chuyển nhượng cũng như thời điểm ông H1 chuyển nhượng lại thì thửa đất 761 (cũ), nay là thửa 198 (mới) ông H3, bà M (thời điểm năm 2002), ông T2, bà L1 (thời điểm năm 2008) đều chưa được cấp GCN.QSDD; đồng thời, khi ông H1 chuyển nhượng phần đất làm lối đi cho bị đơn thì vợ chồng ông T2, bà L1 đều biết và đồng ý việc chuyển nhượng này. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 198 từ ông T2, bà L1 thì nguyên đơn vẫn để bị đơn sử dụng phần đất làm lối đi theo hiện trạng nhưng do quá trình sử dụng, bị đơn lại không cho nguyên đơn sử dụng chung nên mới có tranh chấp.

Qua đó cho thấy, phần đất tranh chấp có diện tích 208m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn T đã được bị đơn nhận chuyển nhượng vào năm 2008 và sử dụng làm đường đi từ năm 2008 đến nay. Vì vậy, bị đơn yêu cầu công nhận phần diện tích 208m² trên làm lối đi chung là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai

năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, nên chấp nhận.

[4] Theo Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11 tháng 5 năm 2021 của T4, Bộ T5 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy giấy chứng nhận đã cấp, thì pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp. Yêu cầu của bị đơn là thuộc “Quyền về lối đi qua” theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên trường hợp này việc sử dụng đất của bị đơn và nguyên đơn được kê khai đăng ký và cấp GCN.QSDĐ theo quy định tại Điều 95, Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ như nêu trên.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên tính lại án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với nguyên đơn. Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn không phải nộp theo quy định tại Điều 29 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.

[7] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Trọng H và bà Nguyễn Thị X, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X về yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 trả phần diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là lối đi chung của nguyên

đơn và bị đơn (có họa đồ đo đạc ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 cùng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký và được cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất làm lối đi chung diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198 và phần đất còn lại của thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như nêu trên.

4. Trường hợp ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X không giao nộp bản chính GCN.QSĐĐ thì ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc hủy GCN.QSĐĐ đã cấp và cấp lại GCN.QSĐĐ theo hướng dẫn tại Công văn số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11 tháng 5 năm 2021 của T4, Bộ T5 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy giấy chứng nhận đã cấp.

5. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đã rút, gồm:

5.1. Yêu cầu tuyên hủy một phần GCN.QSĐĐ số BR 255366 do UBND huyện Đ cấp cho ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X ngày 20 tháng 12 năm 2013 đối với phần diện tích 208m² đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 11, tại thị trấn T.

5.2. Yêu cầu tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ số 7227 ngày 01 tháng 11 năm 2013 của VPCC Đơn Dương, chuyển nhượng QSĐĐ theo GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 401376 do UBND huyện Đ cấp ngày 30 tháng 5 năm 2011 đứng tên giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 đã chuyển nhượng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X.

5.3. Yêu cầu tuyên hủy một phần GCN.QSĐĐ số BĐ 401376 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 ngày 30 tháng 5 năm 2011, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSĐĐ số BĐ 401376 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 sang tên ông Vũ Trọng H do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ xác nhận ngày 16 tháng 12 năm 2013 (đối với phần diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11).

5.4. Yêu cầu tuyên hủy một phần GCN.QSĐĐ số BA 8882958 do UBND huyện Đ cấp cho ông Dương H3, bà Hồ Thị M ngày 13 tháng 7 năm 2010, hủy một phần xác nhận đăng ký biến động tại trang 4 trong GCN.QSĐĐ số BA 8882958 điều chỉnh tên người sử dụng đất từ ông Dương H3, bà Hồ Thị M sang tên ông Nguyễn Thành T2 do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ xác nhận ngày 27 tháng 4 năm 2011 (đối với phần diện tích 208m² thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 11).

5.5. Yêu cầu tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ số 167 giữa bên chuyển nhượng ông Dương H3, bà Hồ Thị M với bên nhận chuyển

nhượng ông Nguyễn Thành T2, bà Phạm Thị L1 do UBND thị trấn T chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011.

6. Án phí dân sự:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X đã nộp là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016315 ngày 29 tháng 5 năm 2020; 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003952 ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả lại cho ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X 1.250.000 (*một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 3.420.000 (*ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003951 ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Trọng H và bà Nguyễn Thị X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Trọng H, bà Nguyễn Thị X số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008744, 0008745 ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

7. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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, có 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, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự (16);
- Lưu VT (5), HS (2), 30b, (TK-PH)

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

Nguyễn Văn Tửu