| TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO<br>TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 492/2025/DS-PT
Ngày: 19 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA 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 Đắc Minh

*Các Thẩm phán*: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Trần Ngọc Tuấn

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền, 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 Phượng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 15/5/2025 đến ngày 19/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2025/TLPT-DS ngày 04/3/2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1160/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số C L, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: CH6.6 C, đường số G, KDV A, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2025.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị D, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số A N, tổ A, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

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

1. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Số H H, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mộng G, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số H H, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022. (Có mặt).

2. Ông Phạm Duy Hòa H1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số C L, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: CH6.6 C, đường số G, KDV A, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn N; chức vụ: Chủ tịch (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H do bà Lưu Thanh S đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2001, bà H, ông H1 nhận chuyển nhượng diện tích 3.813m$^2$ thuộc thửa 926, tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thị xã B nay là thành phố B của ông Lê Tấn C. Quyền sử dụng đất này, ông C đã được Ủy ban nhân dân thị xã B nay là thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/1997. Khi chuyển nhượng đất giữa ông C và ông H1, bà H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng số 820/CN được Ủy ban nhân dân thị xã B nay là thành phố B xác nhận ngày 15/10/2001 và đã được cập nhật đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng cho ông H1, bà H. Từ đó đến nay ông H1, bà H quản lý, sử dụng đất ổn định.

Năm 2019, bà D cho rằng diện tích 701m$^2$ thuộc một phần thửa 926 tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thành phố B là của bà D và thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất này. Khi biết được sự việc, bà H đề nghị Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố B giải quyết và khẳng định diện tích đất tranh chấp là của ông H1, bà H. Tuy nhiên, sau đó Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 429867 ngày 13/9/2019 cho bà D.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 429867 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/9/2019 cho bà D

và buộc bà D phải trả lại diện tích 701m$^2$ thuộc một phần thửa 926, tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thành phố B.

*Bị đơn bà Trần Thị D trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc vào năm 2006 bà mua của bà Đặng Thị M một mảnh vườn, sang nhượng bằng giấy viết tay, từ đó đến nay gia đình bà canh tác ổn định, giáp đuôi đất có một hồ cá liền kề với đất nhà ông H1, bà H và vẫn có cột mốc đã được đóng trước đây. Năm 2019, bà làm các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã báo với ông H1, bà H và các bên thống nhất ký giáp ranh, sau đó bà cải tạo lấp mặt hồ và báo cho ông H1, bà H để xác định ranh giới.

Bà không đồng ý với khởi kiện của bà H và có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 797686 cấp ngày 25/9/1997 đứng tên ông Lê Tấn C, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông H1, bà H ngày 15/10/2001 tại thửa 926, tờ bản đồ F.135.I.

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

*- Bà Đặng Thị M do ông Nguyễn Mộng G đại diện theo ủy quyền trình bày:* Năm 1984, bà M có mua miếng đất bằng giấy viết tay của ông Lê Hoàng L tại Phường B, thành phố B và sử dụng đất từ năm 1984. Sau khi Nhà nước có thông báo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M làm sổ đỏ theo quy định, còn phần cuối cùng của lô đất chưa cấp sổ đỏ. Năm 2006, bà M chuyển nhượng cho bà D diện tích 701m$^2$ bằng giấy viết tay và giao đất cho bà D quản lý sử dụng, khi bà D làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất đã được cấp cho bà H, ông H1 nên bà M đã gặp ông H1, bà H để xác định ranh giới và ký xác nhận biên bản có Tổ trưởng Tổ dân phố chứng kiến và thống nhất không tranh chấp để bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Do đó, diện tích 701m$^2$ thuộc thửa 926, tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thành phố B nay là thửa 4417, tờ bản đồ số 5 là của bà D.

*- Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Phùng Ngọc H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:* Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 4417, diện tích 701m2 đứng tên bà D đã đảm bảo và đúng quy định. Liên quan đến việc giải quyết đơn kiến nghị của hộ, ngày 29/01/2019, Tổ dân phố A, Phường B, thành phố B tổ chức buổi làm việc để xác nhận ranh giới đất giữa ông H1 chồng bà H và bà D, qua đó các bên đã thống nhất nội dung: "Thửa đất 4417/701m2 đã được các bên thỏa thuận xịt sơn màu đỏ để xác định ranh giới đất và kể từ hôm nay không có sự tranh chấp, khiếu nại và tạo điều kiện để san lấp, xây dựng khi có nhu cầu. Đồng thời cấp mới cho bà D với diện tích 701m$^2$". Trên cơ sở đó, bà D đã liên hệ với Ủy ban nhân dân Phường B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập hồ sơ không có tranh chấp, khiếu nại. Ngày 30/8/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ngày 13/9/2019, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất cho bà D tại thửa 4417, tờ bản đồ số 5, tại Phường B, thành phố B.

- *Ông Phạm Duy Hòa H1 trình bày:* Ông là chồng của bà H, ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H về việc kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Trần Thị D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D về việc kiện "Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 797686 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là thành phố B cấp ngày 25/9/1997 đứng tên ông Lê Tấn C đối với diện tích đất 701m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 926, tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thị xã nay là thành phố B, đã cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 820/CN được Ủy ban nhân dân thị xã B nay là thành phố B xác nhận ngày 15/10/2001 (phần diện tích đất 701m$^2$ là diện tích đất được xét cấp cho bà Trần Thị D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 429867 đứng tên bà Trần Thị D do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/9/2019 đối với diện tích 701m$^2$ thuộc thửa đất số 4417 tờ bản đồ số 5 tại Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng).

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

Ngày 22/5/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 12/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Cùng ngày 16/5/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu T trình bày: vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Trần Thị D trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, ông H1 và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung, rút Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1 trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Ủy ban nhân dân thành phố B vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Xét thấy, việc rút kháng nghị là đúng qui định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án mà Viện kiểm sát đã rút kháng nghị theo qui định tại khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Hộ gia đình ông Lê Tấn C tự khai hoang được diện tích 3.813m$^2$ loại đất hoang, ao sình trũng tại Phường B, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Lâm Đồng vào năm 1977. Đến ngày 25/9/1997, gia đình ông Lê Tấn C được Chủ tịch UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K797686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01455 QSDĐ/87 QĐUB căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 25/9/1997 và danh sách kèm theo cho các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp tại Phường I - Thị xã B (BL 175, 173), với diện tích 3.813m$^2$ đất nêu trên, thuộc thửa đất số

926, tờ bản đồ F 135 I (Tài liệu 299), đất toạ lạc tại Phường B, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 01/10/2001, hộ ông C (do bà Nguyễn Thị X làm đại diện) ký chuyển nhượng toàn bộ và trọn thửa thửa đất số 926, tờ bản đồ F 135 I, đất toạ lạc tại Phường B, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Lâm Đồng cho ông Phạm Duy Hòa H1 và bà Nguyễn Thị Kim H toàn bộ diện tích thửa đất 926 (trong đó diện tích ghi theo giấy chứng nhận QSDĐ là 3813m$^2$) cho ông H1, bà H, ranh giới thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng:

+ Đông giáp: *Đất đường đi*

+ Tây giáp: *Đất ông Võ Tấn H3 (thửa 924), Nguyễn Xuân N1 (thửa 925)*

+ Nam giáp: *Đất bà Trương Thị T1 (Thửa 105)*

+ Bắc giáp: *Đất ông Lê Tấn C (thửa 862), Nguyễn Thế N2 (thửa 863), Lê K (thửa 927).*

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các đương sự thừa nhận diện tích đất tại thửa 4417 có nguồn gốc thuộc một phần thửa 926. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Phần diện tích 701m$^2$ đất tranh chấp thuộc một phần thửa 926, nằm trọn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H, là ao sình trũng nên dùng để tích nước phục vụ tưới tiêu và chăn nuôi.

Bà Trần Thị D cung cấp tài liệu, chứng cứ là Giấy sang nhượng đất và hoa màu ngày 02/6/2006, chỉ thể hiện nội dung bà Đặng Thị M chuyển nhượng cho bà D mảnh vườn khoảng 800m$^2$ thuộc Phường B, Huỳnh Thúc K1, B (BL 89) nội dung giấy tay chuyển nhượng không đầy đủ, không nêu rõ vị trí, ranh giới thửa đất chuyển nhượng. Bà M cho rằng đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà D là không có căn cứ. Bởi vì, bà M mua nhà của ông Lê Hoàng L có thể hiện căn nhà bề ngang 4m, bề sâu 6m trên mảnh đất bề ngang 35m, bề dài 60m (BL 63), không phù hợp với diện tích tranh chấp, không ghi rõ vị trí và địa chỉ thửa đất; từ khi mua 1984 đến khi tranh chấp, bà M không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, không có sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của bà M, bà X (vợ ông C) cho rằng phần diện tích tranh chấp vợ chồng ông C không sử dụng, không chuyển nhượng cho bà H là chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên cung cấp. Bởi lẽ, bà M không có quyền sử dụng đối với diện tích 701m$^2$ thuộc một phần thửa 926. Hồ sơ chuyển nhượng và tài liệu bản đồ địa chính thể hiện hộ ông C có quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.813m$^2$ đất tại thửa 926 cho gia đình bà H. Gia đình bà H quản lý, sử dụng diện tích 3.813m$^2$ đất tại thửa 926 trong đó có 701m$^2$ đất ao sình, trũng đang tranh chấp là phù hợp với lời trình bày, xác nhận của những người sử dụng đất tại địa phương.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn bộ chứng cứ và tình tiết khách quan của vụ án nên đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở,

ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà H, ông H1 là có căn cứ chấp nhận, cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị D phải giao trả phần đất tranh chấp cho bà H, ông H1.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai giữa các bên, năm 2019 giữa hai bên có tranh chấp, mặt dù trước đó các bên đã ký thỏa thuận ranh giới của các chủ sử dụng đất ngày 28/11/2018 do bà H ký, nhưng sau đó các bên tiếp tục tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải không thành ngày 16/1/2019 có thể hiện nội dung "Vì thửa đất của bà D thuộc một phần thửa 926…nên phường không tiến hành niêm yết công khai làm thủ tục cấp mới mà các bên thỏa thuận".

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân thành phố B căn cứ Biên bản thỏa thuận ranh giới ngày 29/1/2019 giữa ông H1, bà D có nội dung giao quyền sử dụng đất với diện tích 701m$^2$ cho bà D trong khi không có ý kiến của bà H (đồng sở hữu quyền sử dụng đất) là trái quy quy định pháp luật, vì thửa đất 926 là tài sản chung của bà H và ông H1.

Do đất đang có tranh chấp, Ủy ban nhân dân thành phố B đã biết phần diện tích thửa 4417 là thuộc một phần thửa 926 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K797686, cho ông C ngày 25/7/1997 (cập nhật biến động sang tên cho ông H1, bà H năm 2001) và đất đang có tranh chấp nhưng không tiến hành xem xét, xác minh hiện trạng ai là người đang quản lý, sử dụng đất,... đã nóng vội áp dụng sai trình tự, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích 701m$^2$ thuộc một phần thửa 926, tờ bản đồ F135I trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà C (cấp số thửa mới là thửa 4417, tờ bản đồ số 5), Phường B, Thành phố B dẫn đến việc cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng trình tự thủ tục, trái quy định của pháp luật; cấp chồng lên phần diện tích đất đã cấp cho ông C (bà H, ông H1) làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông H1.

Hội đồng xét xử xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K797686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01455 QSDĐ/87 QĐUB căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UB ngày 25/9/1997 và danh sách kèm theo cho các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp tại Phường I - Thị xã B (BL 175, 173), với diện tích 3.813m$^2$ đất nêu trên, thuộc thửa đất số 926, tờ bản đồ F 135 I (Tài liệu 299), đất toạ lạc tại Phường B, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Lâm Đồng từ năm 1997 cho gia đình ông Lê Tấn C người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là đúng đối tượng, đúng pháp luật; bà D là người mua đất của bà M năm 2006 bằng giấy tay, không phù hợp pháp luật nên không phải hủy như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 429867 của Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp ngày 13/9/2019 cho bà Trần Thị D là vi phạm trình tự, thủ tục và cấp chồng lên phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C từ ngày

25/7/1997 (được cập nhật sang tên cho vợ chồng bà H, ông H1) nhưng không tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 429867 cấp ngày 13/9/2019 đối với thửa 4417, tờ bản đồ số 5 là không đúng pháp luật. Trường hợp này, cần áp dụng quy định tại điểm d khoản 2, Điều 152 Luật Đất đai 2024 cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 429867, do UBND thành phố B cấp ngày 13/9/2019, cho bà Trần Thị D vì không đúng đối tượng sử dụng, không đủ điều kiện cấp giấy.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn bộ chứng cứ và tình tiết khách quan của vụ án nên đã tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và ông H1.

[4] Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và ông H1, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn theo hướng đã nhận định.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản nguyên đơn đã tạm nộp 57.282.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, nên buộc bị đơn bà Trần Thị D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

Đối với chi phí đo đạc ngày 20/3/2024 do bà D yêu cầu nên bà D phải chịu 5.200.000 đồng đã nộp và quyết toán xong.

[6] Về án phí dân sự:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Hòa H1.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 08/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H về việc kiện: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 429867 đứng tên bà Trần Thị D do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 13/9/2019 đối với diện tích 701m$^2$ thuộc thửa đất số 4417 tờ bản đồ số 5 tại Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D về việc: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 797686 do Ủy ban nhân dân thị xã B nay là thành phố B cấp ngày 25/9/1997 đứng tên ông Lê Tấn C đối với diện tích đất 701m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 926, tờ bản đồ F.135.I tại Phường B, thị xã nay là thành phố B, đã cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản: bà Trần Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 57.282.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2/ Đối với chi phí đo đạc ngày 20/3/2024 do bà D yêu cầu nên bà D phải chịu 5.200.000 đồng đã nộp và quyết toán xong.

4. Về án phí:

4.1/ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 12.300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008748 ngày 21/10/2021 và số 0014965 ngày 31/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4.2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, ông Phạm Duy Hòa H1, mỗi đương sự số tiền tạm ứng án phí đã nộp (đều do ông Lưu Thanh S nộp thay) là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0008954, số 0008955, cùng ngày 07/6/2024, tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**CÁC THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Hoàng Tấn** **Trần Ngọc Tuấn** **Nguyễn Đắc Minh**