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: 499/2025/DS-PT
Ngày: 19 - 5 - 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Toà 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 5 và ngày 19 tháng 5 năm 2025, 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 224/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 2 năm 2025, về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 86/2024/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1078/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: ông Hoàng Nghĩa H, sinh năm 1976; Địa chỉ: A L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2024 (có mặt).

- Bà Trương Thị N, sinh năm 1975; Địa chỉ: số E N, tổ I, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Công ty L2;

Địa chỉ: Tầng H Tòa nhà C, A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người được Công ty L2 và Cộng sự ủy quyền lại gồm:

1. Bà Huỳnh Thị Trúc L, sinh năm 1991 (có mặt);

2. Bà Ngô Thị Thúy N1, sinh năm 2001 (có mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng H Tòa nhà C, A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Luật sư Võ Thị M - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M1: Bà Trương Thị N, sinh năm 1975; Địa chỉ: số E N, tổ I, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

2. Bà Mai Thị Y, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

3. Ông Hoàng Sinh N2, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

4. Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

5. Bà Hoàng Thị É, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Cao C1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân huyện B. Địa chỉ: Số B N, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Trương Hoài M2 - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Văn T. Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt).

10. Văn phòng C3;

Người đại diện: ông Đỗ Văn T1.- Trưởng Văn phòng (vắng mặt);

Địa chỉ: C T, Phường L, TP B, tỉnh Lâm Đồng.

11. Ngân hàng thương mại cổ phần S3.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn L1, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh kiêm trưởng phòng G (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 L, Phường A, TP B, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho ông Hoàng Nghĩa H trình bày:

Con đường đi giáp ranh giữa thửa đất số 76, tờ bản đồ số 29 của gia đình ông C và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 của gia đình ông K có nguồn gốc sử dụng từ năm 1993 chiều rộng là 2,5m. Đến năm 2014 ông C tự nguyện bỏ thêm 1,5m chiều rộng thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 29 để làm đường đi rộng rãi và cùng các hộ dân phía trong thuê đổ nhựa để thuận tiện cho việc đi lại. Ngày 28/5/2019 ông K là chủ sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 cho người đến đe dọa và cho xe đổ bê tông nóng lấn ra đường đi là 01m ngang. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu gia đình ông K phải trả lại diện tích đường đi đã lấn chiếm là 40m² (kích thước chiều ngang 1m, chiều dài 40m).

Vợ chồng ông C, bà M1 là chủ sử dụng thửa đất số 79, tờ bản số 29 liền kề với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 của vợ chồng ông K, bà Y tọa lạc tại Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 là của ông K' Mời bán lại cho ông Huỳnh Văn P (con ông Huỳnh Ngọc S1) theo giấy đặt cọc mua bán ngày 04/4/1993, có người làm chứng là ông K' Bê và vẽ sơ đồ tứ cận kèm theo. Chiều ngang theo mặt đường Đ (nay là Quốc lộ E) là 8,8m, kéo dài phía sau giáp đất ông C2 là 15m. Vào năm 2005 ông C mua lại của ông Huỳnh Ngọc S1 theo giấy tờ gốc viết tay năm 1993 mà ông M3 sang nhượng cho ông Huỳnh Văn P. Từ đó đến nay ông C quản lý và canh tác ổn định theo ranh giới thực tế. Đến năm 2019, ông K2 là chủ sử dụng thửa đất số 78 liền kề đã xây dựng nhà và lấn qua đất của ông C 1,8m theo chiều ngang mặt đường Quốc lộ 55. Ông K cho rằng trên sổ đỏ nhà nước cấp cho ông là 9m theo chiều ngang mặt đường quốc lộ 55 nên ông K làm đủ 9m nhưng theo ông C được biết thì thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 cũng của ông K' Mời bán cho ông Vũ Văn D vào ngày 04/02/1993 có vẽ tứ cận, phía tây giáp đường đi Lộc Thành 5,5m, phía nam giáp đất còn lại của ông K' Mời, phía đông giáp lô trà của ông C2 rộng 5,5m. Như vậy, diện tích đất ông K' Mời bán cho ông Vũ Văn D là hình chữ nhật không thể thay đổi được chiều ngang, chiều rộng ngang mặt đường quốc lộ 55 là 5,5m, chiều ngang mặt sau giáp đất trà của ông C2 rộng 5,5m, diện tích 5,5m x 24,6m = 135m². Sau đó ông Vũ Văn D bán cho ông Bùi Xuân T2. Khi kê

khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Bùi Xuân T2 làm đơn xin cấp 174m² là nhiều hơn diện tích ông K' Mời bán cho ông D là 39m². Trong khi lộ giới mở rộng chiều dài 24,6m sẽ ngắn đi thì diện tích sẽ nhỏ hơn ban đầu, chứng tỏ ông T2 đã lấn sang đất của ông K' Mời. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án :

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 62,2m^2 thuộc thửa đất số 78 tờ bản đồ số 29, xã L, huyện B cho vợ chồng ông C, bà M1. Trong đó có 23,2m^2 ông C đã xây nhà và 39m^2 là nhà ông K.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 281348 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do UBND huyện B cấp ngày 17/12/2002 cho hộ ông Bùi Xuân T2 nay đã đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông K, bà Y ngày 23/4/2007.

- Buộc ông Nguyễn Văn K trả lại diện tích thuộc lối đi chung ngang 1m dài 40m tại vị trí đường đất giao với đường quốc lộ 55 giữa thửa 76,78, tờ bản đồ số 29, thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 221-7438 ngày 05-5-2020 giữa Ngân hàng TMCP S3- Chi nhánh L3- Phòng G với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Y đối với phần diện tích đất ông yêu cầu được công nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông và bà Y là chủ sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Theo họa đồ đo đạc thửa đất trên thì chiều ngang theo mặt đường quốc lộ 55 sau khi trừ lộ giới là 8m và chiều ngang cuối thửa đất là 9m. Khi xảy ra tranh chấp với ông C, địa chính xã L đã về đo đạc lại thửa đất trên, kết quả chiều ngang theo mặt đường quốc lộ còn 6,3m chiều ngang phía sau là 7,04m. Như vậy, thực tế ông K đang sử dụng thiếu phần phía trước theo chiều ngang mặt đường quốc lộ 55 là 1,7m; phía sau là 1,96m nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C. Còn diện tích đất đường đi ông không lấn chiếm đường đi, theo ông nguyên nhân con đường bị thiếu diện tích là do ông C làm mương nước rộng 1,2m phía bên kia đường nên ông K không đồng ý trả lại diện tích đất đường đi còn thiếu như ông C khởi kiện.

Ngày 30 tháng 3 năm 2020 ông K có đơn khởi kiện phản tố cho rằng gia đình ông C xây nhà trên thửa đất số 79 đã lấn sang thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 của ông nên ông yêu cầu ông C có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình có trên phần đất xây lấn qua thửa 78 để trả lại phần diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị M1 trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông C. Bà không bổ sung yêu cầu gì thêm.

Bà Mai Thị Y trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông K. Bà không bổ sung yêu cầu gì thêm.

*Bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị É, ông Hoàng Sinh N2 trình bày:*Các hộ dân sinh sống tại thôn A, xã L, huyện B và cùng đi chung trên con đường đi nằm sát với thửa đất số 78, tờ bản đồ 29 của hộ ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Y. Quá trình sử dụng, hộ ông Nguyễn Văn K đã đổ bê tông nóng và lấn ra đường đi khoảng 01m, chiều dài khoảng 40m. Các hộ dân đã thỏa thuận hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, các hộ dân yêu cầu vợ chồng ông K, bà Y phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nói trên.

*Anh Nguyễn Duy Đ, anh Nguyễn Cao C1, anh Nguyễn Hữu H1 trình bày:*Vào thời điểm cha mẹ các anh là ông C và bà M1 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc S1 toàn bộ thửa đất số 79, tờ bản đồ số 29 diện tích 162m² tọa lạc tại Thôn A, xã L, huyện B thì anh Đ, anh C1, anh H1 đang còn nhỏ và đi học nên khẳng định các anh không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản chung của cha mẹ. Vì vậy, anh Đ, anh C1, anh H1 không liên quan gì đến tranh chấp giữa cha mẹ các anh với vợ chồng ông K, bà Y.

Ủy ban nhân dân huyện B do ông Nguyễn Trung T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Về trình tự, thủ tục đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã L cho hộ ông Huỳnh Ngọc S1 và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã L cho hộ ông Bùi Xuân T2 là đúng theo quy định và trình tự thủ tục của pháp luật.

Đối với việc ông C có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu V 281348 do UBND huyện B cấp ngày 17/12/2002 mang tên ông Bùi Xuân T2 (đã điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông K, bà Y ngày 23/4/2007) thì UBND huyện B đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Đỗ Văn T1 trình bày: Văn phòng C3 đã tiến hành thụ lý và công chứng hợp đồng số 2680 ngày 05/05/2020 theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và các quy định pháp luật khác có liên quan;Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật ; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về thế chấp quyền sử dụng đất.

Ngân hàng thương mại cổ phần S4 ủy quyền cho ông Phạm Văn L1 trình bày: Ông Nguyễn Văn K và Bà Mai Thị Y hiện đang vay vốn tại S5 – P1 theo các Hợp đồng sau: Hợp đồng tín dụng số LD2011900008 ngày 28/04/2020: Số tiền vay: 600.000.000. Thời hạn vay: 60 tháng; dư nợ đến ngày 16/09/2024: 80.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng số 202126208952 ngày 29/07/2021 các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng có liên quan: Số tiền vay: 400.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Dư nợ đến ngày 16/09/2024: 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày vay vốn đến nay Ông Nguyễn Văn K - Bà Mai Thị Y thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nên tại thời điểm hiện tại Ngân hàng không khởi kiện. Nếu sau này có tranh chấp về các Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 cùng tài sản tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của Pháp luật. Trước đây Ngân hàng đã có đơn yêu cầu độc lập nhưng xét đây không phải là yêu cầu độc lập nên không đề nghị giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 86/2024/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2024, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc *"Tranh chấp lối đi chung"* đối với ông Nguyễn Văn K (đối với phần diện tích thuộc lối đi chung cụ thể là 3m^2 đất thuộc đường giao thông trên bản đồ địa chính và 15.7m^2 đất thuộc lộ giới quốc lộ E giữa thửa 76,78, tờ bản đồ số 29, thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc *"Tranh chấp lối đi chung"* đối với ông Nguyễn Văn K (Đối với phần diện tích 12,5m^2 đất thuộc 1 phần thửa 78 tờ bản đồ số 29 giữa thửa 76,78, tờ bản đồ số 29, thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp"* đối với ông Nguyễn Văn K.

Công nhận diện tích diện tích 30,7m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, xã L, huyện B cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M1 được trọn quyền quản lý, sử dụng (phần diện tích đất này ông C, bà M1 đã xây dựng phần tường nhà kiên cố)

Tạm giao phần diện tích 24,4m^2 nằm trong lộ giới quốc lộ E cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M1 được quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 281348 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do UBND huyện B cấp ngày 17/12/2002 cho hộ ông Bùi Xuân T2 nay đã đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Y ngày 23/4/2007 đối với phần diện tích đất được công nhận diện tích diện tích 30,7m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, xã L, huyện B cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M1.

Hủy 1 phần hợp đồng thế chấp số 221-7438 ngày 05-5-2020 giữa Ngân hàng TMCP S3- Chi nhánh L3- Phòng G với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Y

đối với phần diện tích đất được công nhận diện tích diện tích 30,7m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, xã L, huyện B cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M1.

Kèm là họa đồ đo đạc địa chính ngày 14-11-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động và làm thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24/11/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể ông K cho rằng khi hai bên mua đất đã có ranh giới rõ ràng nhưng ông C xây nhà lấn sang thửa đất số 78 của ông K. Đồng thời, ông K cho rằng không lấn đường đi, nguyên nhân diện tích đường đi bị thiếu là do ông C làm mương nước phía bên kia đường, lấn vào đường đi. Do đó, ông K kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K về việc buộc ông C phải trả lại toàn bộ diện tích đất ông C đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo ủy quyền của ông K rút kháng cáo về tranh chấp phần đường đi, giữ nguyên kháng cáo về tranh chấp phần diện tích đất 30,7m^2.

Luật sư trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông K, cụ thể: buộc nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép và lấn chiếm vào phần đất của bị đơn với diện tích nằm ngoài lộ giới là 30,7m^2 và phần diện tích lấn chiếm nằm trong lộ giới quốc lộ E là 24,2m^2, tạm giao phần đất trong lộ giới quốc lộ E, diện tích 24,2m^2 cho bị đơn quản lý, sử dụng; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với bị đơn, hoặc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ông Nguyễn Văn K, người đại diện theo ủy quyền của ông K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Y đồng ý với quan điểm của Luật sư.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày quan điểm tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K rút kháng cáo đối với phần tranh chấp lối đi, việc rút kháng cáo của ông K là tự nguyện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút kháng cáo của ông K, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của ông K.

Ông K kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, chấp nhận yêu cầu khởi tố của ông K về việc buộc ông C phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại phần đất tranh chấp tại thửa 78 cho ông K, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và không hủy một phần hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông K và ngân hàng. Nhưng ông K không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, cũng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K về việc đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số đương sự. Tuy nhiên, sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K:

[2.1]. Về yêu cầu tranh chấp lối đi: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và người đại diện theo ủy quyền của ông K rút kháng cáo đối với phần này. Xét việc rút kháng cáo của ông K là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289; khoản 1 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ việc xét xử phúc

thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của ông K và giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến nội dung kháng cáo này của ông K.

[2.2]. Về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp:

[2.2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29 thôn A, xã L, huyện B do ông K3 chuyển nhượng cho ông Vũ Văn D theo đơn xin sang nhượng hoa màu ngày 04-02-1993 (BL 35) diện tích chuyển nhượng 135m^2. Sau đó, ông Vũ Văn D chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân T2. Quá trình sử dụng, ngày 26/6/2002 ông T2 đã làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 174m² và được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ số V281348 ngày 17/12/2002 cho hộ ông Bùi Xuân T2. Ngày 20-11-2006 (BL 53), ông Bùi Xuân T2 lập giấy bán đất chuyển nhượng thửa đất 78 diện tích 174m^2 cho ông Nguyễn Văn K. Đến ngày 17/4/2007 ông T2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 78 cho vợ chồng ông K, bà Y, hợp đồng được UBND xã L chứng thực.

Nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 29 thôn A, xã L, huyện B do ông K3 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn P là con ông Huỳnh Ngọc S1 diện tích 264m^2 ngang mặt đường là 8,8m, chiều dài 30m thể hiện tại giấy đặt cọc ngày 04-4-1993 (497) và biên bản làm việc ngày 25-01-2024 (Bút lục 500). Ngày 19-11-1998, ông Huỳnh Ngọc S1 kê khai quyền sử dụng thửa đất 79 diện tích 162m^2 (bút lục 130). Ngày 11-11-1999, ông Huỳnh Ngọc S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q455676 đối với thửa đất 79 diện tích 162m^2. Ngày 14-7-2005, Ông Huỳnh Ngọc S1, bà Nguyễn Thị M4 chuyển nhượng thửa 79 cho ông Nguyễn Văn C diện tích 162m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã L.

[2.2.2]. Ông C cho rằng diện tích nhận chuyển nhượng từ ông S1 là 264m^2 trong đó đã được cấp giấy chứng nhận là 162m^2 phần còn lại 102m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận; phần diện tích đất này khi ông T2 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã lấn chiếm sang phần đất của ông C 102m^2.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại Biên bản làm việc ngày 25/01/2024, ông K3 trình bày: ngày 01/02/1993, ông chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 135m^2, chiều ngang mặt đường rộng 55m, chiều dài khoảng 24m với giá tiền 500.000 đồng; ngày 04/4/1993, ông K3 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn P (con ruột của ông Huỳnh Văn S2) phần đất diện tích 264m^2 chiều ngang mặt đường rộng 8,8m, chiều dài khoảng 30m với giá 4 chỉ vàng 24k. Ông K3 khẳng định và công nhận chữ ký trong giấy mua bán đất lập ngày 01/02/1993 và ngày 04/4/1993 đúng là chữ ký của ông.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 (người nhận chuyển nhượng của ông D, sau đó bán lại cho ông K); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S2 (người chuyển nhượng lại

quyền sử dụng đất cho ông C) chỉ ghi tổng diện tích đất hai ông được cấp; không thể hiện trích đo, tọa độ các cạnh của thửa đất. Mặt khác, tại giấy mua bán cũ và thông qua sự khẳng định của chủ đất cũ là ông K3, thì chiều ngang giáp quốc lộ 55 phần đất ông K3 chuyển nhượng cho ông D chỉ có 5,5m, nhưng sau đó, ông T2 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông K ngang giáp lộ là 8m. Mặt khác, tổng diện tích đất ông K3 chuyển nhượng cho ông D là 135m^2, nhưng sau đó ông T2 kê khai và được cấp giấy chứng nhận là 174m^2 (nhiều hơn diện tích ban đầu ông K3 chuyển nhượng cho ông D). Mặt khác, hình thể thửa đất của ông K có một mặt giáp quốc lộ E; 01 mặt giáp đường đất; 01 mặt giáp thửa 77 (tức là 3 cạnh này cố định). Mặt còn lại giáp đất ông K3 (phần đất của ông C sau này), nên có cơ sở khẳng định ông T2 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 174m^2 là không chính xác. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông K có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã (BL số 125) là cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K cũng chỉ thể hiện tổng thể diện tích đất là 174m^2, không thể hiện kích cỡ ngang, dọc của thửa đất. Bên cạnh đó, ông K có lời khai là khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2 thì ông T2 có chỉ ranh, có đến đo và xem trích lục, nhưng không ký giáp ranh.

Từ những phân tích trên cho thấy, diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sau là chứng nhận ông K là không chính xác. Ông K căn cứ vào hợp đồng viết tay ký kết giữa ông T2 và ông K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng ông C lấn đất của ông K là không có căn cứ.

Mặt khác, theo lời khai của ông K3 và ông C thì ông K3 chuyển nhượng cho ông P (con của ông S2) 264m^2, ngang mặt đường rộng 8,8m, chiều dài khoảng 30m. Tuy nhiên, ông S2 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 162m^2, không rõ trích đo, kích cỡ chiều ngang, chiều dài của thửa đất là bao nhiêu. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S2 và ông C ngày 14/7/2005 (BL số 129) cũng chỉ thể hiện diện tích 162m^2; không thể hiện kích cỡ chiều ngang, chiều dài của thửa đất là bao nhiêu. Thực tế ông C sử dụng chiều ngang giáp đường không đến 8,8m nhưng diện tích đất thực tế ông C sử dụng lớn hơn diện tích ông K3 chuyển nhượng cho ông P, sau đó ông S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông C.

Đồng thời, theo xác nhận của cán bộ địa chính xã (BL số 301) đối với thửa 78, khi mua của ông K3 diện tích là 135m^2, được cấp sổ 174m^2, sử dụng thực tế 193,1m^2 (chưa trừ lộ giới). Đối với thửa 79, khi mua của ông K Mời là 264m^2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 162m^2, sử dụng thực tế là 277,9m^2.

Từ những phân tích trên cho thấy đối với thửa đất 78, 79, so sánh diện tích đất các bên mua của ông K3, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất sử dụng thực tế là không đồng nhất. Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ, cũng như quá trình sử dụng diện tích đất tại thời điểm chuyển

nhượng cho đến nay, phần diện tích đất tranh chấp có 1 phần nhà của ông C đã xây dựng và một phần nhà của ông K; 02 căn nhà giáp vách nhau, ông C là người xây trước, ông K là người xây sau; Kết cấu nhà của ông C là nhà cấp 3, 1 trệt, 1 lầu; kết cấu nhà của ông K là nhà cấp 2, 1 trệt 02 lầu, tại thời điểm xây dựng các bên không có tranh chấp về ranh giới giữa 02 thửa đất 78 và 79. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã sử dụng ranh đất ổn định theo đúng ranh nhận chuyển nhượng, đã tiến hành xây dựng các công trình kiên cố là nhà ở, không có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới của việc sử dụng đất của hai thửa đất (thửa 78 và thửa 79) là bức tường nhà do ông C, bà M1 xây nằm trên thửa 78 và bức tường do ông K, bà Y xây là ranh giới của thửa 79 và thửa 78 là phù hợp với thực tế các bên sử dụng, là có căn cứ.

[2.2.3]. Theo kết quả đo vẽ ngày 15-7-2024 được thay thế bằng họa đồ ngày 14/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B do các bên đương sự chỉ ranh vị trí đất tranh chấp như sau:

Vị trí B (do ông C chỉ ranh) diện tích 74m^2, trong đó có 33,8m^2 thuộc lộ giới quốc lộ E, có 40,2m^2 thuộc 1 phần thửa 78, tờ 29; diện tích phần nhà ông C nằm trong phần đất tranh chấp có diện tích 30,7m^2 nằm ngoài lộ giới và 24,4m^2 nằm trong lộ giới quốc lộ E, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông C, bà M1 được quản lý, sử dụng phần đất 30,7m^2 thuộc thửa 78 và tạm giao phần diện tích 24,4m^2 nằm trong lộ giới quốc lộ E cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M1 được quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, là có căn cứ.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 281348 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do UBND huyện B cấp ngày 17/12/2002 cho hộ ông Bùi Xuân T2 nay đã đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông K, bà Y ngày 23/4/2007 đối với diện tích đất được công nhận cho ông C, bà M1, là đúng pháp luật.

Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất được công nhận cho ông C, bà M1 tại Hợp đồng thế chấp số 221-7438 ngày 05-5-2020 giữa Ngân hàng TMCP S3 - Chi nhánh L3- Phòng G với ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Y là phù hợp.

[2.2.4]. Từ những phân tích ở trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn K theo hướng đã nhận định là đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K về phần này; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về phần này.

[3]. Ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền của ông C được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn K phải nộp án phí phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn K về phần tranh chấp lối đi.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K đối với phần tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 14-11-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp", giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C với bị đơn là ông Nguyễn Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009166 ngày 09/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (ông K đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thuý Hòa