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 334/2023/DS-PT
Ngày 13 - 6 - 2023
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh trang IV 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023 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: 526/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh trang IV và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 597/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn

phiên tòa số 48/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 957/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1204/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đông Phương T, sinh năm 1986;

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985;

Cùng trú tại: Số 17C, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T2, sinh năm 1985 (có mặt);

Cư trú tại: Số 135, đường N, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thái M, sinh năm 1960 (chết ngày 27/02/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

2.1.1. Bà La Thị P, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.1.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.1.3. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 35/5, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.1.4. Ông Nguyễn Thái H2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.1.5. Ông Nguyễn Thái H3, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 35/5, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng ông Lê Văn Q, sinh năm 1952; Bà Lê Thị H4, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 17B, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà La Thị P, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Văn phòng Công chứng V(xin vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng N1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 166, đường B, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1

Địa chỉ: Số 36, đường T3, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H5– Giám đốc (xin vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn H6, sinh năm 1964 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 02, đường T4, Phường 6, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Ông Nguyễn P1, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 41, đường T1, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đông Phương T và bà Nguyễn Thị Kim L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L; cũng như lời trình bày của ông Lê Cao T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì:

Ngày 19/9/2011, vợ chồng ông T, bà L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị H4 diện tích 200m^2 đất thuộc một phần thửa 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số V 364916 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Đ cấp ngày 28/3/2003, theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất để đồng sử dụng được lập ngày 19/9/2011 tại Văn phòng Công chứng M1, số công chứng 2690, quyển 12/TP/CC-SCC-HĐGD. Đồng thời, theo Văn bản thỏa thuận diện tích, vị trí đồng sử dụng được lập ngày 19/9/2011 tại Văn phòng Công chứng N2, số công chứng 2691, quyển 12/TP/CC-SCC-HĐGD thì có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường T1, phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Thái M, phía Nam giáp đất nhà ông Lê Văn Q cách vách nhà bếp 3,5m từ sau tới trước, phía Bắc giáp đường T1.

Diện tích đất vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị H4 đồng sử dụng thuộc một phần thửa 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ, theo GCNQSDĐ được cấp với diện tích 344m^2 (ông T, bà Lsử dụng 200m^2, ông Q, bà H4 sử dụng 144m^2).

Ngày 08/3/2018, ông Nguyễn Thái M có đơn yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ 16, Phường 8, thành phố Đ.

Đến ngày 11/7/2018, ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ mới số CM 577646 (Tại thời điểm cấp đổi thì phần đất nằm

trong GCNQSDĐ của ông M chồng lấn lên phần diện tích của ông Q, bà H4, ông T, bà L là 120,68m^2).

Ngày 24/5/2018, ông M và ông T lập biên bản thỏa thuận có điều kiện (đồng ý giao giấy chứng nhận thuộc một phần thửa đất số 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ, theo GCNQSDĐ số V 364916 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/3/2003) để ông M điều chỉnh giảm 120,68m^2 với điều kiện ông M có nghĩa vụ trừ 88,42m^2 theo họa đồ lồng ghép do ông Trang Thanh H5 nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (sau đât viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ) thành phố Đ thì ông Q, bà H4– ông T, bà L điều chỉnh giảm diện tích 120,68m^2 so với GCNQSDĐ đã được cấp.

Sau khi ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ mới số CM 577646 cấp ngày 11/7/2018 thì ông T, bà L phát hiện có cả phần diện tích 88,42m^2 trước đây hai bên thỏa thuận trừ ra.

Đến ngày 18/7/2018, ông Nguyễn Thái M lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD.

Nay nguyên đơn vợ chồng ông T, bà Lkhởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Nguyễn Thái M; bà Nguyễn Thị Kim H trả lại cho nguyên đơn diện tích 91,1m^2 thuộc một phần thửa 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ.

2. Hủy một phần GCNQSDĐ số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 cho ông Nguyễn Thái M.

3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 giữa ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P và bà Nguyễn Thị Kim H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/7/2018 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị Kim H.

Bị đơn ông *Nguyễn Thái M, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông M và bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Phần diện tích đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ 46E có diện tích 1.415m^2 ông Nguyễn Thái M đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số G 875356 ngày 26/02/1997. Đến năm 2008, sau khi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một người khác, diện tích thửa 190 còn lại là 492,2m^2. Ngày 08/3/2018, ông Mcó đơn đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ số G 875356. Ngày 05/4/2018, ông Mđã làm việc với Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ và ông Lê Văn Q là chủ sở hữu có tên ghi nhận trên GCNQSDĐ số V 364916 thuộc thửa đất số 1147 liền kề thửa 190. Trong đó ông Lê Văn Q đã đồng ý và không khiếu kiện phần đất chồng lấn. Ngày 11/7/2018, ông M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ đất mới số CM 577646 đối với thửa đất 190, tờ bản đồ 16

mới (46E cũ). Đến ngày 18/7/2018, ông Nguyễn Thái M đã tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim H và đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được cập nhật biến động trên GCNQSDĐ.

Bà Cao Thị Hoàng N1 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Vtrình bày:

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng:

Ngày 18/7/2018, công chứng viên thuộc Văn phòng Công chứng Vcó chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Kim H.

Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P tặng cho bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng thửa đất 190, tờ bản đồ 16 (46E), địa chỉ thửa đất Phường 8, thành phố Đ, căn cứ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 (Mục II.6 giấy chứng nhận ghi chú cấp đổi từ giấy chứng nhận số G 875356 do UBND thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997).

Qua xem xét hồ sơ công chứng thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng viên thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch, mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm công chứng thửa đất tặng cho đã được cấp GCNQSDĐ và trên hệ thống dữ liệu công chứng không ghi nhận thông tin ngăn chặn giao dịch. Do vậy ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Võ Văn H6 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ là người được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

1. Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ số CM 577646, thành phần hồ sơ có:

- Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

- GCNQSDĐ số G 875356 do UBND thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997;

- GCNQSDĐ số V 364916 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/3/2003;

- Biên bản làm việc "Về việc kiểm tra diện tích của ông Nguyễn Thái M chồng lấn diện tích thửa đất 1147 đã được cấp giấy chứng nhận số V 364916";

- Thông báo số 44/TB-UBND ngày 08/3/2018 của UBND Phường 8 về việc công khai hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

- Biên bản số 44/BB-UBND ngày 23/3/2018 của UBND Phường 8 về việc kết thúc công khai hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ;

- Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 02/03/2018;

- Sơ đồ đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 13/6/2018;

- Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng).

Về thành phần hồ sơ đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c Điều 76 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị Định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Việc đăng ký biến động tại trang IV của GCNQSDĐ số V 364916 ngày 18/7/2018 là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

2. Thông tin về giao dịch bảo đảm, chuyển nhượng:

Hiện nay GCNQSDĐ số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 đang đứng tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Kim H, đã chuyển sử dụng sang đất ở với diện tích 267,35m^2 theo quyết định số 3598/QĐ-UB ngày 05/9/2018 của UBND thành phố Đ. Ngoài hồ sơ chuyển mục đích nêu trên Chi nhánh chưa tiếp nhận hồ sơ nào liên quan đến giao dịch đảm bảo cũng như chuyển nhượng liên quan.

Tại thời điểm Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ thực hiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ số CM 577646 cũng như đăng ký biến động tại trang IV của GCNQSDĐ số V 364916 ngày 18/7/2018 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thái M; Bà Nguyễn Thị Kim H trả lại diện tích 91,1m^2 đất thuộc một phần thửa 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 cho ông Nguyễn Thái M.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 giữa ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P và bà Nguyễn Thị Kim H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/7/2018 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị Kim H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 31/8/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Loan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Cao T2 đại diện cho ông T và bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Lê Cao T2 đại diện cho ông T và bà L trình bày: Giữa nguyên đơn và ông M có thỏa thuận chừa đất làm lối đi chung nhưng cơ quan chức năng cấp luôn phần đất thỏa thuận cho ông M để ông M tặng cho bà H là không đúng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần GCNQSDĐ số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 cho ông Nguyễn Thái M; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 giữa ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P và bà Nguyễn Thị Kim H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/7/2018 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị Kim H; lối đi chung được sử dụng theo thỏa thuận và theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Kháng cáo của đương sự trong hạn luật định, hợp lệ. Ông T là người sử dụng thửa đất 1147. Ông M sử dụng thửa đất 190. Ngày 24/5/2018 ông Mvà ông T đã thỏa thuận và thống nhất như sau:

- Sử dụng chung đoạn đường đi từ đường T1 đến cuối nhà ông T rộng 3,5m dài 15m;

- Một phần đất từ lối đi chung đến lô đất 189 và từ đường T1 đến cách giếng nước của ông Nguyễn Thái M 1,5m để ông Nguyễn Đông Phương T làm chỗ để ôtô...

Các bên đã thỏa thuận, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 khi cấp đất phải xác định lối đi chung của ông M và ông T. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp toàn bộ cho ông M. Sau khi ông M được cấp đã làm thủ tục tặng cho bà H, bà H cập nhật sang tên. Lối đi chung cấp cho một cá nhân là không đúng. Ông T, bà L kháng cáo có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông T, hủy hợp đồng cho tặng từ ông M sang bà H để Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp lại và trừ phần các bên thỏa thuận lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự được triệu tập hợp lệ, có đơn xin vắng mặt, việc vắng mặt của các đương sự vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông T và bà L là nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Vào ngày 24/5/2018 giữa ông M và ông T lập biên bản thỏa thuận có điều kiện (đồng ý giao GCNQSDĐ thuộc một phần thửa đất số 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ, theo GCNQSDĐ số V 364916 do UBND thành phố Đ cấp ngày 28/3/2003) để ông Mđiều chỉnh giảm diện tích 120,68m^2 với điều kiện ông M có nghĩa vụ trừ 88,42m^2 theo họa đồ lồng ghép của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ thì ông Q, bà H4, ông T, bà L điều chỉnh giảm diện tích 120,68m^2 so với GCNQSDĐ đã được cấp.

[2.2] Sau khi ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ mới số CM 577646 cấp ngày 11/7/2018 thì ông T, bà L phát hiện có cả phần diện tích 88,42m^2 trước đây hai bên thỏa thuận trừ ra.

Đến ngày 18/7/2018, ông Nguyễn Thái M lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD và đã được điều chỉnh cập nhật tại trang IV GCNQSDĐ.

[2.3] Diện tích đất các bên đương sự đang có tranh chấp theo kết quả đo đạc ngày 08/4/2022 của Công ty TNHH X thì có diện tích 91,1m^2 phần này trước đây thuộc thửa 1147, nay là 1 phần thửa 190, tờ bản đồ địa chính số 46E cũ (16 mới), tọa lạc tại Phường 8, thành phố Đ.

Ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P là người sử dụng thửa đất 190, tờ bản đồ địa chính số 46E cũ (16 mới), tọa lạc tại Phường 8, thành phố Đ và trong quá trình sử dụng ông M, bà P đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số G 875356 ngày 26/02/1997.

Ông Lê Văn Q, bà Lê Thị H4 là người sử dụng thửa đất 1147, tờ bản đồ địa chính số 46E cũ (16 mới), tọa lạc tại Phường 8, thành phố Đ giáp ranh đất nhà ông M, bà P. Trong quá trình sử dụng ông Q, bà H4 đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số V 364916 ngày 28/3/2003.

Ngày 19/9/2011, vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị H4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L diện tích 200m^2 đất thuộc một phần thửa 1147, tờ bản đồ 46E tại Phường 8, thành phố Đ. Đồng thời theo văn bản thỏa thuận diện tích, vị trí đồng sử dụng được lập ngày 19/9/2011 tại Văn phòng Công chứng N2, số công chứng 2691, quyển 12/TP/CC-SCC-HĐGD.

[2.4] Ngày 28/02/2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ đã tiến hành đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh trong đó phía đông là ông T, ông Q tham gia và ký xác nhận vào biên bản (Bút lục 77).

Căn cứ vào kết quả đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất ngày 28/02/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ, ngày 08/3/2018 ông Nguyễn Thái M có đơn yêu cầu cấp đổi GCNQSDĐ thuộc một phần thửa 190, tờ bản đồ 16 mới (46E cũ), Phường 8, thành phố Đ (Bút lục 81).

[2.5] Ngày 04/5/2018, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ đã mời ông Nguyễn Thái M, ông Lê Văn Q và thông báo kết quả đo đạc, cả hai bên đều xác định hiện trạng sử dụng đất của hai bên là rõ ràng không tranh chấp phần diện tích 120,68m^2 chồng lấn là phần đất của gia đình ông Msử dụng, gia đình ông Q không sử dụng phần đất trên và ông Q tự nguyện nộp bản chính GCNQSDĐ số V 364916 để cơ quan chức năng điều chỉnh phần diện tích đất trên ra khỏi GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q (Bút lục 78).

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng sau khi được cấp mới GCNQSDĐ thửa đất 190 thì giữa ông M và ông T đã xác lập biên bản thỏa thuận đề ngày 24/5/2018 (Bút lục 49) với nội dung *"Hiện ông Nguyễn Thái M đang sử dụng lô đất 190 và ông Nguyễn Đông Phương T đang sử dụng lô đất 1147. Sau khi trao đổi, bàn bạc hai bên đã thỏa thuận và thống nhất như sau:*

- Sử dụng chung đoạn đường đi từ đường T1 đến cuối nhà ông T rộng 3,5m dài 15m;

- Một phần đất từ lối đi chung đến lô đất 189 và từ đường T1 đến cách giếng nước của ông Nguyễn Thái M 1,5m để ông Nguyễn Đông Phương T làm chỗ để ôtô..".

Nên đất là của bị đơn là không đúng.

[2.7] Biên bản ngày 05/4/2018 thì ông T không có ký tên. Ông M biết ông T mua phần đất trên, sử dụng từ khi mua năm 2011 đến nay. Ông Q nộp lại GCNQSDĐ để cơ quan chức năng giảm diện tích mà không có sự đồng ý của ông T. Thực tế, có sự thỏa thuận chừa diện tích làm đường đi chung mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ mới cho ông M luôn cả diện tích

thỏa thuận này là không đúng. GCNQSDĐ được cấp ngày 11/7/2018 sau khi có thỏa thuận giữa ông M và ông T ngày 24/5/2018.

[2.8] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có cung cấp Vi bằng thể hiện có con đường đi chung.

Ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ mới số CM 577646 cấp ngày 11/7/2018. Ông M không trình cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 biết việc thỏa thuận giữa các bên, cụ thể là ông M và ông T về lối đi chung. Khi làm thủ tục tặng cho, ông M cũng che giấu việc thỏa thuận giữa ông M và ông T dẫn đến việc tặng cho luôn phần thỏa thuận này cũng không đúng.

Theo Chứng thư Thẩm định giá số 008/2022/FMA-LĐ của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành viên; Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH X Lâm Đồng lập ngày 08/4/2022 thì diện tích đường nội bộ có 02 phần 53,3m^2 và 22,9m^2.

[2.9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chưa đúng, không đánh giá đầy đủ chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ cho bà H theo đúng diện tích thực tế sau khi đã tách đường nội bộ ra làm đường đi chung theo bản án này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên bà Nguyễn Thị Kim H và những người thừa kế của ông M gồm có bà La Thị P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thái H2, ông Nguyễn Thái H3 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 36.567.480 đồng. Do lối đi chung, mỗi bên chịu ½. Nguyên đơn đã nộp đủ nên bà H và và những người thừa kế của ông Mcó bà La Thị P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thái H2, ông Nguyễn Thái H3 có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 18.283.740 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, 9, 11; Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đông Phương T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H và những người thừa kế của ông Nguyễn Thái M có bà La Thị P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thái H2, ông Nguyễn Thái H3 chừa lại phần đất làm lối đi chung, cụ thể theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH X Lâm Đồng lập ngày 08/4/2022 thì diện tích đường nội bộ có 02 phần 53,3m^2 và 22,9m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 577646 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 11/7/2018 cho ông Nguyễn Thái M.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2018 giữa ông Nguyễn Thái M, bà La Thị P và bà Nguyễn Thị Kim H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng V, số công chứng 3703, quyển 66/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/7/2018 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị Kim H.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Kim H theo đúng diện tích thực tế sau khi đã tách đường nội bộ ra làm đường đi chung theo bản án này.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H và những người thừa kế của ông Nguyễn Thái M có bà La Thị P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thái H2, ông Nguyễn Thái H3 phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Hoàn tạm ứng án phí cho nguyên đơn là ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008755 ngày 27/10/2021; 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008785 ngày 02/12/2021 và 2.571.996 đồng *(Hai triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi sáu đồng)* theo biên lai thu

tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008930 ngày 23/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 36.567.480 đồng. Do lối đi chung, mỗi bên chịu ½. Nguyên đơn đã nộp đủ nên bà H và và những người thừa kế của ông Mcó bà La Thị P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Nguyễn Thái H2, ông Nguyễn Thái H3 có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 18.283.740 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí.

Hoàn tạm nộp án phí số tiền 300.000 đồng cho ông Nguyễn Đông Phương T, bà Nguyễn Thị Kim L theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010953 ngày 16/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

7. 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về thi hành án: Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương