

**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: 71/2023/DS-PT

Ngày 23 tháng 2 năm 2023

V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy hợp đồng tặng cho 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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – 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 Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 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 382/2022/TLPT-DS ngày
03 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022
của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng
01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Tường V, sinh năm: 1991; cư trú tại số 192, tổ dân phố
H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm
Quang V, ông Hoàng Ngọc Ph, Ông Đào Dương T, ông Phạm Văn L – Luật sư
Văn phòng Luật sư Tùng Anh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (Ông Vinh
và ông Lượng có mặt)

Bị đơn: Ông Hồ Ch, sinh năm: 1958; cư trú tại số 51/1, đường Nguyễn Trãi,
thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Kh, sinh năm: 1963; cư trú tại số 51/1, đường Nguyễn Trãi, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

2. Bà Hồ Thị Th, sinh năm: 1953; cư trú tại số 48, tổ dân phố H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

3. Bà Hồ Thị H, sinh năm: 1950; cư trú tại số 212 tổ dân phố H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

4. Ông Hồ M, sinh năm: 1948; cư trú tại số 242/35, đường H, Phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

5. Ông Hồ A, sinh năm: 1954; cư trú tại số 80/9, đường Hồ Thị Kỷ, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6. Ông Hồ E, sinh năm: 1954; cư trú tại tổ dân phố 3, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

7. Ông Hồ Đ, sinh năm: 1955; cư trú tại số 9/5, khu phố Đông Nhi, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; (vắng mặt)

8. Vợ chồng ông Hồ Viết H, sinh năm: 1959; bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1965; cư trú tại số 192, tổ dân phố H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà A: Bà Hồ Tường V, sinh năm: 1991; cư trú tại số 192, tổ dân phố H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 347, quyền số 01/2021 TP/CC-SCT/CK,CD do Văn phòng công chứng Hoàng Đức Năm chứng thực ngày 17/03/2021); có mặt.

9. Ông Hồ Viết B; cư trú tại số 211, tổ dân phố H, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; (vắng mặt)

10. Bà Trần Thị Cúc Tr, sinh năm: 1954; cư trú tại số 164, đường Văn Thân, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

11. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T; địa chỉ đường Hai tháng Tư, thị trấn Thanh Mỹ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ đường Hai tháng Tư, Thanh Mỹ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Dương Đức Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

+ Ông Hoàng Công H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 26/01/2021;

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Tường V

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 07/5/2020, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Hồ Tường V trình bày: Ngày 06/3/2019, bà được cha mẹ là ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A tặng cho nhà đất và đất có diện tích 178m² tại thửa đất số 1476 tờ bản đồ số 50, thị trấn D. Việc tặng cho đã được UBND huyện Đ công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại Giấy chứng nhận số CL550481 ngày 21/3/2019. Đến tháng 08/2019, ông Hồ Ch đã ngang nhiên chiếm phần đất có diện tích 9,8m² thuộc thửa đất nêu trên để làm nhà tiền chế. Bà đã yêu cầu ông Ch tháo dỡ công trình xây dựng trái phép nêu trên và trả lại đất nhưng ông Ch không đồng ý vì cho rằng đất này do mẹ của ông để lại.

Bà không đồng ý với lý do và việc làm trên của ông Ch nên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn D yêu cầu giải quyết sự việc. Ngày 06/9/2019, UBND thị trấn D đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Ngày 11/11/2019, bà làm đơn khởi kiện ông Hồ Ch theo yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại đất cho bà. Tuy nhiên, do thành phần Hội đồng hòa giải được UBND thị trấn D lập thiếu thành phần theo qui định tại Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là “không có ít nhất 02 hộ dân sinh sống lâu đời tại địa phương” và không ghi chức danh của thành viên hội đồng hòa giải nên Tòa án nhân dân huyện Đ có thông báo số 08/TB-TA ngày 21/11/2019 trả lại đơn khởi kiện cho bà. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, bà đã khiếu nại yêu cầu UBND thị trấn D thực hiện các thủ tục liên quan, tổ chức hòa giải lại. Sau 05 lần hòa giải, ngày 09/3/2020, UBND thị trấn D ra thông báo số 16/TB-UBND với kết quả hòa giải không thành do ông Ch vẫn từ chối tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho bà.

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Hồ Ch trả lại diện tích đất 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà và có trách nhiệm tự tháo dỡ phần công trình xây trái phép trên đất.

Bị đơn ông Hồ Ch trình bày: vào năm 1969 cha mẹ ông là ông Hồ Th (mất năm 1975) và bà Bùi Thị L (mất năm 2015) mua căn nhà số B/84 Nguyễn Trãi Khóm 1, D (số cũ) nay là 51/1 TDP1, D. Năm 1975 gia đình ông không sinh sống trên ngôi nhà trên mà dỡ một phần nhà về trồng đất vườn nên cho các anh ông có gia đình riêng sinh sống tại thôn Hòa Bình, thị trấn D một khoảng đất trống. Đến năm 1980, ông rời thôn Hòa Bình lên sinh sống tại địa chỉ trên để tiện việc làm ăn. Năm 1985 khi hợp tác xã nông nghiệp Tân Hòa giải thể đã trả lại phần đất ruộng sử dụng của gia đình ông, vì thế mẹ ông đã quyết định chia phần đất cho các con để sinh sống, trong đó chia cho em trai Hồ Viết H (bố Hồ Tường V) một lô đất ruộng (nay đã bán) còn ông mẹ cho căn nhà B/84 Nguyễn Trãi nói trên và không chia đất cho ông.

Trong quá trình sinh sống và lập gia đình ông vẫn sống trong một phần căn nhà trên. Năm 1991 em trai Hồ Viết H vì công việc làm ăn để thuận lợi đi lại nên có đề nghị ông cho cất một căn nhà cấp 4 (bây giờ là số 51/3 Nguyễn Trãi) vì nghĩ anh em ruột nên ông đồng ý nhường nhịn sẽ chia để anh em ổn định cuộc sống. Năm 2016 mẹ ông mất thì các anh em thành viên trong gia đình có ngồi lại bàn bạc cùng thống nhất giải quyết đối với tài sản là của cha mẹ để lại là cho ông H phần nhà đang ở từ trước đến nay, phần ông đồng ý cắt ngang phần trước có xưởng của ông đang sản xuất xây dựng từ năm 1997 và một phần đất trồng 19m² mà cô V đã tự ý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cộng với một xưởng luồng sát bên hông nhà xưởng của ông thì ông được quyền quản lý sử dụng và các bên tự có trách nhiệm đi đăng ký kê khai phần đất mình đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên năm 2018 em trai ông là Hồ Viết H đã tự ý làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của ông không có chữ ký giáp ranh với người có liên quan hoặc bất cứ chữ ký của thành viên trong gia đình. Năm 2019 ông tiến hành xây dựng thêm nhà tạm tiền chế trên khung sắt lớp tôn xung quanh bọc tôn trên phần đất trồng 19m² nên xảy ra tranh chấp. Sau đó các thành viên trong gia đình đã họp vào ngày 12/06/2019 tất cả anh chị em đã thống nhất trong đó có cả ông H xác định ranh giới đất giữa ông Ch và ông H trên thửa đất 1476 tờ bản đồ số 50 mà ông H đã làm giấy quyền sử dụng đất đã lấn qua phần đất ông Ch đang quản lý sử dụng từ trước cho đến nay và ông H có trách nhiệm trả lại phần đất lấn trên theo đúng sổ họa ranh giới mốc giới thửa đất đã được bộ phận đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác lập ngày 08/03/2019.

Nay bà V khởi kiện thì ông không đồng ý và đồng thời ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/6/2018 cho ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A đối với phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông H, bà A do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T chứng nhận ngày 06/3/2019 đối với phần diện tích đất nói trên.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày: Năm 1969 cha bà tên là Hồ Th và mẹ là Bùi Thị L có mua căn nhà 84 Nguyễn Công Trứ Lạc Nghiệp (nay là số 51 Nguyễn Trãi, tổ dân phố 1, thị trấn D, Đơn Dương). Gia đình bà sinh sống đến năm 1975 thì cha bà mất. Một thời gian sau mẹ bà có dỡ một phần nhà đem về thôn Hòa Bình cất cho các con ở vì các con lập gia đình riêng nên dôi ra một khoảng đất trống. Năm 1985 mẹ bà tiến hành chia đất cho các con, riêng ông Hồ Ch được mẹ tôi cho sử dụng căn nhà còn lại tại thị trấn D; ông Hồ Viết H được cho một số đất vườn và đất ruộng tại tổ dân phố H.

Năm 1991 giữa các anh em có bàn bạc, ông Hồ Ch có cho ông H cất căn nhà cấp 4 để tiện việc đi lại, sinh sống. Đầu năm 2016 mẹ bà mất, gia đình đã ngồi lại bàn bạc thống nhất chia mảnh đất trống còn lại cho ông Ch, ông H theo

bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đ lập cho ông Hồ Ch vào ngày 08-03-2019 và từ đó xảy ra tranh chấp với ông H.

Ngày 12-6-2019, anh chị em trong gia đình đã ngồi lại bàn bạc buộc ông H phải có trách nhiệm trả lại phần đất đã được cấp sổ lần trong phần đất của ông Ch là 19m². Đến ngày 18-3-2021 các thành viên trong gia đình đã thống nhất phía ông H trả lại 19m² trên cho ông Hồ Ch để ông Ch lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ch.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Th trình bày: Cha mẹ bà mua diện tích đất nhà 84 Nguyễn Công Trứ Lạc Nghiệp (nay là số 51 Nguyễn Trãi, tổ dân phố 1, thị trấn D, Đơn Dương) vào năm 1969 và sinh sống đến năm 1975 thì ba bà mất. Cũng trong năm 1975 mẹ bà có dỡ một ít nhà đem về thôn Hòa Bình cất nhà nên dư ra một khoảng đất trống. Sau đó, mẹ bà tiến hành chia tài sản đất đai cho các con và cho ông Hồ Ch căn nhà nói trên được toàn quyền sử dụng. Năm 1991 ông Ch có cho ông H cất một căn nhà cấp 4 để tiện việc sinh sống.

Ngày 12-6-2019, anh chị em trong gia đình đã ngồi lại bàn bạc buộc ông H phải có trách nhiệm trả lại phần đất đã được cấp sổ lần trong phần đất của ông Ch là 19m². Đến ngày 18-3-2021 các thành viên trong gia đình đã thống nhất phía ông H trả lại 19m² trên cho ông Hồ Ch để ông Ch lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ch.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Kh trình bày: Bà là vợ của ông Hồ Ch. Mẹ chồng bà là bà Bùi Thị L (đã mất) đã cho vợ chồng bà căn nhà số B/84 Nguyễn Trãi Khóm 1, thị trấn D, huyện Đ từ năm 1985. Đến năm 1991 vợ chồng ông, bà xây cất lại nhà và thời điểm đó có cho em trai chồng là ông Hồ Viết H xây căn nhà liền kề với nhà của vợ chồng bà để tiện việc sinh sống. Năm 2015, mẹ chồng bà mất nên năm 2016 một số anh em trong gia đình bàn bạc và thống nhất chia số đất trống còn lại cho 2 thành viên là ông Hồ Ch và ông Hồ Viết H. Năm 2018 phía gia đình ông H đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của bất cứ ai trong gia đình cũng như không có chữ ký giáp ranh của vợ chồng bà. Năm 2019 vợ chồng sửa chữa nhà xưởng đã được cất từ năm 1997 để tiện việc sản xuất kinh doanh, phần sửa chữa là nhà tiền chế khung sắt lợp và bao bọc xung quanh bằng tôn. Lúc này bà mới biết ông H đã được cấp quyền sử dụng đất lấn sang phần đất của gia đình bà. Ông Ch và ông H có ngồi nói chuyện bàn bạc giải quyết vấn đề trên, ông H đã chấp nhận trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng một thời gian sau phía ông H không trả mà đã làm thủ tục sang tên cho bà Hồ Tường V từ đó các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 06/03/2019, Văn phòng Công chứng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Hồ Viết H và bà

Nguyễn Thị A và bên được tặng cho là bà Hồ Thị Tường V. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng đã xem xét hồ sơ và yêu cầu cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và khi nhận thấy hồ sơ đầy đủ các thủ tục, đáp ứng được yêu cầu giao dịch giữa các bên. Văn phòng đã tiến hành thực hiện các thủ tục về giao dịch và ký phát hành hồ sơ tặng cho nêu trên.

Văn phòng công chứng nhận thấy việc tiếp nhận và cho các bên thực hiện Công chứng Hợp đồng tặng cho là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về Công chứng và các quy định của các luật khác có liên quan cho nên việc bị đơn là ông Hồ Ch yêu cầu hủy bỏ một phần của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở và cũng không thuộc phạm vi xem xét của Văn phòng Công chứng. Văn phòng đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Theo đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 550481 ngày 04/6/2018 cho ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A đã được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Về “trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất” được quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên được cấp theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Đối với việc ông Hồ Ch yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất số CL 550481 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/06/2018 cho ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A đối với 19m² đất thuộc thửa 1476 tờ bản đồ số 50 thị trấn D thì trong quá trình đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất phục vụ cho công tác cấp giấy được thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 17/12/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập, các chủ quản lý đất liền kề chưa ký xác nhận ranh giới, mốc giới theo quy định. Cho nên yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất đối với 19m² là có cơ sở để xem xét (kèm theo Phụ lục số 11 về Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ TNMT quy định về bản đồ địa chính). Mặt khác, ngày 12/06/2019, các thành viên trong gia đình họp và lập Biên bản thống nhất ranh giới đất giữa ông Ch và ông H (ông H đã được cấp GCNQSD đất trước thời điểm lập Biên bản thỏa thuận), cho nên việc yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất số CL 550481 đối với 19m² thuộc thửa đất số 1476 tờ bản đồ số 50 thị trấn D phải trên cơ sở có sự chấp thuận của ông H, cũng là yếu tố cần xem xét. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ M, ông Hồ A, ông Hồ E, ông Hồ Đ, ông Hồ Viết B, bà Trần Thị Cúc Tr trình bày:

Nguyên căn nhà này cha mẹ chúng tôi mua từ năm 1969 để sinh sống đến năm 1975 thì cha tôi mất, mẹ tôi có dỡ một phần căn nhà này đem về Hòa Bình

dựng lại để anh em chúng tôi ở (vì nhà đông người) nên đòi ra một khoảng đất trống.

Đến năm 1985 mẹ tôi tiến hành chia tài sản đất đai cho các con (lúc này các con đã có gia đình riêng) và cho ông Hồ Ch căn nhà nói trên được toàn quyền sử dụng vì đã cho ông Hồ Viết H là bố cô Hồ Tường V một số diện tích đất sản xuất nông nghiệp tại Hòa Bình.

Đến năm 1991 giữa ông Ch và ông H có cuộc nói chuyện để cho ông H cất một căn nhà cấp bốn để tiện việc sinh sống.

Đến cuối năm 2015 đầu năm 2016 thì mẹ chúng tôi mất, cuối năm 2016 anh chị em chúng tôi có ngôi bàn bạc và thống nhất chia phần đất trống nói trên cho ông Ch và ông H đúng như bản vẽ đo đạc ngày 08/03/2019 để được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện cho ông Ch. Từ đó ông Ch xây dựng nhà tiền chế khung sắt dừng và lợp tôn trên phần diện tích theo bản vẽ đo đạc thì xảy ra tranh chấp với ông H, vì lúc này ông H đã tự ý làm sổ quyền sử dụng đất đã lấn sang phần của ông Ch cho đúng bản vẽ, phần ông Ch là 64m² (có biên bản cuộc họp gia đình).

Việc ông H đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lấn sang một phần của ông Ch, vậy chúng tôi yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A ngày 04/06/2018; hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và bà A với bên được tặng là Hồ Tường V do văn phòng công chứng Nguyễn Văn Truyền chứng ngày 06/03/2019, hủy một phần đăng ký biến động tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL550481 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận thay đổi tên người sử dụng từ ông H, bà A sang tên Hồ Tường V đối với diện tích 19m² thuộc phần thửa 1476 tờ bản đồ số 50 thị trấn D để trả cho ông Ch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 189 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Tường V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Hồ Ch đối với diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Ch về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Hồ Tường V.

2.1 Công nhận phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Ch (có họa đồ đo vẽ ngày 23/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

Ông Hồ Ch được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2 Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T chứng nhận ngày 06/3/2019, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A với bà Hồ Tường V đối với diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3 Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/6/2018 cho ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A đối với phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Hồ Ch, bà Hồ Tường V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng (Có họa đồ đo vẽ ngày 23/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo)

2.4 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A ngày 04/6/2018 về việc tặng cho bà Hồ Tường V đối với phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 3 năm 2022 nguyên đơn bà Hồ Tường V kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Ch phải trả phần đất diện tích 19m² đã lấn chiếm của bà, đồng thời di dời công trình xây lắp trái phép trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung. Vi phạm về tố tụng: việc cấp trích lục bản án giao bản án không đúng thời gian, vi phạm phạm vi xét xử chuyển tòa tỉnh Lâm Đồng xét xử là không đúng, người phản tố không đề nghị công nhận đất cho ông Ch nhưng Tòa án vẫn công nhận, vi phạm khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì không cần thiết phải tuyên hủy

GCN, vi phạm thời hạn chuyển kháng cáo. Về nội dung: Chứng cứ vụ án không rõ ràng, tại biên bản họp gia đình năm 2019 không có chữ ký của ông H, giấy cam kết năm 2021 là bản photo, hai biên bản này đều lập sau năm 2019 khi mà bà V đã được cấp GCN. Việc tặng cho của bà V được công chứng, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà V đúng quy định. Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có dấu hiệu làm giả. Giấy ủy quyền bất động sản năm 1985 ông Ch cũng thừa nhận không giá trị. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Năm 1985 các anh chị em được bà L phân chia đất, gia đình ông H, bà A đã xây nhà trên diện tích 178m² sử dụng từ năm 1991. Trong suốt quá trình sử dụng đất, thể hiện ranh giới đất của ông Ch và ông H không tranh chấp khi đó bà L vẫn sống. Tại BL17 xác định diện tích tranh chấp 9,8m² sau lại tranh chấp thành 19m² là không chính xác.

Ông Hồ Ch tranh luận: Các anh chị em trong gia đình thống nhất cho ông phần đất trống 19m², khi ông làm nhà tiền chế bao quanh phần đất trống thì bà V tranh chấp, sau sự việc tranh chấp thì ông H bà A mới tặng cho bà V QSDĐ. Tòa sơ thẩm cũng tiến hành xem xét và xác định hiện vẫn là đất trống.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

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

Về nội dung: Khi thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ cho ông H, bà A UBND huyện Đ không trực tiếp xác minh nguồn gốc diện tích đất, chủ sử dụng đất liên kê chưa ký xác nhận ranh giới, mốc giới mà đã cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà A là không đúng quy định. Mặt khác, tại giấy cam kết và thỏa thuận thì ông H cũng đồng ý trả lại phần diện tích đất 19m² thuộc thửa 1476, tờ bản đồ số 50, thị trấn D cho ông Hồ Ch. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V là có cơ sở. Bà V kháng cáo nhưng không đưa thêm được tài liệu chứng cứ chứng minh về phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H, bà A sau đó điều chỉnh sang tên bà làm căn cứ khởi kiện là chưa đủ căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo khoản 3 Điều 26; Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 350 m² là của cụ Bùi Thị L. Sau đó thửa 197 được bà L để lại cho ông Hồ Viết H, ông Hồ Viết B. Ông Hồ Viết B để lại cho ông Hồ Ch.

Năm 2018 ông H lập thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với một phần thửa 197 và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số CL 550481 gồm 1/197 được chỉnh lý

trên bản đồ địa chính và lấy số thửa mới là 1476, tờ bản đồ số 50, diện tích 178m² (trong đó có 19m² đất đang tranh chấp).

Ngày 06/3/2019 ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích trên cho bà Hồ Tường V.

Phía nguyên đơn bà V cho rằng ông Hồ Ch lấn chiếm diện tích 19m² đất thuộc thửa 1476 và làm nhà tiền chế, còn phía bị đơn không đồng ý trả lại diện tích đất như yêu cầu của nguyên đơn mà cho rằng các anh chị em trong gia đình đã thống nhất cho ông.

Xét thấy, về trình tự cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Viết H và bà Nguyễn Thị A thì UBND huyện Đ xác định: *“Trong quá trình đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất phục vụ cho công tác cấp giấy được thể hiện tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 17/12/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập thì các chủ sử dụng đất liền kề chưa ký xác nhận ranh giới, mốc giới theo quy định”*. Như vậy, khi thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ cho ông H, bà A UBND huyện Đ không trực tiếp xác minh nguồn gốc diện tích đất, chủ sử dụng đất liền kề chưa ký xác nhận ranh giới, mốc giới mà đã cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà A là không đúng quy định.

Tại phiên tòa, bà V cũng khai vào năm 1991 bà L cho ông H diện tích bao nhiêu thì không biết, bà L chỉ chỉ vị trí cất nhà. Đến năm 2017 khi ông H đi đăng ký QSDĐ không được ông Ch ký giáp ranh. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của UBND huyện Đ. Mặt khác, theo kháng cáo bà V cũng trình bày bà đã cất nhà hết diện tích 178m² nhưng tại phiên tòa bà thừa nhận 19m² là đất trống và cũng phù hợp kết quả xem xét tại sản tại chỗ của Tòa án sơ thẩm nên lời trình bày tại của bà V tại đơn kháng cáo là không có cơ sở.

[2.2] Xét thấy, diện tích nhà và đất thuộc thửa 1476 tờ bản đồ số 50 thị trấn D thì bà V sử dụng ổn định từ trước đến nay. Phần diện tích đất tranh chấp là phần diện tích đất trống nối với phần đất ông Ch đang sử dụng. Năm 2019 ông Ch làm nhà tiền chế trên phần đất này. Mặt khác, ngày 08/3/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo vẽ diện tích đất hiện trạng của ông Ch để làm sổ đỏ cho ông Ch và ngày 12/6/2019 toàn bộ anh em trong gia đình lập biên bản họp gia đình thống nhất ranh giới theo biên bản đo vẽ ngày 08/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng và buộc ông H phải trả lại diện tích đất lấn qua đất của ông Ch đã cấp cho ông H. Nội dung biên bản cuộc họp thể hiện *“...Ranh giới đất giữa hai thành viên là ông Hồ Ch và Hồ Viết H trên thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 mà ông H đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lấn qua phần đất của ông Hồ Ch mà anh em đã thỏa thuận. Nay tất cả 10 anh chị em đều thống nhất và quyết định ông H phải có trách nhiệm trả lại phần đất đã được cấp lấn sang phần đất của ông Ch”*

Tại “Giấy cam kết và thỏa thuận” ngày 18/3/2021 của ông Hồ Viết H cũng có nội dung: *“Hôm nay ngày 18/3/2021, ông Hồ Ch và ông Hồ Viết H (bố bà V) có ngôi bàn bạc và thỏa thuận đưa đến quyết định cuối cùng trong việc tranh chấp giữa hai anh em trong việc tranh chấp diện tích 19m² tọa lạc tại thửa đất*

số 1476, tờ bản đồ số 50 thị trấn D...ông H có trách nhiệm trả cho ông Ch 19m² để tiện việc đăng ký quyền sử dụng đất...” phía dưới có chữ ký của ông Hồ Ch, ông Hồ Viết H và các nhân chứng Hồ M, Hồ Viết B, Hồ Thị H.

bà V cho rằng Biên bản họp gia đình ngày 08/3/2019 chỉ là bản photo nên không có giá trị, ông Ch trình bày do bà V đang giữ bản chính nhưng bà Tường Vi không thừa nhận. Nhưng căn cứ vào lời khai của các anh em của ông Hồ Ch, ông H là bà Thơm, bà Hương, ông Hồ M, Hồ A... thừa nhận vào ngày 18/3/2021 (ngày giỗ của ông Thời) có việc anh em họp gia đình và yêu cầu ông H trả lại phần đất cho ông Hồ Ch và ông H đồng ý trả lại. Như vậy, phía ông H cũng thừa nhận 19m² đất được cấp trong GCNQSDĐ của ông là của ông Ch nên tại Giấy cam kết và thỏa thuận ông đồng ý trả lại phần diện tích này cho Chiến.

Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Ch hủy một phần hợp đồng tặng cho giữa ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A với bà Hồ Tường V là có căn cứ. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Tường V phải chịu án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Tường V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 189 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Tường V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Hồ Ch đối với diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Ch về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Hồ Tường V.

2.1 Công nhận phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Ch (có họa đồ đo vẽ ngày 23/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

Ông Hồ Ch được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2 Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T chứng nhận ngày 06/3/2019, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A với bà Hồ Tường V đối với diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3 Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/6/2018 cho ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A đối với phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Hồ Ch, bà Hồ Tường V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng (Có họa đồ đo vẽ ngày 23/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

2.4 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 550481 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Hồ Viết H, bà Nguyễn Thị A ngày 04/6/2018 về việc tặng cho bà Hồ Tường V đối với phần diện tích 19m² thuộc một phần thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hồ Tường V phải chịu số tiền 4.559.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ.

4. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Hồ Tường V phải chịu 600.000đ được trừ vào số tiền 1.500.000đ tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016309 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. bà V được nhận lại số tiền 900.000đ án phí còn dư.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Tường V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008864 ngày 30/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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)
- Đường sự (14)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên