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: 379/2024/DS-PT
Ngày 30-5-2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần 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 Thụy Vũ;
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;
Ông Nguyễn Văn Khương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thanh Bình – 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DSST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1441/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1974. *(Có mặt)*

Địa chỉ: tổ dân phố C, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1964; *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1966. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: tổ dân phố C, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A - Phó Chủ tịch UBND huyện L. (Văn bản ủy quyền số 2674/GUQ ngày 26/8/2019). *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

2. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số E T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương A1 - Trưởng văn phòng. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

3. Ngân hàng TMCP Á.

Địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P - Tổng giám đốc. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Ông Nguyễn Bá T1, sinh năm 1964. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: số G, tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Phạm Hồng T*:*

Năm 1986 gia đình ông có khai hoang được diện tích đất tại tổ dân phố C, thị trấn N, huyện L. Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ ông là bà Nguyễn Thị H năm 1992 với tổng diện tích là 10.609m².

Năm 2005, gia đình ông đã thống nhất sang tên cho ông toàn bộ diện tích đất trên. Sau khi sang tên thì ông được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 787m² thuộc thửa số 226 và diện tích 9.842m² thuộc thửa số 550, tờ bản đồ số 5a, bộ bản đồ thị trấn N, huyện L.

Đến năm 2006, ông đã thực hiện cấp đổi 02 diện tích đất trên. Sau khi cấp đổi ông được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.729m² thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 33, bộ bản đồ thị trấn N, huyện L.

Trong quá trình sử dụng đất, do không có điều kiện để làm hàng rào nên vợ chồng ông C, bà C1 đã lấn chiếm qua một phần đất của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà C1 phải trả cho ông diện tích đất lấn chiếm 127m² thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 33, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L. Sau khi có kết quả đo vẽ ông đã khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông C, bà C1 phải trả cho ông diện tích đất 175m² thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 33, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L.

Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức C*, bà* Nguyễn Thị C1*:*

Nguồn gốc đất hiện nay vợ chồng ông bà đang canh tác, sử dụng có nguồn gốc do nông trường Quốc doanh số 4 giao cho vợ chồng ông bà. Sau khi vợ chồng ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ với nông trường (trả sản lượng), năm 1992 vợ

chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này. Trong quá trình sử dụng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mối mọt nên vào năm 2000 vợ chồng ông bà đã làm lại thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông bà đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 13.880m² thuộc các thửa số 338, 212, 232 tờ bản đồ số 02A, 05A, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L.

Trong quá trình sử dụng thì giữa gia đình ông bà với gia đình ông T không tranh chấp gì với nhau. Đến năm 2020, gia đình ông T mới tranh chấp với gia đình ông bà. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất nêu trên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với diện tích đất 127m² thuộc một phần thửa số 4 và diện tích đất 175m² thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 33, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L; đồng thời hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T với Ngân hàng TMCP Á.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2*:*

Ngày 17/10/2016, Văn phòng C3 chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp ông Phạm Hồng T với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh L1; theo đó, ông Phạm Hồng T thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh L1 – PGD Đà Lạt các quyền sử dụng đất tại TDP C và TDP C, thị trấn N, huyện L: Thửa số 4 và thửa 653, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận số AG 300767, BQ 240496 do UBND huyện L (Hợp đồng thế chấp số công chứng 6146, quyển số 19TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 17/10/2016 tại Văn phòng C3).

Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng nêu trên bên thế chấp xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp đã làm thủ tục đăng ký mẫu dấu chữ ký tại Văn phòng công chứng và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng C3 đã chứng nhận hợp đồng thế chấp.

Nay các bên có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thế chấp số công chứng 6146, quyển số 19TP/CC-SCC/HĐGD nêu trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Á *(*Ngân hàng A2*):*

Ngày 14/10/2022, giữa Ngân hàng và ông Phạm Hồng T đã trả toàn bộ số nợ vay và Ngân hàng đã giải chấp tài sản cho ông T nên Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án này.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L*:*

Thửa đất số 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, đo đạc năm 2005, diện tích 9.729m², trước đây là các thửa số 208, 209, 211, 226, 531 tờ bản đồ địa chính số 5a tại thị trấn N, đo đạc năm 1991, tổng diện tích 10.629m².

Ngày 04/02/1998, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H (mẹ ông Phạm Hồng T) diện tích 10.229m² thuộc các

thửa số 208, 209, 211, 226, 531 tờ bản đồ địa chính số 5a tại thị trấn N, huyện L. Còn lại 400m² đất ODT thuộc một phần thửa số 209 chưa được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do để lại cấp theo Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị.

Năm 2005, ông Phạm Khắc K (cha ông Phạm Hồng T), bà Nguyễn Thị H lập thủ tục tặng cho ông Phạm Hồng T toàn bộ diện tích 10.629m² thuộc các thửa số 208, 209, 211, 226, 531 tờ bản đồ địa chính số 5a tại thị trấn N, huyện L. Ngày 10/6/2005, ông T được UBND huyện L cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 473490 thửa số 550, tờ bản đồ địa chính số 5a tại thị trấn N, huyện L diện tích 9.842m² (thửa số 550 được hợp từ các thửa số 208, 209, 211, 531).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 473491 thửa số 226, tờ bản đồ địa chính số 5a tại thị trấn N, huyện L diện tích 787m².

Năm 2005, UBND thị trấn N, huyện L được lập mới bản đồ địa chính, khi đó các thửa đất số 550 và 226, tờ bản đồ địa chính số 5a được đo đạc thành thửa số 04, tờ bản đồ địa chính số 33, diện tích 9.729m². Sau đó, ông T có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu bản đồ mới và đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 300766, thửa số 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L diện tích 9.729m².

Như vậy, việc UBND huyện L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo số liệu bản đồ mới (thửa số 04, tờ bản đồ địa chính số 33) là phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và điểm 13 Mục IV Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ T2 về việc hướng dẫn, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DSST ngày 31 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 138, 157, 158, 165, 166, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DLT.BDCN.80.131016 ngày 17/10/2016, đăng ký thế chấp ngày 18/10/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DLT.BECN.80.131016/SĐBS-01 ngày 12/01/2018 giữa bên thế chấp ông Phạm Hồng T với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng T về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" đối với ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1. Buộc ông Nguyễn

Đức C, bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hồng T diện tích đất 124,1m² thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L và có nghĩa vụ di dời cây trồng có trên phần đất trả lại cho ông T được trọn quyền quản lý, sử dụng. (Có Họa đồ đo vẽ ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 300767 do UBND huyện L cấp cho ông Phạm Hồng T ngày 11/10/2006 đối với diện tích đất 158,9m² thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L. Công nhận diện tích đất 158,9m² thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 được trọn quyền quản lý, sử dụng.

(Có Họa đồ đo vẽ ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 14/8/2023, nguyên đơn ông Phạm Hồng T có đơn kháng cáo không đồng ý với nội dung phán quyết chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất); đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo ranh giới trong bản đồ địa chính và GCNQSD đất, theo thực trạng đo đạc của cơ quan chức năng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Phạm Hồng T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng các xác nhận của các cá nhân là nguyên Giám đốc nông trường Quốc doanh 4 và cán bộ địa chính xã không có cơ sở do họ không phải là người trực tiếp biết về quá trình giao khoán của Nông trường. Mẹ ruột của ông T là Chủ tịch công đoàn của Nông trường Quốc doanh 4 nên trong thời gian làm việc tại đây đã cùng gia đình khai hoang và sử dụng đất khai hoang từ lâu, gia đình ông C sau này mới sử dụng đất do Nông trường giao, các giấy tờ trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông C không có người ký giáp ranh. Về thuế, gia đình ông T đã đóng đầy đủ theo diện tích trên GCNQSD đất, đồng thời UBND huyện L cũng có xác nhận bố mẹ ông T cho ông 02 thửa đất đã cấp GCNQSD đất và quá trình cấp GCNQSD đất này là đúng quy định.

Ông T cũng xác định quá trình cấp GCNQSD đất cho gia đình ông, cơ quan chức năng không đo vẽ thực tế và không có chủ sử dụng đất liền kề ký giáp ranh.

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

Về thủ tục tố tụng: cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ đúng quy định. Về nội dung vụ án: qua các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của

các đương sự, có cơ sở để khẳng định án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật do tình trạng cấp GCNQSD đất cho các đương sự là cấp đại trà, không đo vẽ thực tế để xác định ranh giới; quá trình giải quyết tranh chấp ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành đo đạc và bị đơn chấp nhận xác định lại ranh giới – đây là sự tự nguyện của bị đơn đối với phần diện tích 158,9m² và đã được án sơ thẩm ghi nhận. Qua thực trạng đã nêu cho thấy kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định, bảo đảm lợi ích của các đương sự. Thực tế đất của các đương sự sử dụng không có ranh giới rõ ràng, theo yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 150m² đất, với kết quả tuyên xử của án sơ thẩm là đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu buộc bị đơn trả lại tổng diện tích đất 275m² thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 33, bộ bản đồ thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất đã cấp cho nguyên đơn và huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn rút lại yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định.

Xét tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Nguồn gốc đất của nguyên đơn là được tặng cho từ bố mẹ là ông Phạm Khắc K và bà Nguyễn Thị H, theo GCNQSD đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H vào ngày 04/02/1998, diện tích 10.229m² gồm các thửa 208, 209, 211, 226, 531 tờ bản đồ số 5a thị trấn N. Diện tích 400m² đất ở đô thị thuộc một phần thửa số 209 chưa được cấp GCNQSD đất do để lại cấp theo Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị. Năm 2005, ông K bà H làm thủ tục tặng cho toàn bộ các thửa đất trên cho ông T. Ngày 10/6/2005, ông T được UBND huyện L cấp 02 GCNQSD đất số AC473490 thửa

550 (hợp từ các thửa 208, 209, 211, 531) tờ bản đồ 5a thị trấn N, diện tích 9.729m² và số AC 473491 thửa số 226, tờ bản đồ 5a thị trấn N, diện tích 787m². Năm 2005, UBND thị trấn N lập mới bản đồ địa chính, các thửa đất của ông T được đo đạc thành thửa số 04, TBĐ số 33 diện tích 9.729m² và sau đó ông T đã được cấp đổi GCNQSD dất số AG 300768 theo số liệu bản đồ mới đối với diện tích 9.729m².

Nguồn gốc đất của bị đơn do Nông trường quốc doanh số 4 giao cho bị đơn. Năm 1992 bị đơn được cấp GCNQSD đất. Quá trình sử dụng đất bị đơn được cấp đổi lại GCNQSD đất (do bị rách không sử dụng được) vào năm 2000 đối với diện tích 13.880m² thuộc các thửa 338, 212, 232 TBĐ số 02A, 05A bộ bản đồ địa chính thị trấn N. Hiện nay, bị đơn đã chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác, chỉ còn đứng tên trên GCNQSD đất đối với thửa 212 có diện tích 5.575m².

Đối với trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn, bị đơn thì UBND huyện L xác định cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất của nguyên đơn chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của tòa án đã được thi hành.

Tòa án đã xác minh về nguồn gốc đất và việc sử dụng đất của các đương sự. Kết quả xác định: các lô đất là từ hợp đồng bán vườn cây trả chậm của Nông trường quốc doanh số 4 cho các hộ, khi trả hết tiền sẽ được cấp GCNQSD đất. Ranh giới giữa các lô là hàng chè và gia đình ông T đã chôn cột điện ở đầu thửa đất, các hộ không thay đổi ranh mốc. Phần đất tranh chấp giữa 2 bên đương sự là đường bờ lô, 2 bên tranh chấp đã 3-4 năm.

Xem xét hồ sơ cấp GCNQSD đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có tài liệu nào thể hiện việc đo đạc cụ thể diện tích đất được cấp theo hiện trạng sử dụng đất, không có văn bản ký giáp ranh giữa các hộ liền kề; có căn cứ xác định UBND huyện L cấp GCNQSD đất không tiến hành đo đạc hiện trạng và cắm mốc mà chỉ căn cứ vào việc kê khai của người dân, dẫn đến việc cấp GCNQSD đất không theo tình trạng thực tế sử dụng của các đương sự.

Quá trình Tòa án tiến hành thẩm định, đo vẽ ranh bản đồ theo yêu cầu của đương sự thể hiện: ranh sử dụng không đúng theo bản đồ địa chính (bản đồ địa chính thể hiện ranh là đường thẳng, ranh các đương sự sử dụng không theo đường thẳng). Nguyên đơn còn sử dụng lấn sang thửa đất số 68 của ông Nguyễn Bá T1. Tuy ông T không có mặt vào thời điểm đo vẽ nhưng vào ngày 16/6/2023 các bên đã thống nhất theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH A3 thực hiện ngày 25/4/2023. Căn cứ vào họa đồ này, phần đất tranh chấp 283m² thuộc quyền sử dụng theo hiện trạng của bị đơn nhưng lại được UBND huyện L cấp cho nguyên đơn không đúng hiện trạng nên đã phát sinh tranh chấp do đương sự chỉ căn cứ vào diện tích được cấp trên GCNQSD đất để khởi kiện là không đúng. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy GCNQSD đất của nguyên đơn đối với phần diện tích 263m² là có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý kéo ranh thẳng từ trước ra sau và di dời cây trồng trên đất để lại cho nguyên đơn theo ranh kéo thẳng, diện tích là 124,1m², đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận phần này. Như vậy, có căn cứ để hủy GCNQSD đất của nguyên đơn đối với phần diện tích 156,9m².

Diện tích đất liên quan giữa nguyên đơn và ông T1 giữa hai bên không yêu cầu giải quyết nên không đề cập đến trong vụ kiện này.

Do vậy, án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

Các quyết định của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí là phù hợp quy định.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ.

Các lý do nêu trong đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa là không có cơ sở để chấp nhận do quá trình cấp GCNQSD đất đã không tiến hành đo đạc thực tế, không thực hiện ký xác nhận ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề như nội dung đã nhận định trên. Nguyên đơn cũng không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Xét bản án sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ, xác đáng và đúng pháp luật các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự nên Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Kiểm sát viên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hồng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 138, 157, 158, 165, 166, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DLT.BDCN.80.131016 ngày 17/10/2016, đăng ký thế chấp ngày 18/10/2016; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DLT.BECN.80.131016/SĐBS-01 ngày 12/01/2018 giữa bên thế chấp ông Phạm Hồng T với bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng T về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" đối với ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1. Buộc ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Hồng T diện tích đất 124,1m² thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L và có nghĩa vụ di dời cây trồng có trên phần đất trả lại cho ông T được trọn

quyền quản lý, sử dụng. (Có Họa đồ đo vẽ ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 300767 do UBND huyện L cấp cho ông Phạm Hồng T ngày 11/10/2006 đối với diện tích đất 158,9m² thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L. Công nhận diện tích đất 158,9m² thuộc một phần thửa 04, tờ bản đồ địa chính số 33 tại thị trấn N, huyện L cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị C1 được trọn quyền quản lý, sử dụng.

(Có Họa đồ đo vẽ ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh phần diện tích đất được công nhận theo hiện trạng diện tích đo đạc ngày 19/5/2023 và bổ sung ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH A3 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014957 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Đương sự đã thực hiện xong.

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

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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);
- VKSND cấp cao tại TPHCM (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).19b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ