

**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: 691/2023/DS-PT

Ngày 27/9/2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
hợp đồng thế chấp QSDĐ, hủy giấy chứng
nhận QSDĐ”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 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: 447/DS-PT ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc: “Tranh chấp QSDĐ, hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 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: 2342/QĐPT, ngày 05 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Th Ha, sinh năm 1960; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn Hu là Luật sư của Văn phòng luật sư Trương H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng V H, sinh năm 1978; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Văn T là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguồn V, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1981; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Quốc lộ 20, thị trấn Liên Ng, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr: Ông Phan Anh T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 23/GUQ-UBND ngày 14/4/2023); vắng mặt.

3. Anh Trần Lê Hải Th, sinh năm 1990; cư trú tại: Thôn Quảng H, xã Quảng L, huyện Đơn D, tỉnh Lâm Đồng; có đơn vắng mặt.

4. Anh Trần Lê Bảo Ta, sinh năm 1993; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

5. Anh Trần Lê Nguyễn S, sinh năm 1997; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

6. Bà Nghiêm Thị Ho, sinh năm 1953; cư trú tại: X 2, thôn Đại N, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; có đơn vắng mặt.

7. Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV); địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 phố Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): Ông Đặng Xuân H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), chi nhánh Đà L (Văn bản ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021) và bà Trần Thị Thanh X (Văn bản ủy quyền số 1430/UQ-BIDV.ĐAL ngày 30/12/2021) là người đại diện theo ủy quyền; có đơn vắng mặt.

8. Văn phòng Công chứng Phan Thị B; địa chỉ: 591, quốc lộ 20, t 9, thị trấn Liên Ng, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Phan Thị B: Bà Phan Thị B - Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02/4/2019 nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày: Năm 1989, bà nhận sang nhượng đất của bà Nguyễn Thị Tr (thường gọi bà B)

diện tích đất 1.077m² thuộc thửa đất số 300/573m² và thửa đất số 597/504m², tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng. Đến năm 1990 bà đi đăng ký nguồn gốc đất tại Ủy ban nhân dân xã Ninh G, huyện Đức Tr; Năm 1992 trồng cà phê mít nhưng để ra một khoảng đất trống 209,5m² thuộc thửa đất số 300 để làm nhà. Năm 1996, Ủy ban nhân dân xã Ninh G công nhận 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà. Sau đó, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 ngày 23/6/1999 đứng tên hộ bà Lê Th Ha.

Gia đình bà sử dụng toàn bộ diện tích đất trên ổn định, cho đến khi chồng bà ông Trần T Á chết năm 1995. Vào khoảng tháng 10/1996 bà Nghiêm Thị Ho thấy hoàn cảnh của bà là “mẹ góa, con cô” bản thân là giáo viên công tác xa nhà, con nhỏ nên đã chiếm phần đất trống của bà để làm nhà tạm ở. Khi phát hiện ra việc lấn chiếm này, bà cùng các cháu của bà đã ra tháo bỏ căn nhà này và bà Nghiêm Thị Ho bỏ đi nơi khác.

Sau đó, lợi dụng lúc bà đi làm xa bà Ha lại tiếp tục chiếm đất trống này để làm nhà ở. Bà đã làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã Ninh G, huyện Đức Tr giải quyết nhưng do bà Ha đưa rất nhiều con cháu vào ở nên xã không trực xuất đi được, bà chỉ yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Ninh G, huyện Đức Tr giữ đất cho bà, không cho bà Ha đăng ký sử dụng phần đất bị lấn chiếm này. Năm 2004, khi thấy ông Hoàng V H xây nhà trên đất này, bà đã gặp trao đổi với bà L là vợ ông H đất này là đất bà Ha chiếm của bà. Thấy vợ chồng ông H ngang nhiên xây nhà, bà đã khiếu nại nhiều lần đến địa chính xã Ninh G, huyện Đức Tr nhưng không được giải quyết.

Đến ngày 26/3/2019, Ủy ban nhân dân xã Ninh G, huyện Đức Tr mời bà cùng ông H lên giải quyết nhưng không thành. Dù bà khiếu nại liên tục nhưng Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà Ha đã lấn chiếm cho ông Hoàng V H.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Hoàng V H trả lại diện tích đất 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 20/9/2005 mang tên hộ ông Hoàng Văn H.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 23/6/1999 hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), phòng giao dịch Liên Ng để vay số vốn là 350.000.000đ vào năm 2021.

Bị đơn ông Hoàng V H trình bày: Ngày 01-10-2004 ông H, bà L nhận chuyển nhượng của bà Nghiêm Thị Ho diện tích đất 201,5m² (chiều ngang dọc đường hẻm là 6,5m, sâu 31m) với giá là 39.000.000đ, hai bên có viết giấy tờ tay với nhau. Tại thời điểm chuyển nhượng bà H đã được ghi trong sổ mục kê đối với

thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H đã tiến hành đăng ký, kê khai và làm thủ tục đúng quy định của pháp luật, đến ngày 20-9-2005 ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 mang tên hộ ông Hoàng V H với diện tích 202m² thuộc thửa 593, tờ bản đồ 40, xã Ninh G, huyện Đức Tr. Năm 2005, ông H tiến hành xây nhà cấp 4, diện tích 5m x 9,5m; và làm 01 công trình phụ 03m x 6,5m, ông có nhờ sử dụng điện của gia đình bà Ha để làm nhà và cùng hợp tác vét giếng nước của bà H để lấy nước, bà Ha đồng ý và không có ý kiến gì. Khi ông xây nhà bà Ha cũng không có ý kiến gì. Sau đó, năm 2011 ông có làm thêm 01 phòng học kích thước 6m x 6,5m, bà Ha cũng không có ý kiến thắc mắc gì, đồng thời có xây dựng hàng rào B40 phân định ranh giới đất giữa ông V H và bà Ha. Vợ chồng ông H, bà L đã sử dụng ổn định diện tích đất này không có tranh chấp.

Năm 2019 bà Ha tranh chấp và cho rằng ông V H lấn chiếm đất là không có cơ sở. Diện tích đất trên ông V H nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định, lâu dài và đã làm nhà kiên cố. Nay bà Lê Th Ha khởi kiện thì ông V H không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 23/6/1999 cho bà Lê Th Ha đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng (1 phần đã cấp cho ông tại thửa 593/202m²). Đồng thời, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ha với Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà L, Phòng giao dịch Liên Ng đối với phần diện tích 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 20/9/2005 mang tên hộ ông Hoàng V H hiện không cầm cố, thế chấp tại cá nhân hay tổ chức tín dụng nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương L trình bày: Nhất trí với lời trình bày và yêu cầu của ông V H như trên.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Lê Nguyên S trình bày: Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ anh là bà Ha về việc buộc ông Hoàng V H trả lại diện tích đất 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 20/9/2005 mang tên hộ ông Hoàng V H. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng V H thì anh không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Ho trình bày: Năm 1995, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất này của ông Đoàn Văn A, ông Đoàn Văn Đ thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, diện tích đất có chiều ngang 6,5m

x 30m. Thời điểm bà nhận đất nhà bà Ha chưa có ở trên đất. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông A, ông Đ đã có hàng dâm bụt tốt làm ranh giới với nhà bà H. Cùng trong năm 1995, bà làm nhà tạm để ở. Một thời sau, bà Ha mới ra diện tích đất bên cạnh làm nhà ván ở cạnh nhà bà. Trong quá trình sử dụng diện tích đất này bà Ha không có ý kiến hay có tranh chấp. Ngày 01-10-2004, bà sang nhượng diện tích đất nói trên cho ông V H, bà L với diện tích đất 201,5m² (chiều ngang dọc đường hẻm là 6,5m, sâu 31m); giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tờ tay với nhau và có ông Vũ Văn L với ông Lê Minh Kh là người làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng bà đã được ghi tên trong sổ mục kê đối với thửa đất này. Ông V H, bà L đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và bà cũng không có tranh chấp đối với việc chuyển nhượng cho ông V H, bà L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ha và ông V H bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr trình bày:

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 054409 ngày 23/6/1999 cấp cho bà Lê Th Ha: Qua rà soát hồ sơ cho thấy: Năm 1999, bà Lê Th Ha có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 300/5731m² TĐm và thửa đất số 597/504m² Đm tờ bản đồ số 40, xã Ninh G. Nguồn gốc do sang nhượng của bà B năm 1989.

Hồ sơ đăng ký đã được Hội đồng đăng ký đất xã Ninh G xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và đã được thông báo công khai, kết thúc công khai theo quy định. Ngày 16/6/1999, Ủy ban nhân dân xã Ninh G có Tờ trình số 13/TT-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSD đất chuyển Phòng Địa chính thẩm tra. Ngày 22/6/1999, Phòng Địa chính nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 289/TT-ĐC về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có bà Lê Th H. Trên cơ sở Tờ trình của UBND xã Ninh G và kết quả thẩm tra của Phòng Địa chính, ngày 23/6/1999 UBND huyện Đức Tr ban hành Quyết định số 353/QĐ- UB về việc cấp GCNQSD đất cho 73 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tại xã Ninh G, trong đó có trường hợp bà Lê Th Ha đối với diện tích 1.077m² (trong đó có 400m² đất ở và 677m² đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 300/573m² và thửa đất số 597/504m², tờ bản đồ số 40, xã Ninh G. Trình tự, thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 ngày 20/9/2005 mang tên hộ ông Hoàng V H: Qua rà soát hồ sơ cho thấy: Ngày 01/10/2004, ông Hoàng V H có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, xã Ninh G, diện tích 202m² đất màu, nguồn gốc do sang nhượng của bà Nghiêm Thị Ho năm 2002. Hồ sơ được Hội đồng xét cấp xã Ninh G họp xét đủ

điều kiện cấp GCNQSD đất và niêm yết công khai, kết thúc công khai theo quy định. Ngày 09/9/2005, UBND xã Ninh G có Tờ trình số 57TTr/UBND về việc cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện, trong đó có ông Hoàng V H. Hồ sơ được chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm tra và có Tờ trình số 543/TTr-TNMT ngày 15/9/2005 về việc đề nghị phê duyệt cấp GCNQSD đất. Ngày 20/9/2005, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 1715/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân tại xã Ninh G, huyện Đức Tr; trong đó ông Hoàng V H được cấp GCNQSD đất số AD 202589 đối với diện tích 202m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, xã Ninh G theo đúng đơn đăng ký. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất được thực hiện đúng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày: Ngày 13/09/2018 bà Lê Th Ha có liên hệ vay vốn tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, phòng giao dịch Liên Ngh với số tiền là 600.000.000đ. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là 400 m² đất ở và 677 m² đất rau màu tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 544094 do UBND huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/06/1999, thuộc quyền sở hữu của bà Lê Th Ha. Ngân hàng đã thực hiện thẩm định thực tế tài sản thế chấp nêu trên. Tại thời điểm thẩm định tài sản không có tranh chấp, pháp lý đầy đủ do vậy Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 1738/2018/11525210/HĐBĐ ngày 13/09/2018 giữa khách hàng với ngân hàng BIDV và được chứng thực tại Văn phòng công chứng Phan Thị B, địa chỉ số 591 quốc lộ số 20 t 9, thị trấn liên ng, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 3331 quyển số 03TP/CC- SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Tr ghi nhận số 23482 ngày 13/09/2018.

Tại thời điểm thế chấp toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 300, 597 tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr thuộc quyền sử dụng của bà Lê Th Ha theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 544094 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày ngày 23/06/1999 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Tr ghi nhận vào ngày 12/09/2018 là đúng quy định Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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, 132, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ 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 Lê Th Ha về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Hoàng V H đối với diện tích 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 20/9/2005 mang tên hộ ông Hoàng V H thuộc thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng V H về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà Lê Th Ha.

3.1 Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phan Thị B chứng nhận số 3331, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2019 giữa bà Lê Th Ha với Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà L, Phòng giao dịch Liên Ng đối với diện tích 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 23/6/1999 cho bà Lê Th Ha đối với diện tích 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo vẽ ngày 17/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Tr kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/6/2022 bà Lê Th Ha kháng cáo với những nội dung sau:

1. Nguồn gốc đất tranh chấp: Do vợ chồng bà Ha sang nhượng của bà B năm 1989; năm 1990 đăng ký tại UBND xã Ninh G 573m², tại thửa 300 và 504m², tại thửa 597, cùng tờ bản đồ số 40. Năm 1999, bà Ha được UBND huyện Đức Tr cấp giấy CNQSDĐ 573m², tại thửa 300 và 504m², tại thửa 597.

2. Tại thời điểm đăng ký vào Sổ mục kê từ năm 1990 - 1994, chỉ có thửa 300, diện tích 573m², do bà Ha kê khai đăng ký. Năm 2004, không biết vì lý do gì ghi thêm thửa 593 (Tách ra từ thửa 299), diện tích 209,5m². Nhưng năm 2004, UBND huyện Đức Tr cấp giấy CNQSDĐ cho ông V H lại áp vào bản đồ trừ diện tích 209,5m² vào diện tích 573m², thửa 300 của bà Ha; để xác định bà Ha chỉ sử dụng 346m² là không đúng.

3. Trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông V H không đúng pháp luật. Từ đó bà Ha yêu cầu gia đình ông V H trả lại 209,5m²; huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm bà Ha giữ nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án buộc ông V H và bà L trả lại 209,5m² cho bà Ha, hai bên đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Th Ha trình bày: Theo trình bày của các đương sự, thì nguồn gốc diện tích đất 209,5m² của bà Nghiêm Thị Ho chuyển nhượng cho ông Hoàng V H, do ông Đoàn Nghiệp D tặng cho hai em là ông Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ, được đăng ký tại Sổ dã ngoại thửa 299; sau khi bà Nghiêm Thị Ho nhận chuyển nhượng 209,5m² đất của ông Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ thì đăng ký tại thửa 593, ghi được tách ra từ thửa 299. Nhưng UBND huyện Đức Tr cấp GCNQSDĐ năm 2005 cho hộ ông Hoàng V H, được tách ra từ thửa 300 của bà Lê Th Ha là bị nhầm lẫn không đúng quy định. Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng V H, có ông Đoàn Nghiệp D là Bí thư xã Ninh G tham gia, nên hồ sơ xét duyệt từ UBND xã Ninh G không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Th Ha, sửa bản án sơ thẩm huỷ giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông V H và bà L, buộc ông V H và bà L trả lại 209,5m² đất cho bà Ha; nhưng nay đất ông V H và bà L đã sử dụng làm ở kiên cố nên buộc trả lại giá trị theo định giá. Bác yêu cầu phản tố của ông V H.

Theo bài bảo vệ quyền lợi của luật sư cho ông V H thể hiện: Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ cho bà H năm 1999 có nhiều thiếu sót, không chặt chẽ; khi cấp giấy cho bà H không có họa đồ, vị trí đất, dựa vào đơn khai của bà Ha rồi UBND xã Ninh G đề xuất cấp giấy không đúng quy định. Bà Ha nhận chuyển nhượng đất và sử dụng không tranh chấp với ai nhưng bà H nói tranh chấp với bà Ha là không phù hợp. Bà Ha sử dụng đất khi có ranh giới giữa hai bên; bà H cho rằng có tranh chấp đất với bà Ha có đơn gửi cho UBND xã Ninh G không được giải quyết thì bà Ha có quyền gửi đơn đến cơ quan cấp trên giải quyết, để cho rằng ông D bí thư xã trù dập, không giải quyết đơn của bà Ha là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, bác đơn kháng cáo của bà Ha giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông V H và bà Phương L trình bày: Ranh giới đất giữa hai bên vẫn còn tồn tại đến bây giờ, năm 1990 bà Ha kê khai thửa 300 và 597. Như vậy, thửa 593 đã hình thành trước thửa 597, theo thứ tự trong Sổ dã ngoại, nên thửa 593 đã có từ trước. Nguồn gốc đất bà Ha chuyển nhượng cho ông V H, bà Phương L là do bà Ha nhận chuyển nhượng của ông D, A và Đ vào năm 1995, nên ông D, A và Đ không còn kê khai đăng ký tại thửa 300, bà B không có đất tại thửa 300. Thửa đất 593 được hình thành từ thửa 300, nhưng sửa lại được hình thành từ thửa 299; theo trả lời của UBND xã Ninh G thì thửa 593 được tách ra từ thửa 300; lời khai của bà Ha có nhiều mâu thuẫn, bà Ha sử dụng đất có ranh giới, không có ý kiến; dù bà Ha công tác tại huyện Lâm H nhưng có con học tại địa phương hàng tuần, mùa hè bà Ha vẫn đi, về nhà ở Đức Tr. Thực tế đất ông V H và bà Phương L đã sử dụng, xây nhà kiên cố bà Ha

không có ý kiến. Đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Ha giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H trình bày: Bà H phản bác toàn bộ lời trình bày của ông V H và bà Phương L, đất của bà nhận chuyển nhượng của bà B nhưng ông V H cho rằng bà B không có đất là không phù hợp; đất chuyển nhượng có giấy tờ, có đóng thuế và được cấp giấy CNQSDĐ; cọc sắt, cây trồng phân chia ranh giới là do bên kia làm và trồng; khi xây dựng nhà không có bà Ha ở nhà và bà Ha cũng không cho điện, sử dụng giếng để xây nhà; khi xét cấp giấy do Hội đồng xét duyệt và cấp năm 1999, trước khi ông V H và bà Phương L được cấp năm 2005.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bà Ha, bà Ha khởi kiện không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu và bác yêu cầu khởi kiện của bà Ha là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm bà Ha cung cấp tài liệu thể hiện bà Ha công tác tại huyện Lâm H nhưng chưa đủ căn cứ, nên đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Ha, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của bà Lê Th Ha đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Th Ha:

[1]. Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Lê Th Ha, thể hiện bà Lê Th Ha đã đăng ký ngày 27/6/1996, thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 diện tích 573m² và thửa đất số 597, tờ bản đồ số 40 diện tích 504m², nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà B năm 1989, đến ngày 23/6/1999 Ủy ban nhân huyện Đức Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 cho hộ bà Lê Th Ha với diện tích 1.077m² thuộc thửa đất số 300 và thửa đất số 597 tờ bản đồ số 40 tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng (BL: 74, 75, 79).

[2]. Theo tài liệu Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 01/10/2004, bà Nghiêm Thị H chuyển nhượng cho ông Hoàng V H diện tích 201,5m², tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, với giá là 39.000.000 đồng (BL: 23); Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Hoàng V H lập ngày 01/10/2004, thể hiện ông Hoàng V H đăng ký thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40 diện tích 202m², nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Nghiêm Thị Ho năm 2004; được UBND xã Ninh G xác nhận ngày 29/11/2004. Đến ngày 20/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 cho hộ ông Hoàng V H với diện tích 202m², thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng (BL: 72, 93).

[3]. Bà Nghiêm Thị Ho xác định nguồn gốc diện tích 201,5m², thuộc thửa 593, tờ bản đồ 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng do bà Nghiêm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn A và ông Đoàn Huỳnh Đ vào năm 1995; phù hợp với xác nhận của ông Đoàn Nghiệp D, ông Đoàn Văn A (BL: 186, 187). Do đó, diện tích đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do bà Nghiêm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn A và ông Đoàn Huỳnh Đ.

[4]. Theo tài liệu Giấy cho đất ở năm 1992 thì ông Đoàn Nghiệp D và bà Phạm Thị L cho em trai là ông Đoàn Huỳnh Đ khoảng 500m² đất để làm nhà ở; đến ngày 01/7/1996 ông Đoàn Huỳnh Đ có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng diện tích 698m², tại thửa 299, tờ bản đồ số 40, mục đích sử dụng thổ cư, có nguồn gốc do anh Đoàn Nghiệp D cho lại năm 1992.

[5]. Tại Sổ dã ngoại và trang số 124, tờ bản đồ số 40, do UBND xã Ninh G cung cấp đã thể hiện: Ông Đoàn Nghiệp D đăng ký thửa 297, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.900m²; ông Đoàn Văn A đăng ký thửa 298, tờ bản đồ số 40, diện tích 970m²; còn thửa 299, tờ bản đồ số 40, do L đăng ký diện tích 518m²; bà Lê Th Ha đăng ký thửa 300, tờ bản đồ số 40, diện tích 573m² (BL: 88, 160). Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng V H xác nhận thửa 299, gia đình ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ đăng ký, quản lý và sử dụng. Do đó, có cơ sở xác định thửa 300, bà Lê Thị Ha đã kê khai, đăng ký từ năm 1996 và ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ không kê khai đăng ký thửa đất 300; nên việc ông Hoàng V H trình bày thửa đất 300 thuộc quyền sử dụng của anh em ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ nên khi chuyển nhượng cho bà Nghiêm Thị Ho thì anh em ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ không kê khai đăng ký thửa 300 là không phù hợp, vì bà Nghiêm Thị H chỉ nhận chuyển nhượng 202m², diện tích còn lại của thửa 300, anh em ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ phải kê khai, đăng ký và cũng không phù hợp với Sổ dã ngoại do UBND xã Ninh G cung cấp (BL: 88) và đến nay ông Hoàng V H cũng không cung cấp được tài liệu thể hiện thửa đất số 300, thuộc quyền sử dụng của anh em ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ nên lời trình bày của ông Hoàng V H không có cơ sở.

[6]. Theo Biên bản xác minh ngày 05/11/2021 đối với ông Lê Thanh V cán bộ địa chính xã Ninh G trình bày: Năm 1999, bà Lê Th Ha kê khai, đăng ký thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40 (theo tài liệu 299); tại thời điểm này chưa hình thành thửa 593, tờ bản đồ số 40. Năm 2004, bà L kê khai, đăng ký thì cán bộ địa chính xã ghi vào Sổ mục kê và hình thành thửa 593, tờ bản đồ số 40; nên hiện nay Sổ mục kê xã quản lý, có thửa 593, đứng tên ông Hoàng V H (BL: 166). Đồng thời, theo Công văn số 225/TNMT ngày 17/5/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Tr phúc đáp Văn bản số 170/TA-DS ngày 01/4/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Theo bản đồ gốc đo đạc 299 xã Ninh G thì thửa 300 (ở giữa) giáp ranh thửa 299 và 301, phía đuôi của thửa 300 là thửa 346; qua kiểm

tra bản đồ lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và UBND xã Ninh G, đều không chỉnh lý thửa đất số 597 và thửa 593, tức là chưa có hai thửa 597 và 593 (BL: 164). Qua lồng ghép bản đồ đo đạc 299 và bản đồ đo đạc năm 2013, cho thấy thửa 300, tờ bản đồ số 40 (theo tài liệu 299); tương ứng với thửa 165, tờ bản đồ số 56, diện tích 390,4m² do bà Lê Th Ha sử dụng và thửa 166, tờ bản đồ số 56, diện tích 215,7m² do ông Hoàng V H sử dụng (bản đồ đo đạc năm 2013), tại (BL: 165). Đến ngày 20/9/2005, tại hoá đồ cấp GCNQSDĐ đối với thửa 593 cho hộ ông Hoàng V H, thể hiện thửa 593 (ở giữa) giáp với thửa 299 và thửa 300, phía đuôi của thửa 593 là thửa 346 (BL: 334).

[7]. Từ những tài liệu trên, có cơ sở xác định thửa 300, 299, 298 và 297 được thể hiện theo bản đồ gốc đo đạc 299 (BL: 164); còn thửa 593 mới hình thành theo bản đồ đo đạc năm 2013 (BL: 165) và thửa 593 được tách ra từ thửa 300. Song, đối chiếu với lời khai của bà Nghiêm Thị Ho và xác nhận của ông Đoàn Nghiệp D, ông Đoàn Văn A thì nguồn gốc 209,5m², tại thửa 593 (đất tranh chấp) do bà Nghiêm Thị Ho nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn A, ông Đoàn Huỳnh Đ thì thửa 593 phải được tách ra từ thửa 299 hoặc thửa 298 hoặc là thửa 297 mới phù hợp với nguồn gốc đất do anh em ông Đoàn Nghiệp D, Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ chuyển nhượng cho bà Nghiêm Thị Ho; mới phù hợp với Sổ dã ngoại ghi thửa 593, được tách từ thửa 299 (BL: 89). Nhưng thực tế, thửa 593 được tách ra từ thửa 300, do bà Lê Th Ha kê khai, sử dụng là không đúng với nguồn gốc đất bà Nghiêm Thị Ho nhận chuyển nhượng. Mặt khác, ngày 01/10/2004 bà Nghiêm Thị H chuyển nhượng cho ông Hoàng V H diện tích 201,5m², tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, thì cùng ngày 01/10/2004 ông Hoàng V H làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thể hiện ông Hoàng V H đăng ký thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40 diện tích 202m², nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Nghiêm Thị Ho năm 2004; được UBND xã Ninh G xác nhận ngày 29/11/2004. Đến ngày 20/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 202589 cho hộ ông Hoàng V H với diện tích 202m², thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng (BL: 23, 72, 93). Như vậy, lẽ ra khi UBND xã Ninh G nhận hồ sơ và đề xuất cấp giấy cho ông Hoàng V H tại thửa 593, phải tách ra từ thửa 299, mới đúng nguồn gốc đất chuyển nhượng, nhưng lại tách từ thửa 300, do bà Lê Th H đăng ký và cấp GCNQSDĐ từ năm 1999 là chưa phù hợp. Do vậy, tại Thông báo số 25/TB-UBND ngày 26/3/2019 của UBND xã Ninh G, về kết quả hòa giải tranh chấp đất của bà Lê Th Ha cho rằng thửa đất 953 đã hình thành trước năm 1996, khi bà Lê Th Ha đăng ký thửa đất 300 (BL: 84, 85) là không phù hợp với các tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập.

[8]. Toà án cấp sơ thẩm dựa vào lời khai của bà Nghiêm Thị Ho là nhận chuyển nhượng đất của ông Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ, sử dụng đất không có tranh chấp; ông Hoàng V H nhận chuyển nhượng đất của bà Nghiêm Thị Ho,

khi xây dựng dựng nhà năm 2005, loại nhà cấp 4, kiên cố không có ai tranh chấp và khi UBND huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Th Ha, không có hoạ đồ đất, nên xác định diện tích 209,5m², tại thửa 593, tờ bản đồ 40, xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng V H; và cho rằng UBND huyện Đức Tr cấp GCNQSDĐ tại thửa 300 cho bà Lê Th Ha, không tách diện tích của thửa 593 của bà Nghiêm Thị Ho nên cấp chồng lẫn. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không kiểm tra lời trình bày của bà Lê Th Ha khi bà Nghiêm Thị Ho lấn chiếm đất, bà Lê Th Ha gửi đơn đến UBND xã Ninh G không được giải quyết và trả lời; vì diện tích đất tranh chấp có liên quan đến ông Đoàn Văn A và Đoàn Huỳnh Đ là em ruột của ông Đoàn Nghiệp D đang là Bí thư xã Ninh G (BL: 250, 268). Tại cấp phúc thẩm bà Lê Th Ha trình bày và cung cấp tài liệu, thể hiện từ ngày 25/8/2000 bà Lê Thị Ha công tác tại Trường THCS Đông Th, huyện Lâm H và từ ngày 15/8/2002 đến ngày 31/5/2015 bà Lê Th H công tác tại Trường THCS Phi T, huyện Lâm H; trong thời gian công tác tại huyện Lâm H bà Lê Th H có Đơn xin tạm trú tại địa phương được Ban giám hiệu trường và Công an xã xác nhận, nên có cơ sở trong thời gian bà Nghiêm Th Ha chuyển nhượng đất cho ông Hoàng V H và ông Hoàng V H xây dựng nhà bà Lê Th Ha không có tại địa phương. Dù tại phiên tòa bà Phương L cung cấp Sổ gọi tên và ghi điểm năm học 2003 – 2004 của lớp 8A, Trường THCS Ninh G, huyện Đức Tr có cháu Trần Lê Hải T là con của bà Lê Th H, để chứng minh năm 2004 con của bà Lê Th Ha vẫn còn học tại địa phương, nên bà Lê Th Ha vẫn thường xuyên về địa phương và biết việc ông Hoàng V H xây dựng nhà là chưa đủ cơ sở. Hơn nữa, năm 2012 bà Lê Th Ha làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ, tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới có chữ ký của bà Lê Th H thể hiện ranh giới của bà Lê Th Ha và ông Hoàng V H, đúng hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay; nhưng bà Lê Th Ha phát hiện không đúng nên không cấp đổi lại giấy và năm 2019 khởi kiện vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Hoàng V H, Toà án cấp sơ thẩm lại sử dụng tài liệu này để cho rằng ranh giới đất giữa bà Lê Th Ha và bà Nghiêm Thị Ho (chuyển nhượng đất cho ông V H) đã hình thành, ổn định từ trước là chưa phù hợp.

[9]. Diện tích đo đạc thực tế 209,5m², tại thửa 593, tờ bản đồ số 40, ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L đang quản lý, sử dụng làm nhà ở kiên cố từ năm 2005 đến nay. Tại phiên tòa bà Lê Th Ha cũng chấp nhận để ổn định cuộc sống của gia đình ông Hoàng V H; nên ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L phải trả lại giá trị QSDĐ cho bà Lê Th Ha, để được sử dụng diện tích đất trên là phù hợp. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02/12/2021, của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng N (BL: 213) thì ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Th Haa 991.780.000 đồng. Nên các quyết định khác của bản án sơ thẩm về huỷ một phần GCNQSD của bà Lê Th Ha và

Hợp đồng thế chấp có liên quan vẫn giữ nguyên và bà Lê Th Ha có trách nhiệm giải quyết với Ngân hàng.

[10]. Dành quyền khởi kiện cho ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L đối với bà Nghiêm Th Ho bằng một vụ kiện dân sự khác, theo quy định của pháp luật; để đảm bảo quyền lợi của ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L.

[11]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Th Ha là phù hợp; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Th Ha; sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Hoàng V H chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự; bà Lê Th Ha không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Th Ha; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 101, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Th Ha, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Hoàng V H đối với diện tích 209,5m² thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L sử dụng diện tích 209,5m², thửa đất số 593, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng nên phải hoàn trả cho bà Lê Thị H 991.780.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 54409 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp ngày 23/6/1999 cho bà Lê Thị Hồng đối với diện tích

209,5m², thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

4. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phan Thị B chứng nhận số 3331, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2019 giữa bà Lê Th Ha với Ngân hàng thương mại Cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà L, Phòng giao dịch Liên Ngh đối với diện tích 209,5m², thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tại xã Ninh G, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo vẽ ngày 17/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Tr kèm theo).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 14.794.275 đồng (đã nộp đủ).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng V H và bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 41.753.400 đồng.

- Hoàn trả cho bà Lê Th Ha 10.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006743 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Tr.

- Ông Hoàng V H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001563 ngày 07/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H không phải chịu.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vương Minh Tâm - Đinh Ngọc Thu Hương

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (2);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Đường sự (12);
- Lưu VP (5) (NTTP).

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

Đặng Văn Ý

