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: 519/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 5 năm 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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 Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - 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.

Trong các ngày 15 tháng 5 và ngày 22 tháng 5 năm 2025, 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 429/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1490/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1970; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: anh Vũ Chí C, sinh năm 1995; Địa chỉ liên hệ: Số B L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1968; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Nguyễn Bảo D, sinh năm 1986; Địa chỉ: C H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh T1 - Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Ngọc S, sinh năm 1966; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin vắng mặt);

2. Anh Vũ Mộng Trường A, sinh năm 1992; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

3. Chị Vũ Thị Phương T2, sinh năm 1989; cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

4. Chị Vũ Thị Phương H, sinh năm 1990; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

Anh T, chị T2, chị H ủy quyền cho anh Vũ Chí C, sinh năm 1995; Địa chỉ liên hệ: Số B L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023) (có mặt);

5. Bà Phạm Thị Kim H1, sinh năm 1957. Địa chỉ; thôn B, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt);

6. Ông Lương Văn M (tên gọi khác Lương Văn G), sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin vắng mặt);

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật ông Trương Hữu Đ - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Đình T3 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đ (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Hồ Văn P.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đào Thị T, có người đại diện theo uỷ quyền anh Vũ Chí C trình bày như sau: Nguyên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng trước đây do gia đình bà T nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Kim H1 (Phạm Kim H1) theo Giấy nhượng đất ngày 08/5/2001 có tứ cận: Phía Bắc giáp sông K, phía Nam giáp đường mòn (nay là đường bê tông), phía Tây giáp đất ông Lữ Đình C1 (ông Bốn C2), phía Đông giáp đất ông L. Diện tích thửa đất khoảng 2.800m^2, trong đó chiều dọc theo đường bê tông là 80m, chiều rộng giáp ranh thửa đất gia đình ông C1, từ đường bê tông xuống sông K là 35m.

Năm 2002, ông Lương Văn M (ông Lương Văn G) có khai thác cát ở bờ sông K nên xin sử dụng nhờ đất của gia đình bà T để mở một con đường chạy dọc

ranh thửa đất gia đình ông C1, từ đường bê tông xuống sông K để tiện việc khai thác cát. Sau đó ông M cho ông Hồ Văn P khai thác cát tại bờ sông K. Đến khi ông P chấm dứt việc khai thác cát thì ông P không sử dụng con đường này nữa.

Ngày 22/5/2008, gia đình bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 480511, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00163/0285/QĐ-UBND.21/04/2008 đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình bà T gồm 05 thành viên là bà T, ông Vũ Ngọc S và 03 con chung của bà T và ông S là chị Vũ Thị Phương T2 (sinh năm 1989), chị Vũ Thị Phượng H2 (sinh năm 1990), chị Vũ Mộng Trường A (sinh năm 1992). Tuy nhiên, thời điểm bà T và ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ bà H2, các con bà T đều còn nhỏ, chưa có đóng góp vật chất cho gia đình, chỉ có bà T và ông S là sở hữu chung đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên.

Đến năm 2019, bà T và ông S ly hôn theo quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận các đương sự số 13/2019/QĐST-HNGĐ ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc bà T được sở hữu riêng đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy chứng nhận số AM 480511.

Tuy nhiên, sai sót của Ủy ban nhân dân huyện Đ và sơ suất của gia đình, mãi đến năm 2022, bà T mới phát hiện thông tin thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, diện tích 800m^2 ghi trên Giấy chứng nhận số AM 480511 không phải là thửa đất của gia đình bà. Thửa đất số 03 là thửa đất hiện do ông Lữ Đình C1 làm chủ sở hữu quyền sử dụng đất, giáp ranh phía Tây với thửa đất của gia đình bà đang sử dụng. Thông tin chính xác của thửa đất mà gia đình bà làm chủ sở hữu quyền sử dụng đất là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14.

Việc sai sót này đã được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận bằng biên bản làm việc ngày 11/11/2022 với những nội dung như sau:

1. Kiểm tra về lĩnh vực đất đai: Hộ bà Đào Thị T được UBND huyện Đ GCNQSD đất số AM 480511 ngày 22/5/2008, số vào sổ cấp GCN: H00163 cho thửa đất số 03; tờ bản đồ 14; diện tích 800m^2. Mục đích sử dụng đất cây lâu năm.

2. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Qua kiểm tra diện tích đất trên tại thực địa thửa đất số 03; tờ bản đồ 14; diện tích 800m^2 không thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị T. Thực tế vị trí đất thực tế gia đình đang sử dụng thửa đất số 121 TBĐ số 14 (giáp với thửa 03, TBĐ số 14).

3. UBND xã Đ đã hướng dẫn hộ gia đình làm các thủ tục thu hồi, đo đạc để có cơ sở cấp lại GCN QSD đất cho đúng ranh giới, diện tích thực tế mà gia đình bà Đào Thị T đang sử dụng.

4. Ý kiến hộ gia đình: Gia đình yêu cầu sau khi thu hồi GCN QSD đất cấp nhầm thì UBND các cấp xem xét đo đạc cấp GCN QSD đất cho gia đình tôi.

Ngày 17/11/2022, gia đình bà T có đóng cọc bê tông và giăng dây thép gai đối với thửa đất số 121 mà gia đình bà hiện nay đang sử dụng. Tuy nhiên, ông Hồ Văn P đã đến tranh chấp một phần thửa đất với gia đình bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận bà là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 diện tích 225,5m^2, địa chỉ tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 480511, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00163/0285/QĐ-UBND.21/04/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/5/2008 mang tên ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T.

Bị đơn ông Hồ Văn P trình bày như sau: Khu vực đất bãi cát có từ năm 1992, lúc ấy còn là rừng núi hoang sơ do ông Lương Văn M (N) làm chủ và ông G san ủi từ đường QL27 vào đến bãi cát, con đường có xe chạy vận chuyển cát rộng khoảng 5m, có giấy xác nhận của bà con ở khu bãi cát và những người lão làng ở gần đó lúc bấy giờ.

Năm 2002, vợ chồng ông Mai B lại khu vực bãi cát cho vợ chồng ông P với số tiền là: 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm ngàn đồng chẵn). Sau khi mua xong ông P tiếp tục công việc vận chuyển khai thác cát nhưng không có ai tranh chấp gì hết hay có ý kiến gì.

Năm 2013, ông P san ủi thêm một con đường mới nằm sát cạnh con đường cũ để thuận tiện cho việc vận chuyển, múc khoảng 20 gàu đất bên phần đất của vợ chồng bà T để đắp lên con đường mới mở cho được cao hơn. Khi ông P làm xong con đường thì 02 ngày sau UBND xã Đạ Rsal có mời ông lên nói về vụ việc múc đất và UBND xã cùng bà T yêu cầu ông đền bù lại số đất mà ông P đã múc đi, từ đó về sau ông P tiếp tục sử dụng 02 con đường ở phần đất mà ông mua để làm cát thì không có gì xảy ra.

Ngày 17/3/2022, vợ chồng bà T đến đào chôn trụ rào, rào chắn ngang 02 con đường trên phần đất của ông P, ông có ngăn cản nhưng không được nên ông P làm đơn kiến nghị đến UBND xã Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp thì ông P mới phát hiện ra 02 con đường (cũ và mới) đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T từ năm 2008, trong khi đó ông mới là chủ sở hữu hợp pháp của khu vực đất cùng con đường. Việc bà T tranh chấp một phần thửa đất có số thửa: 121, Tờ bản đồ số 14 là hoàn toàn vô căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P và ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Mộng Trường A, chị Vũ Thị Phương T2, chị Vũ Thị Phương H (người đại diện theo uỷ quyền ông Vũ Chí C) thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Lương Văn M (Giỏi) trình bày như sau: Năm 1992, tôi vào Đam R để thi công cơ giới cầu đường. Năm 1993, tôi là người ủi con đường có bề ngang 5m, chiều dài từ QL27 xuống đến sông K (khoảng hơn 100m). Tôi đã bồi đắp đất và đá trên con đường đi này để khai thác cát từ sông K lên thi công làm đường; sau đó năm 2002 tôi có sang nhượng công khai phá bãi cát, máy bơm, giấy ống và con đường mà tôi đã ủi xuống bờ sông cho ông Hồ Văn P với số tiền 13.500.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm ngàn đồng). Ông S và bà T cho rằng đất này là của ông bà là hoàn toàn không đúng sự thật vì chính tôi là người sử dụng mảnh đất này từ năm 1992 và bán lại cho ông Hồ Văn P để ông P quản lý sử dụng.

+ Bà Phạm Thị Kim H1 trình bày như sau: Trước đây tôi có một diện tích đất tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (sát bờ sông K). Diện tích bao nhiêu tôi không rõ nhưng không dính tới phần đường và đất của ông P mà hiện nay các bên đang tranh chấp và Tòa án đang thụ lý. Năm 2003, tôi có nhượng công khai phá mảnh đất này cho ông bà Q với giá 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng). Tôi không có viết giấy bán cho ông bà Q mà chỉ đưa giấy tờ của chủ đất cũ bán cho tôi cho ông bà Q. Hiện nay tôi khẳng định tôi là Phạm Thị Kim H1 và giấy bán của ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T xuất trình cho Tòa án tỉnh Lâm Đồng ghi là Phạm Kim H1 là tôi bán là không đúng vì: Tôi chưa bao giờ mua bán gì với ông S, bà T và giấy sang nhượng đề ngày 08/05/2001 là không phải chữ viết và chữ ký của tôi và tôi không biết vợ chồng ông S, bà T là ai.

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày như sau:

Ngày 22/5/2008 UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AM 480511, cấp ngày 22/5/2008 cho hộ ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, diện tích 800m^2, đất trồng cây lâu năm tại xã Đ.

Qua kiểm tra, rà soát phát hiện Giấy CNQSD đất số AM 480511 cấp ngày 22/5/2008 tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 14 diện tích 800m^2 cho hộ ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T không đúng vị trí giữa thực tế và Giấy CNQSD đất. UBND xã Đ đã làm việc với hộ gia đình và lập tờ trình đề nghị UBND huyện thu hồi Giấy CNQSD đất. Trong quá trình làm việc, hộ gia đình bà T không giao nộp Giấy CNQSD đất. Do đó UBND huyện đã thông báo thu hồi, hủy Giấy CNQSD đất và ban hành Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 về việc thu hồi Giấy CNQSD đất nêu trên.

Toà án đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; khoản 2 Điều 227; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Hồ Văn P.

1.1 Công nhận diện tích đất tranh chấp 225,5m^2 thuộc một phần thửa 121, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị T.

(Kèm theo là họa đồ đo vẽ ngày 12/01/2024 của Công ty TNHH A1).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T về việc yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 480511, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00163/0285/QĐ-UBND.21/04/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/5/2008 cho hộ ông Vũ Ngọc S và bà Đào Thị T.

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

Ngày 18 tháng 10 năm 2024, bị đơn là ông Hồ Văn P kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 10 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị số 30/QĐKNPT–VKS-DS kháng nghị một phần nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp đất là đường đi với bị đơn ông Hồ Văn P. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 14 toạ lạc tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Huỳnh T1 trình bày: Hiện nay theo giấy tờ mua bán thì chỉ có giấy của ông Lương Văn G bán cho ông Hồ Văn P. Trước đó con đường này do ông G khai thác ra để đi xuống bãi cát. Sau khi ông G khai thác thì bán lại cho ông P. Hồ sơ vụ án này liên quan đến giấy mua bán đất của bà H1. Bà T trước đây là người làm, bà H1 có bán nhưng không có bán phần đất này cho bà T, giấy mua bán đất là giấy giả. Bà T đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay thời điểm này bà T kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 800m^2. Đến thời điểm hiện tại cũng không có cơ sở căn cứ nào cho rằng đất của bà T là 2.200m^2 trong đó có 225,5m^2 của ông P. Giấy mua bán của bà H1 tuy rằng giấy này đã mạo nhận chữ viết của bà H1 nhưng bà H1 đã có giấy, trong giấy mua bán cũng thể hiện rõ Đ1, T4, N, B1, thể hiện một mặt giáp miếng đất của ông P nhưng bây giờ lại cho rằng đất của bà T nằm trên phần đất

của ông P là không có cơ sở. Bà H1 mua phần đất này không có một diện tích nào cả, chỉ là bà T chỉ vẽ trên 2.000m^2. Miếng đất này trước đây khai thác cát, nếu bà T lấy mất con đường thì ông P cũng không có đường đi xuống, đất này cũng chưa được cấp phép khai thác cát tiếp tục nên đề nghị của phía nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm xử giao 225,5m^2 đất của ông P cho bà T là không có cơ sở. Bản vẽ không xác định được thửa cũng như không xác định được thửa đất của ông P mà cho rằng trong thửa 121 thì cũng không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử nếu xem xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Nếu Hội đồng xét xử xét về mặt tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì xin xem xét không công nhận diện tích 225,5m^2 đất mà bản án sơ thẩm đã tuyên cho bà T và xin Hội đồng xét xử xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Anh Vũ Chí C trình bày:

Thứ nhất, đối với kháng cáo của ông Hồ Văn P:

Nguyên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14 trước đây do vợ chồng bà Đào Thị T và ông Vũ Ngọc S nhận chuyển nhượng từ năm 2001. Vị trí thửa đất được xác định như Hội đồng xét xử đã công bố. Việc vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hai người làm chứng là ông Lữ Đình C1 (giáp ranh thửa đất từ đó đến nay) và ông Triệu Xuân H3 (thời điểm đó là Trưởng thôn 6, xã R, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, nay là thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng). Theo Bản tự khai ngày 14/5/2024 từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2001 cho đến nay, gia đình bà T quản lý, sử dụng ổn định thửa đất và không có bất kỳ tranh chấp nào với bà H1 hay bất kỳ ai, ngoại trừ với ông Hồ Văn P phát sinh từ năm 2022. Mặc dù bà H1 không thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp cho bà T, tuy nhiên, cả bà H1 và ông P đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất do bà H1 chuyển nhượng cho ông Q, sau đó ông Q đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà T. Do đó, có đầy đủ chứng cứ chứng minh việc bà T nhận chuyển nhượng và sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất từ năm 2001 là đúng sự thật. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận việc nhận chuyển nhượng và sử dụng thực tế từ năm 2001 là đúng sự thật khách quan. Cũng theo trả lời tại Công văn số 2494/UBND/ĐC ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà T tại thời điểm đó đã được niêm yết, công khai, xác định đất không có tranh chấp, và hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật. Chính vì vậy, việc ngày 22/5/2008, Ủy ban Nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 480511 cho hộ gia đình bà T là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình bà T gồm 05 thành viên là bà T, ông Vũ Ngọc S, và 03 con chung của bà T và ông S là Vũ Thị Phương T2 (sinh năm 1989), Vũ Thị Phương H (sinh năm 1990), Vũ Mộng Trường A (sinh năm 1992). Giữa ông Lương Văn G và ông Hồ Văn P chỉ chuyển nhượng quyền khai thác hầm cát, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 20/12/2023, phần diện tích đất ông P tranh chấp của bà T là

225,5m^2. Ông P cho rằng trước đây có nhận chuyển nhượng từ ông G một bãi cát gần bờ sông K, một đường mòn rải đá nối từ mép đường bê tông xuống bãi cát và một đường mòn đất hiện nay không thể sử dụng. Trong đó, một phần diện tích đường mòn này thuộc thửa đất số 121 mà bà T đang sử dụng là phần diện tích tranh chấp. Tuy nhiên, theo Giấy sang nhượng ngày 30/6/2002 mà ông P cung cấp, có nội dung xác nhận của đại diện Thôn 6 như sau: "Hộ ông Lương Văn M (Lương Văn G) và ông Hồ Văn P cùng ngụ tại Thôn F, có sự thỏa thuận sang nhượng việc quản lý, khai thác hầm cát tại khu vực đầu cầu K. Bắt đầu từ ngày 30/6/2002, ông P trực tiếp khai thác hầm cát trên, yêu cầu ông thực hiện nghĩa vụ đóng góp tại địa phương". Như vậy, ông G và ông P chỉ sang nhượng quyền khai thác cát tại hầm cát bờ sông K và để phục vụ cho việc khai thác cát, ông G khi đó đã ủi một con đường đất nối đường bê tông liên xã với khu vực khai thác cát, và con đường này cắt một phần đất của bà T. Trên thực tế, ông G và ông P không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Lương Văn G không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại khu vực khai thác cát. Đây là khu vực thuộc phạm vi hành lang bảo vệ sông, khu vực này không nhỏ hơn 05 mét tính từ mép bờ đối với đoạn sông không chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung và không nhỏ hơn 10 mét đối với đoạn sông chảy qua các đô thị, khu dân cư tập trung hoặc được quy hoạch xây dựng đô thị, khu dân cư tập trung, theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 9 Nghị định 43/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Như vậy, khu vực ông G khai thác cát là khu vực hành lang bảo vệ sông, ông G không thể được công nhận quyền sử dụng đất tại khu vực này và tất nhiên không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Ông P khai thác cát tại khu vực này là hoàn toàn trái phép. Bà T và ông P có làm việc tại Ủy ban và đã xác định bà T5 cho ông P mượn để sử dụng con đường đi qua đất của bà T. Tuy nhiên, tại thời điểm đó Ủy ban nhân dân xã Đ không lập biên bản và thời điểm đó ông P làm con đường mới. Chính ông G và ông P đã tự ý san lấp con đường này để nối đường bê tông liên xã với khu vực bãi cát, nhằm phục vụ mục đích khai thác cát trái phép. Không thể cho tồn tại con đường này vì mục đích trái pháp luật như vậy và trên thực tế con đường này cũng không có trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương cho nên việc ông P cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là 225,5m^2 thuộc quyền sử dụng của ông P là hoàn toàn không thể chấp nhận.

Thứ hai, đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

Luật sư đồng ý quan điểm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc cần phải công nhận bà T là chủ sở hữu, quản lý, sử dụng thực tế thửa đất 121, Tờ bản đồ số 14 từ năm 2001 đến nay. Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có nhận định rằng: "Bị đơn ông P cũng thừa nhận: Từ những năm 1993 -1994 khi ông G mở con đường này để khai thác cát thì ông là người chạy xe chở cát cho ông G và biết các chủ cũ sử dụng diện tích đất này là từ bà L1, sau đó chuyển nhượng cho ông V, rồi đến bà H, sau đó đến ông Q rồi đến bà T. Như vậy, mặc dù bà H không thừa nhận chuyển nhượng cho

bà T nhưng các tình tiết trên là phù hợp với lời khai của các đương sự và trên thực tế bà T là người đã sử dụng diện tích đất như hiện tại từ trước đến nay (trừ con đường đang tranh chấp). Luật sư hoàn toàn đồng ý với quan điểm này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng (trừ việc không công nhận phần đường đi). Mặc dù giữa các đương sự có sự không trùng khớp về quá trình chuyển nhượng, nhưng tất cả đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất do bà H chuyển nhượng cho ông Q, sau đó, ông Q đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà T. Do đó, có đầy đủ chứng cứ chứng minh việc bà T nhận chuyển nhượng và sở hữu quyền sử dụng đối với thửa đất từ năm 2001 là đúng sự thật. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng sự thật khách quan. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc không công nhận bà Đào Thị T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với phần đường đi có diện tích 225,5m^2 là không phù hợp với thực tế khách quan, trái quy định pháp luật. Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có nhận định rằng: "Từ những căn cứ trên nhận thấy: Con đường được hình thành và sử dụng từ năm 1993 do ông G và ông P tự mở trước khi bà T nhận chuyển nhượng và sử dụng đất; đồng thời những người sử dụng thửa đất trước bà T không có tranh chấp. Do vậy có cơ sở xác định việc cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đã không đo đạc, kiểm tra xác minh thực tế sử dụng đất nên cấp cả diện tích con đường vào thửa 121. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc công nhận diện tích con đường theo kết quả đo vẽ thuộc quyền sử dụng của bà là không có căn cứ chấp nhận". Luật sư cho rằng cần phải xác định con đường này hoàn toàn không có trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Việc cho tồn tại con đường này trên thực tế và cập nhật vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể phá nát quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, mở đường cho việc khai thác cát trái phép, xâm phạm hành lang bảo vệ sông K và tạo tiền lệ xấu dẫn đến nhiều tranh chấp phát sinh về việc sử dụng đất. Chính vì vậy, việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho rằng cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đã không đo đạc, kiểm tra xác minh thực tế sử dụng đất nên cấp cả diện tích con đường vào thửa 121 và kháng nghị không công nhận phần diện tích con đường theo kết quả đo vẽ thuộc quyền sử dụng của bà T là hoàn toàn không phù hợp với thực tế khách quan, trái quy định pháp luật. Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của bà T cho nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị đối với vấn đề này là không cần thiết.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn P, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 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: Chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn đưa ra là Giấy nhượng đất ngày 08/5/2001 giữa bà H và bà T. Giấy chứng nhận ngày 30/6/2002 giữa ông M (ông G) và ông P, toàn bộ giấy này đều là bản photo, không phải là chứng cứ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, xét giấy chuyển nhượng giữa bà H và bà T có khuất tất. Tại sao miếng đất này khi bà T sử dụng đã chuyển nhượng trước đó qua nhiều người mà tại sao Giấy chuyển nhượng trực tiếp từ bà T sang cho bà H không có và trong hồ sơ có 02 tờ giấy chuyển nhượng như nhau nhưng tờ giấy thứ nhất chỉ bà H, ông S và người làm chứng là ông H3 ký tên. Giấy thứ hai lại đè lên chữ ký khác của vợ ông S là bà T. Trong khi đó Giấy chuyển nhượng đất giữa ông M và ông P cũng đi photo nhưng ông M xác định đã chuyển nhượng cho ông P. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Theo sơ đồ đo đạc năm 2003 là theo sơ đồ này diện tích tranh chấp giữa hai con đường không nằm hoàn toàn vào thửa 121 mà nằm ở thửa khác kế bên thửa 121 không rõ là thửa số mấy. Theo sơ đồ này không hoàn toàn nằm trên thửa 12, việc bản án tuyên diện tích 225,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà T là không có cơ sở. Trước khi giải quyết vụ án này phải có ý kiến của Ủy ban vì toàn bộ các thửa đất này nằm cập bờ sông K. Như vậy, cần phải xác định hành lang lộ giới thế nào để xác định đất được quyền công nhận bao nhiêu để tuyên án.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Hồ Văn P, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các vấn đề sau:

Thứ nhất, không làm rõ quá trình sử dụng đất của các bên (bà T thừa nhận trước khi chuyển nhượng phần đất trên, con đường đi ông P đã sử dụng);

Thứ hai, diện tích phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất nào? Có thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại thôn P, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng hay không?;

Thứ ba, không làm rõ Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xem phần đất tranh chấp có vướng hành lang lộ giới hay không vì đất đang tranh chấp giáp đường đi?;

Thứ tư, không làm rõ diện tích đất bà T đang sử dụng trên 2.000m^2 nhưng lại đăng ký 800m^2 mà bà không có ý kiến gì?;

Thứ năm, không làm rõ vì sao bà T khai nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà H thế nhưng bà H lại khai phần đất đang tranh chấp bà H không có chuyển nhượng cho bà T?;

Thứ sáu, không làm rõ trong phần đất đang tranh chấp có 02 con đường đi, 02 con đường đi này có thuộc thửa 121 hay không?.

[3] Các vấn đề trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ, tại phiên tòa phúc thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn P, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị hủy, ông Hồ Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn P. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 18/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Hồ Văn P được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009117 ngày 13/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

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)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (7)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên