TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 121/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 8 - 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 581/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Lô C, thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là lô C, thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Cao Thị Thanh H1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, thôn

Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1992 (vắng mặt);

2. Ông Trần Minh V, sinh năm 1999 (có mặt).

Địa chỉ: C N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Bà Phạm Thị A, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Đỗ Minh H2, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: E đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Bà Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1: Ông Đỗ Minh H2 (có mặt)

4. Ông Cao Xuân P, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số B thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Cao Thị Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 6.690m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là do bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hồ Thị T3, ông Cao Xuân P vào năm 2006. Ngày 09/8/2006, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 913921 với

diện tích 6.690m^2. Bà trực tiếp canh tác, sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất thì phần diện tích đất giáp ranh với đất của bà Cao Thị Thanh H1 bị bà H1 lấn chiếm diện tích khoảng 1.803m^2. Bà đã làm việc với bà H1 và nhờ chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Cao Thị Thanh H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.803m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2013 giữa bà Cao Thị Thanh H1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, bà Phạm Thị A và vợ chồng ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Minh T2.

Bà đồng ý đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 thực hiện ngày 27/9/2021 và Chứng thư thẩm định định giá số 012/2022/FMA-LĐ ngày 24/4/2022 và không có khiếu nại, thắc mắc gì đối với các kết quả này.

Theo bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của bà là do nhận chuyển nhượng của ông Cao Xuân P vào năm 1993 có họa đồ kèm theo (tứ cận phía Đông Bắc có chiều dài 65m từ đường đi đến suối cạn, giáp lò gạch và đất của Công ty T4 và ông Cao Xuân K1 (là bố của Cao Xuân P); phía Đông Nam dài 115m từ đất ông K1 đến đất ông Ngô Xuân M, giáp đường đi; phía Tây Bắc giáp suối cạn và chân núi voi; phía Tây Nam giáp đất ông Ngô Xuân M dài 45m).

Vào năm 1994 bà được ông, bà K2 viết giấy cho tặng 18m mặt tiền đường dân sinh theo giấy cho tặng ngày 10/10/1994 (có tứ cận một bên giáp suối cạn, một bên giáp đất xí nghiệp xây dựng, một bên giáp đất ông Lê Đức V1 (ông V1 mua lại đất của ông Ngô Xuân M). Như vậy, tổng cộng đất của bà có chiều dài theo mặt đường dân sinh là 133m. Giữa đất bà và đất ông P còn lại ngăn cách nhau bằng một con mương rộng 1m. Sau đó ông P tiếp tục chuyển nhượng cho bà D một lô đất sát với đất của bà và khi đó ba bên gồm có bà, ông P, bà D đã ra xác định ranh giới đất giữa đất tôi và đất bà D là 03 cọc bê tông (hiện 03 cọc bê tông vẫn còn).

Vào năm 2008 bà D có làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã H cho rằng tôi lấn chiếm đất của bà, khi đó Ủy ban nhân dân xã H đã mời hòa giải nhưng không thành và đã hướng dẫn bà D khởi kiện đến Tòa án.

Đến ngày 24/4/2013, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ1 và vợ chồng ông Nguyễn Tiến T trong đó có phần diện tích đất tranh chấp mà bà D đòi lại. Hai bên mới giấy viết tay chưa công chứng, chứng thực sang tên và tôi đã giao đất cho ông Đ2, ông T sử dụng trồng la gim từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Nay bà xác định việc bà D khởi kiện đòi lại 1.803m^2 (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị D thuộc thửa 660, tờ bản đồ 26 tại H) thì bà không đồng ý. Bà không lấn chiếm đất của bà D gì cả,

đất hai bên sử dụng ổn định theo ranh giới 03 cọc bê tông đã được các bên xác định khi bà D nhận chuyển nhượng đất của ông P. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D có liên quan đến phần đất tranh chấp 1.803m^2 nói trên, xác định phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà.

Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 19/9/2018 thì bà đồng ý, giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường là 500.000.000 đồng/1.000m^2 thì bà đồng ý giá trị này, bà không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Đồng thời thống nhất đối với kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, bà Phạm Thị A trình bày:

Vào ngày 24/4/2013 vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ1, bà T2 có nhận chuyển nhượng của bà H1, ông T1 01 lô đất diện tích khoảng hơn 5.000m^2 (chiều ngang mặt đường khoảng 60m x chiều dài khoảng 80m) đất có tứ cận: phía đông giáp đường đi, phía bắc giáp bà D, có 3 cọc bê tông, phía tây giáp suối, phía tây nam giáp đất còn lại của bà H1. Hiện nay phần đất này thuộc thửa 708 và một phần thừa 285 tờ bản đồ 26 tại xã H. Giá cả chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và ông, bà đã giao tiền cho bên chuyển nhượng tổng cộng 915.000.000 đồng, số tiền còn lại là 85.000.000 đồng (trong đó của vợ chồng ông, bà là 60.000.000 đồng, phần ông Đ3 là 25.000.000 đồng) hẹn khi nào sang tên sổ đỏ cho ông, bà thì ông, bà mới trả đủ số tiền còn lại này.

Số tiền vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Đ1, bà T2 thỏa thuận mỗi bên và diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng thỏa thuận chia mỗi bên 1/2, có nghĩa là đều chia làm đôi hết.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2013 đến nay vợ chồng ông, bà và ông Đ1, bà T2 vẫn sử dụng trồng lagim và không thay đổi hiện trạng gì.

Nay qua việc tranh chấp của bà D và bà H1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà và bà H1, ông T1 thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 19/9/2018 thì ông, bà đồng ý, giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường là 500.000.000 đồng/1.000m^2 thì ông bà đồng ý giá trị này, không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Đồng thời thống nhất đối với kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Minh T2 trình bày:

Vào ngày 24/4/2013 vợ chồng ông bà (ông Đ1, bà T2) và vợ chồng ông T, bà A có nhận chuyển nhượng của bà H1, ông T1 01 lô đất diện tích khoảng hơn 5.000m^2 (chiều ngang mặt đường khoảng 60m x chiều dài khoảng 80m) đất có tứ cận: phía đông giáp đường đi, phía bắc giáp bà D, có 3 cọc bê tông, phía tây

giáp suối, phía tây nam giáp đất còn lại của bà H1. Hiện nay phần đất này thuộc thửa 708 và một phần thửa 285 tờ bản đồ 26 tại xã H. Giá cả chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và ông, bà đã giao tiền cho bên chuyển nhượng tổng cộng 915.000.000 đồng, số tiền còn lại là 85.000.000 đồng (trong đó của vợ chồng ông, bà là 60.000.000 đồng, phần ông Đ1 là 25.000.000 đồng) hẹn khi nào sang tên sổ đỏ cho ông, bà thì ông, bà mới trả đủ số tiền còn lại này.

Số tiền vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông T, bà A thỏa thuận mỗi bên, và diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng thỏa thuận chia mỗi bên ½ có nghĩa là đều chia làm đôi hết. Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2013 đến nay vợ chồng tôi và ông T, bà A vẫn sử dụng trồng lagim và không thay đổi hiện trạng gì.

Nay qua việc tranh chấp của bà D và bà H1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa ông, bà và bà H1, ông T1, ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 19/9/2018 thì bà đồng ý, giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường là 500.000.000 đồng/1.000m^2 thì bà đồng ý giá trị này, bà không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Đồng thời thống nhất đối với kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Xuân P trình bày:

Ông là anh ruột của bà Cao Thị Thanh H1. Nguyên trước đây vào khoảng năm 1988 ông có trao đổi vật tư với Công ty X là 6.325m^2 (phần này sau đó tôi đã chuyển nhượng lại cho bà Cao Thị Thanh H1) và 9.600m^2 ông nhận chuyển nhượng của Công ty T4. Do vậy sau này gia đình ông đã hợp tác liên doanh làm gạch ngói nên ngày 26/7/1993 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định 128 cấp 16.305m^2 (bao gồm cả phần tôi nhận chuyển nhượng với công ty T4 và trao đổi vật tư với Công ty P1 xây dựng). Sau đó toàn bộ phần đất này gia đình ông đã thống nhất giao toàn bộ cho ông sử dụng.

Đến năm 1993 ông có chuyển nhượng cho bà Cao Thị Thanh H1 diện tích đất như họa đồ thể hiện là 6.325m^2, có tứ cận như sau: phía Đông Bắc có chiều dài 65m từ đường đi đến suối cạn và giáp lò gạch và đất của Công ty T4 và ông Cao Xuân K3 (là bố của ông); phía Đông Nam dài 115m từ đất ông K3 đến đất ông Ngô Xuân M, giáp đường đi; phía Tây Bắc giáp suối cạn và chân núi voi; phía Tây Nam giáp đất ông Ngô Xuân M dài 45m.

Lúc này giữa đất bà H1 và đất còn lại của ông (do ông Cao Xuân K3 cho) ngăn cách nhau bằng một con mương rộng 1m. Đến năm 2006 vợ chồng ông là Cao Xuân P, Hồ Thị T3 tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại giáp đất bà H1 cho bà Nguyễn Thị D. Khi chuyển nhượng cho bà D, ba bên gồm có bà Cao Thị Thanh H1, ông và bà D đã ra xác định ranh giới đất giữa bà H1 và bà D là 03 cọc bê tông sát mương nước. Hiện nay 03 cọc bê tông và mương nước vẫn tồn tại như thực trạng từ khi chuyển nhượng cho bà D năm 2006 đến nay.

Về việc tách thửa 285/13.670m^2 thành hai thửa 660/6.990m^2 và thửa 285/6.680m^2 cũng như khi được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2001 theo quyết định 853 cho vợ chồng ông thì ông cũng không biết và không quan tâm đến diện tích đất từng thửa được cấp. Việc chuyển nhượng cho bà H1 và bà D là theo họa đồ đất cũ trước đây cấp cho cơ sở gạch ngói Đức Hưng theo Quyết định 128 năm 1993 và đã được ông, bà xác định chỉ ranh, cắm mốc cụ thể khi chuyển nhượng. Nay giữa các bên có tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Cao Thị Thanh H1.

1.1 Buộc bà Cao Thị Thanh H1 cùng vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, bà Phạm Thị A và vợ chồng ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Minh T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D lô đất có diện tích 1.803m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2013 giữa bà Cao Thị Thanh H1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, bà Phạm Thị A và vợ chồng ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Minh T2 đối với phần diện tích đất 1.803m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ cho bà Nguyễn Thị D.

Các đương sự nói trên có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các công trình trên đất để trả lại hiện trạng diện tích đất cho bà Nguyễn Thị D.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 14/12/2018 kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Thanh H1 về việc "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị D đối với lô đất có diện tích 1.669m^2 thuộc thửa số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2024 bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 (có ông Trần Minh V là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P năm 1993, năm 2006 bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P có cắm mốc 3 bên. Bà H1 sử dụng diện tích đúng hiện trạng nhận chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Nguồn gốc phần đất do các bên tranh chấp là của ông P, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, năm 2006 ông P bà T2 chuyển nhượng cho bà D toàn bộ tài sản là nhà, đất. Ngày 01/10/2006 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả diện tích đất tranh chấp. Sau khi ký kết hợp đồng, bà T2 ông P bàn giao diện tích đất. Cơ quan có thẩm quyền đã đo đạc, ký họa đồ đo vẽ, sau đó bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục bà D nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

Năm 2008 bà D phát hiện bà H1 tự ý nhổ 3 cọc bê tông để cắm sang đất bà H1, nên đã có khiếu nại tại Uỷ ban nhân dân xã, Uỷ ban nhân dân xã đã hòa giải nhưng không thành đề nghị các bên khởi kiện ra Tòa án. Sau buổi hòa giải này bà D bị đe dọa, đã trình báo công an địa phương.

Năm 2015 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có văn bản trả lời đơn kiến nghị bà H1 với nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đúng trình tự thủ tục, cấp theo hợp đồng chuyển nhượng. Bà H1 không tiếp tục khiếu nại.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện năm 2009 bà H1 đã tự ý trồng cây làm hàng rào. Bà H1 cho rằng có nhận chuyển nhượng đất từ ông P năm 1993, nhưng năm 2001 bà H1 chỉ đăng ký kê khai thửa 285 và 06, không có việc đăng ký đối với thửa 660. Ngoài ra, bà H1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng này.

Bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A, ông Đ1 trình bày: Ông đồng ý với quan điểm của bị đơn về nguồn gốc đất bà H1 nhận chuyển nhượng trước bà D, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau bà H1. Trong trường hợp Hội đồng xét xử nhận định có cơ sở để làm rõ tình tiết trong vụ án, không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu của bị đơn. Nếu trong trường hợp xét thấy chứng cứ chưa đầy đủ thì cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để làm rõ hộ gia đình bà H1 gồm những ai, vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa con bà H1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn không quản lý, sử dụng phần đất và không có tài liệu, chứng minh được bị đơn có lấn chiếm đất. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nội dung sau:

- Buộc bà Cao Thị Thanh H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.803m^2 (tại phiên tòa sơ thẩm, bà D xác định phần diện tích đất tranh chấp là 1.669 m^2) thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2013 giữa bà Cao Thị Thanh H1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, bà Phạm Thị A và vợ chồng ông Phạm Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Minh T2.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện bà D nêu: Nguồn gốc diện tích đất 6.690m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là do bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hồ Thị T3, ông Cao Xuân P vào năm 2006. Ngày 09/8/2006, bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 913921 với diện tích 6.690m^2. Bà trực tiếp canh tác, sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất thì phần diện tích đất giáp ranh với đất của bà Cao Thị Thanh H1 và bị bà H1 lấn chiếm diện tích khoảng 1.803m^2.

[2.2] Bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà D, và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D có liên quan đến phần đất tranh chấp 1.803m^2 nói trên, xác định phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản bác và phản tố của bị đơn bà H1 thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất của bà là do nhận chuyển nhượng của ông Cao Xuân P vào năm 1993 có họa đồ kèm theo (tứ cận phía Đông Bắc có chiều dài 65m từ đường đi đến suối cạn, giáp lò gạch và đất của Công ty T4 và ông Cao Xuân K3 (là bố của Cao Xuân P); phía Đông Nam dài 115m từ đất ông K3 đến

đất ông Ngô Xuân M, giáp đường đi; phía Tây Bắc giáp suối cạn và chân núi voi; phía Tây Nam giáp đất ông Ngô Xuân M dài 45m).

Vào năm 1994 bà được ông, bà K2 viết giấy cho tặng 18m mặt tiền đường dân sinh theo giấy cho tặng ngày 10/10/1994 (có tứ cận một bên giáp suối cạn, một bên giáp đất xí nghiệp xây dựng, một bên giáp đất ông Lê Đức V1 (ông V1 mua lại đất của ông Ngô Xuân M). Như vậy, tổng cộng đất của bà có chiều dài theo mặt đường dân sinh là 133m. Giữa đất bà và đất ông P còn lại ngăn cách nhau bằng một con mương rộng 1m. Sau đó, ông P tiếp tục chuyển nhượng cho bà D một lô đất sát với đất của bà và khi đó ba bên gồm có bà, ông P, bà D đã ra xác định ranh giới đất giữa đất bà và đất bà D là 03 cọc bê tông (hiện 03 cọc bê tông vẫn còn).

Ngày 10/5/2002 bà H1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 06 diện tích 2.000m^2, thửa 285 diện tích là 6.680m^2; được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V491682 ngày 30/8/2002 đối với tổng diện tích 8680m^2, trong đó thửa 06, tờ bản đồ 26 diện tích là 2000m^2 và thửa 285, tờ bản đồ 26 diện tích 6680m^2, tất cả đều tọa lạc tại xã H, huyện Đ.

Ngày 24/4/2013, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ1 và vợ chồng ông Nguyễn Tiến T, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp mà bà D đòi lại. Hai bên mới giấy viết tay chưa công chứng, chứng thực sang tên và bà đã giao đất cho ông Đ2, ông T sử dụng trồng lagim từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

[2.3] Quá trình Tố tụng của vụ kiện

*Tại bản án số 36/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc đòi bị đơn trả diện tích đất theo đơn khởi kiện, với các lý do sau:

- *Thứ nhất*, theo lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất đang tranh chấp là một phần trong diện tích 6900m^2 đất thuộc thửa 660 là do bà nhận sang nhượng từ ông Cao Xuân P vào năm 2006.

- *Thứ hai*, lời trình bày của ông Cao Xuân P thể hiện vào năm 1993 có chuyển nhượng cho bà Cao Thị Thanh H1 diện tích đất như họa đồ thể hiện là 6.325m^2, có tứ cận như sau: phía Đông Bắc có chiều dài 65m từ đường đi đến suối cạn và giáp lò gạch và đất của Công ty T4 và ông Cao Xuân K3 (là bố của ông P); phía Đông Nam dài 115m từ đất ông K3 đến đất ông Ngô Xuân M, giáp đường đi; phía Tây Bắc giáp suối cạn và chân núi voi; phía Tây Nam giáp đất ông Ngô Xuân M dài 45m. Lúc này, giữa đất bà H1 và đất còn lại của ông (do bố Cao Xuân K3 cho) ngăn cách nhau bằng một con mương rộng 1m. Năm 2006 vợ chồng ông là Cao Xuân P, Hồ Thị T3 tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại giáp đất bà H1 cho bà Nguyễn Thị D (nguyên đơn). Khi chuyển nhượng cho bà D, ba bên gồm có bà Cao Thị Thanh H1, ông P và bà D đã ra xác định ranh giới đất giữa bà H1 và đất bản cho bà D là 03 cọc bê tông sát mương nước. Hiện

nay 03 cọc bê tông và mương nước vẫn tồn tại như thực trạng từ khi chuyển nhượng cho bà D năm 2006 đến nay. Về việc tách thửa 285/13.670m^2 thành hai thửa 660/6.990m^2 và thửa 285/6.680m^2 cũng như khi được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2001 theo quyết định 853 cho vợ chồng ông thì ông cũng không biết và không quan tâm đến diện tích đất từng thửa được cấp. Việc chuyển nhượng cho bà H1 và bà D là theo họa đồ đất cũ trước đây cấp cho cơ sở gạch ngói Đức Hưng theo Quyết định 128 năm 1993 và đã được các ông, bà xác định chỉ ranh, cắm mốc cụ thể khi chuyển nhượng.

- *Thứ ba* Căn cứ kết quả thẩm định đo vẽ xác nhận diện tích đất bà D đang quản lý sử dụng (khi chưa tính thêm phần diện tích đất đòi bà H1 trả) còn lớn hơn diện tích đất thỏa thuận sang nhượng giữa bà D và ông P.

*Tại bản án phúc thẩm số 138/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã hủy toàn bộ bản án số 36/2019/DS-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì lý do:

-*Thứ nhất,* việc Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng cho rằng bị đơn đã sử dụng đất liên tục từ năm 1994 đến nay không tranh chấp để làm cơ sở bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng vì: Ủy ban nhân dân xã H nhận được đơn của bà D kiện bà H1 lấn chiếm đất của bà D. Như vậy, có căn cứ xác định bà D đã tranh chấp đất đai với bà H1 từ năm 2008 (sau khi nguyên đơn bà D nhận sang nhượng đất của ông P vào năm 2006) nên không có cơ sở để xác định bà H1 là người sử dụng diện tích đất trên một cách ổn định từ trước đến nay mà không có tranh chấp.

- *Thứ hai,* phần diện tích đất bà D (nguyên đơn) sử dụng nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do bà D lấn chiếm đất suối. Khi đo đạc thì đo đạc luôn cả diện tích đất mà bà D đã lấn chiếm đất suối và đường đi trên bản đồ nên diện tích đất thực tế mới dư ra. (Trong khi đó lời khai trong quá trình tố tụng về nguồn gốc đất bà D đang quản lý là do nhận sang nhượng từ ông P chứ không có hành vi vi phạm pháp luật như nhận định này).

- *Thứ ba,* Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng xác định thiếu người tham gia tố tụng cụ thể là: ông Nguyễn Tiến T khai nhận vợ chồng ông T, bà A nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà H1, ông T1. Hiện tại ông Đ1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 1.803m^2 (đo đạc thực tế là 1.669m^2) thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 xã H, huyện Đ và đây cũng chính là diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp. Do đó, cần phải đưa ông Đ1, ông T1 và bà A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H1, ông T1 và vợ chồng ông T, bà A, ông Đ1.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ việc đã chuyển đến Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Căn cứ các chứng cứ do nguyên đơn bà D xác nhận thì nguồn góc 6.990m^2 đất thuộc thửa 660 tờ bản đồ 26, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là do nhận sang nhượng từ ông P (ngoài ra không có nguồn gốc nào khác); việc sang nhượng vào năm 2006 và xảy ra tranh chấp năm 2008 (thời gian tranh chấp sau thời gian ông P sang nhượng cho bị đơn là 15 năm). Trong khi đó, bị đơn khai về nguồn góc đất đang sử dụng liền kề với đất phần diện tích đất đang tranh chấp cũng nhận sang nhượng từ ông P vào năm 1993. Ngoài diện tích đất 6.680m^2 nhận sang nhượng của ông Cao Xuân P còn có một phần diện tích đất giáp ranh với đất của ông Lê Đức V1, trước đây bà K' Kinh cho vợ chồng bà H1 (theo biên bản xác minh ngày 22/7/2019).

Xét thấy, việc giải quyết tranh chấp yêu cầu khởi kiện *đòi lại phần diện tích đất giáp ranh giữa hai thửa đất* của các bên tranh chấp có chung nguồn gốc và hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau thời gian nhận chuyển nhượng thì: Chứng cứ quan trọng cần phải xem xét đó là lời khai của người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên để xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng là bao nhiêu? Ai là người nhận sang nhượng đất trước, khi nhận chuyển nhượng các bên có cắm ranh mốc rõ ràng không? Từ đó xem xét tiếp đến chứng cứ thực tế phần đất mà nguyên đơn đang sử dụng so với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng có thiếu hay không? Trên cơ sở ranh đất hiện tại nguyên đơn đang quản lý sử dụng và đo vẽ diện tích đất đang quản lý này cho kết quả: *Nếu diện tích đất bằng hoặc lớn hơn diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì không có cơ sở nào để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không cần xem xét các chứng cứ khác*; trường hợp diện tích đất thiếu thì xem xét tới các chứng cứ khác để xác định việc thiếu diện tích đất này có phải xác định lại xem có sự di chuyển hiện trạng ranh đất khi mua bán để làm cơ sở xác định do bị đơn lấn chiếm để sử dụng? Diện tích bị thiếu do quá trình sang nhượng các bên không đo vẽ chính xác diện tích đất, hay bị bên thứ ba chiếm dụng nếu ranh đất không bị di chuyển?

Hội đồng xét xử xét, H3 đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất (đính kèm bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm đồng) do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận ngày 14/12/2018 thấy: Diện tích đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho mình sử dụng là hình tứ giác ABFGA với diện tích là 2.050,2m^2; Vị trí đất do nguyên đơn chỉ ranh khi tham gia đo vẽ về giới hạn của thửa đất 660 tờ bản đồ 26, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp là các điểm ABCDEFGA có tổng diện tích là 9358,4m^2. Vậy diện tích đất mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng (9358,4m^2 – 2.050,2m^2) là 7.308,2m^2. Diện tích đất này lớn hơn diện tích phần diện tích đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông P và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD913921 ngày 09/02/2006 với diện tích là 318,2m^2 (7.308,2m^2 - 6.990 m^2).

Mặt khác, theo lời khai của nguyên đơn ngoài phần đất nhận chuyển nhượng từ ông P thì bà D không nhận chuyển nhượng của ai khác đối với diện tích đất tại thửa 660. Theo nhận định tại phần trên thì chứng cứ thực tế về hiện trạng sử dụng đất này vào thời gian tiến hành tố tụng là cơ sở chứng minh cho

việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất; Việc sai lệch bản đồ không phải là chứng cứ để xác định bị đơn lấn chiếm đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa nhận định đánh giá các chứng cứ nêu trên là thiếu sót.

[3.2] Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định thêm về việc đánh giá chứng cứ tại bản án sơ thẩm năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng tỉnh Lâm Đồng nhận định: "*Về nguồn gốc diện tích đất của bà D và bà H1 đều nhận sang nhượng của ông Cao Xuân P, trong đó bà D nhận sang nhượng phần diện tích 6.990m^2, bà H1 nhận sang nhượng phần diện tích 6.680m^2. Sau khi nhận sang nhượng thì bà D và bà H1 trực tiếp sử dụng và tiến hành đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 660, diện tích xin cấp là 6.990m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD913921 ngày 09/02/2006 với diện tích là 6.990m^2 thửa 660 tờ bản đồ 26, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà H1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 06 diện tích 2.000m^2, thửa 285 diện tích là 6.680m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V491682 ngày 30/8/2002 đối với diện tích 8.680m^2, trong đó thửa 06, tờ bản đồ 26 diện tích là 2.000m^2 và thửa 285, tờ bản đồ 26 diện tích 6.680m^2, tất cả đều tọa lạc tại xã H, huyện Đ. Căn cứ vào họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của đại diện nguyên đơn và bị đơn do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 14/12/2018 có lồng ghép vào tờ bản đồ địa chính số 26, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng theo sự chỉ ranh của đại diện nguyên đơn thì vị trí của thửa đất 660 theo các điểm ABCDEFGA có diện tích là 9.358,4m^2 là tăng 2.368,4m^2 so với diện tích đất được cấp sổ là 6.990m^2 và hiện trạng sử dụng đất của bà Cao Thị Thanh H1 theo sự chỉ ranh của bà H1 là các điểm ABFGHIKLMNA có diện tích là 8.946,8m^2 cho thấy diện tích đất bà H1 đang sử dụng là tăng 2.266,8m^2 so với diện tích đất được cấp sổ là 6.680m^2. Như vậy, phần diện tích đất do nguyên đơn bà D và bị đơn bà H1 xác định đều tăng so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Mặt khác, họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ còn thể hiện phần diện tích đất do bà D đang thực tế sử dụng là các điểm BCDEFB có diện tích là 7.308,2m^2 lớn hơn so với diện tích bà D chuyển nhượng, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.990m^2. Đối với hiện trạng diện tích đất phía bà H1 đang sử dụng tăng 2.266,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do ngoài diện tích đất 6.680m^2 nhận sang nhượng của ông Cao Xuân P còn có một phần diện tích đất giáp ranh với đất của ông Lê Đức V1 trước đây ông Kỉ K5 cho vợ chồng bà H1 (theo biên bản xác minh ngày 22/7/2019). Ngoài ra, biên bản xác minh, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2018 thể hiện hiện trạng ranh đất hai bên đang sử dụng có hàng rào lưới B40, cây cúc tần, 09 cây vông do bà H1 trồng vào năm 2009, 03 cây cột bê tông theo bà H1 trình bày 03 cột bê tông này được chôn khi nhận chuyển nhượng từ ông P… . Từ những nhận định

và phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 1.803m^2 đất lấn chiếm thuộc thửa 660 tờ bản đồ 26, xã H, huyện Đ là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất là có căn cứ.". Nội dung nhận định này là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Việc bản án phúc thẩm số 138/2019/DS-PT ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng xác định thiếu người tham gia tố tụng và xác định tòa sơ thẩm cho rằng bị đơn đã sử dụng đất liên tục từ năm 1994 đến nay không tranh chấp là không sai, nhưng việc hủy bản án sơ thẩm để khắc phục các nội dung này cùng không làm khác đi bản chất của kết quả giải quyết vụ kiện. Hơn nữa, nội dung tự nhận định cho rằng bà D lấn chiềm đất công nên diện tích lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng là không phù hợp với các chứng cứ đã thu thập trong quá trình tố tụng. Vì bà D cho rằng tất cả diện tích đất đang quản lý sử dụng vào năm 2008 là đất sang nhượng từ ông P vào năm 2006.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Trên cơ sở Họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất (đính kèm bản án sơ thẩm) do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký xác nhận ngày 14/12/2018 thì thực tế sử dụng thửa 285 của bị đơn là hình tứ giác ABFGHIKMA với tổng diện tích cả phần đất đang tranh chấp là 8946,8m^2 (hiện trạng diện tích đất phía bà H1 đang sử dụng) tăng 2.266,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp được bà H1. Tuy vậy, bà H1 khai diện tích tăng là do ngoài diện tích đất 6.680m^2 nhận sang nhượng của ông Cao Xuân P còn có một phần diện tích đất giáp ranh với đất của ông Lê Đức V1 trước đây bà K' Kinh cho vợ chồng bà H1 (theo biên bản xác minh ngày 22/7/2019). Đây là một giao dịch tặng cho chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được thụ lý giải quyết trong vụ kiện này nên không có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 về việc công nhận phần diện tích đất tăng thêm mà gia đình bà H1 đang quản lý sử dụng. Bà H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đới với phần diện tích đất tăng thêm trong trường hợp không còn tranh chấp nào khác với tranh chấp trong vụ kiện này.

Đối với yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị D đối với lô đất có diện tích 1.669m^2 thuộc thửa số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích đất thể hiện trên giấy chứng nhận không đúng với diện tích thực tế là do việc đo vẽ của cơ quan có thẩm quyền không chính xác. Do đó, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận cấp cho bà D mà chỉ cần đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật điều chỉnh sơ đồ diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với thực tế sử dụng.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dẫn đến việc giải quyết không phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là

có căn cứ chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[6] Về chi phí tố tụng:

Do nguyên đơn không được chấp được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bị không được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là 4.467.500 đồng

Chi phí tố tụng là 8.935.000 đồng. Bà D đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên bà H1 có nghĩa vụ thanh toán lại số cho bà D số tiền là 4.467.500 đồng.

[7] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên các nội dung yêu cầu không được chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị Thanh H1;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Áp dụng các Điều 121, 131, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu bị đơn bà Cao Thị Thanh H1 trả lại 1.669m^2 đất thuộc một phần thửa 660, tờ bản đồ số 26, tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị Thanh H1 về việc "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị D đối với phần diện tích đất 1.669m^2 thuộc thửa đất số 660, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D và bà Cao Thị Thanh H1 tại các thửa 660 và thửa 285, tờ bản đồ số 26, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 14/12/2018 kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 8.935.000 đồng. Bà D đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên bà H1 có nghĩa vụ thanh toán lại số cho bà D số tiền là 4.467.500 đồng

5. Về án phí

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) bà D đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2015/0007263 ngày 31/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Bà D được nhận lại số tiền 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm ngàn đồng).

Buộc bà Cao Thị Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 0000536 ngày 25/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Bà H1 được nhận lại là 13.700.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 không phải chịu; Hoàn trả cho bà H1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009012 ngày 14/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (5);
- Lưu (10) 22b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên