

Bản án số: 590/2025/DS-PT
Ngày: 02 - 6 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Ông Trần Văn Đạt.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung - 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 Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2025 và 02/6/2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 343/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 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 837/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị N, sinh năm: 1959. (có mặt)

Địa chỉ: Số A Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đình N1, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số F N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020). (có mặt)

- **Bị đơn:**

1.1 Ông Phạm Đình H, sinh năm: 1968; (có mặt)

1.2 Bà Huỳnh Thị Mai U, sinh năm: 1968; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A T, Phường D, thành phố Đ.

1.3 Ông Trần Hữu T, sinh năm: 1967; (có mặt)

1.4 Bà Lê Thị V, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B P, Phường A, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Phan Thị Lệ T1, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Số I N, Phường B, thành phố Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Văn L, sinh năm: 1953. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Y, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đình N1, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số F N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020). (có mặt)

2/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn H1 – Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1: Chức vụ - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021). (xin xét xử vắng mặt)

3/. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Anh T2: Chức vụ - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Ông Võ Bùi An L2: Chức vụ - Phó Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Đ. (xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn bà Võ Thị N, cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Đình N1 trình bày:

Ngày 10/01/2020, ông L, bà N có nhận chuyển nhượng hai thửa đất tại xã H, huyện Đ của bà Nguyễn Thị Xuân T3. Cụ thể: Thửa đất số 365, diện tích 1.000m² và thửa đất số 366, diện tích 1.311m² tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 952268, BE 952269 được UBND huyện Đ cấp ngày 17/8/2011. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, quyền số 01/TP/CC/HĐGD.

Nguồn gốc của thửa đất trên trước đây là của ông Huỳnh Văn D, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14, sau đó ông D đã tách từ thửa đất số 01 thành các thửa số 365, 366, 367 và chuyển nhượng thửa 365, 366 cho bà T3 năm 2011. Đến năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng nên bà T3 đã chuyển nhượng thửa đất số 365, 366 cho ông L, bà N. Ngày 18/3/2020, bà Võ Thị N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật là chủ sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 952268 và BE 952269.

Đầu tháng 4/2020. Ông L, bà N tới kiểm tra thửa đất của mình cùng với cán bộ địa chính huyện Đ để xác định ranh giới và cắm mốc trên đất thì phát hiện ra toàn bộ diện tích đất trên đã bị bao chiếm, xây hàng rào và trồng cỏ, theo tìm hiểu thì ông L, bà N được biết sự việc trên là do ông Phạm Đình H lấn chiếm và sử dụng. Ông L, bà N đã gặp và trao đổi với ông H về sự việc trên thì ông H khẳng định đây là thửa đất của ông nên ông đã tự xây hàng rào quanh thửa đất và rào hết phần diện tích đất thuộc thửa đất số 365, 366 của ông L, bà N.

Ông L, bà N đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đến xác minh ranh giới và cắm mốc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông, bà đã được cấp. Tuy nhiên, tại thời điểm cán bộ địa chính làm việc thì ông H không cho đo đạc, cắm mốc, không có thiện chí hợp tác và có thái độ đe dọa thách thức nên ông L, bà N cùng cán bộ địa chính chưa tiến hành được buổi đo đạc diện tích đất trên. Sau đó, các bên không thể thương lượng được với nhau về ranh giới và vị trí thửa đất nên ông L, bà N đã làm đơn đề nghị hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đến UBND xã H, huyện Đ. Ngày 03/6/2020 UBND xã H đã tiến hành hòa giải cho bà Võ Thị N và ông Phạm Đình H. Nay bà N khởi kiện yêu cầu giải quyết:

1. Buộc vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm 1.000m² thuộc thửa đất số 365 và diện tích 1.311m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 11 tại xã H, huyện Đ.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 862199, CY 874001 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 874002, CY 862200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V.

Ông không đồng ý với kết quả đo vẽ ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông đồng ý với bản đồ lồng ghép kèm theo Công văn số: 400/CV-VPĐK ngày 06/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L và đồng ý với kết quả thẩm định giá ngày 04/8/2022 của Công ty cổ phần T5 nên ông không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại tài sản tranh chấp.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V là bà Phan Thị Lệ T1:

Lô đất có diện tích 5.960m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ là của vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến D1 từ ngày 06/01/2010. Ngày 28/12/2012 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 3173/QĐUBND-ĐĐ thu hồi một phần đất này để thực hiện dự án xây dựng đường nối khu du lịch Hồ Tuyên L3 với đường C. Căn cứ quyết định này, UBND huyện đã thu hồi 1.260,8m² đồng thời đã định giá tài sản, cây trồng trên đất để thực hiện việc bồi thường.

Sau khi thu hồi diện tích đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14 được tách thành các thửa 370, 371, 372, 373. Ngày 30/10/2020 UBND huyện Đ đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U thửa 371 diện tích 533,8m²; thửa 372 diện tích 833m²; thửa 373 diện tích 1.268,9m² và cấp cho vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V thửa đất số 370 diện tích 1.832,8m². Tất cả các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ. Vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V sử dụng ổn định đất từ khi chưa có quyết định thu hồi đất theo quyết định của UBND huyện Đ cho đến nay.

Nay bà Võ Thị N khởi kiện cho rằng vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U; vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V lấn chiếm của bà N 1.000m² thuộc thửa đất số 365 và 1.311m² thuộc thửa đất số 366 tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ là không có căn cứ bởi lẽ các ông bà chỉ sử dụng các phần đất mà các ông bà đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận, không lấn đất của bà N.

Phần diện tích đất bà N tranh chấp thuộc thửa đất số 365 diện tích 1.000m² và thửa 366 diện tích 1.311m² là của bà Nguyễn Thị Xuân T3 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/8/2011 (bà T3 đã chuyển nhượng cho bà N). Căn cứ vào sơ đồ thửa đất thì giáp thửa 365 diện tích 1.000m² của bà T3 là thửa đất số 368 diện tích 1.013m² của ông Nguyễn Thế H2; giữa thửa 369 diện tích 1.004m² của ông Nguyễn Thế H2 và thửa 366 diện tích 1.311m² của bà Nguyễn Thị Xuân T3 cách nhau bởi 01 khe nước. Đất của các ông bà H, U, T, V nằm trước các thửa đất 365, 368, 369 nên không hề nói các ông bà này lấn đất của bà N được.

Do vậy, các ông bà Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U, Trần Đức T4, Lê Thị V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N; đồng ý với kết quả đo vẽ ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và không đồng ý với bản đồ lồng ghép kèm theo Công văn số: 400/CV-VPĐK ngày 06/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L với lý do không đúng với thực tế hiện trạng đất hiện nay nguyên đơn và bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Đối với kết quả thẩm định giá ngày 04/8/2022 của Công ty cổ phần T5 thì bà đồng ý nên không yêu cầu đo vẽ và thẩm định giá lại tài sản tranh chấp.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Nguyễn Văn L1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/3/2010, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842408 cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842409 cho ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 (B), xã H (ông T và bà V cùng sử dụng đất với ông H và bà U).

Năm 2019, ông Trần Hữu T và ông Phạm Đình H đề nghị tách thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 thành 04 thửa đất mới (thửa đất A, B, C và D theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ngày 23/12/2019).

Theo văn bản thỏa thuận được Văn phòng C2, quyền số 48TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019 thì giữa ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V với ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U thỏa thuận như sau:

- Ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V được toàn quyền sử dụng thửa đất số A theo họa đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 23/11/2019 (được đổi thành thửa đất số 370/1.832,6m², tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ).

- Ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U được toàn quyền sử dụng thửa đất số B, C và D theo họa đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 23/12/2019 (được đổi thành các thửa đất số 371/533,8m², 372/823m², 373/1.268,9m² tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ).

Căn cứ theo thỏa thuận giữa ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V với ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U đã được Văn phòng C2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã hoàn chỉnh hồ sơ, chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thẩm định và trình Sở T cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 30/10/2020, Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 874002 cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V đối với thửa đất số 370/1,832,6m² tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ; Giấy chứng nhận số CY 874001 đối với thửa đất số 371/533,8m², số CY 862200 đối với thửa đất số 372/823m², số CY 862199 đối với thửa đất số 373/1.268,9m² tờ bản đồ số 14 tại xã H cho ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U.

Tại thời điểm giải quyết hồ sơ thì thửa đất đủ điều kiện tách thửa, chuyển quyền theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai và Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của UBND tỉnh L. Việc Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V, ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 75, 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Phan Anh T2 - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Đức Trọng đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14, xã H:

Ngày 14/01/2004, hộ ông Huỳnh Văn D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 601060 theo Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 28/4/1999 đối với các thửa đất số 20, 01, 02, 19, tờ bản đồ số 14, xã H (nay là xã H) với tổng diện tích 11.555m² trong đó, thửa đất số 01 có diện tích 6340m² đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, không tìm thấy Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn D liên quan đến thửa đất này do đã bị thất lạc trong quá trình luân chuyển trước đây.

Ngày 17/01/2011, Phòng T6 xác nhận biến động: Thửa đất số 01/6.3403 m² CLN tờ bản đồ số 14, được tách ra thành các thửa đất số 365/1.000 m² CLN; 366/1.311m² CLN và thửa đất số 367/4.029 m² CLN, tờ bản đồ số 14 theo đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất của hộ ông Huỳnh Văn D ngày 14/12/2010 và kết quả kiểm tra xác minh của UBND xã H ngày 29/12 /2010 và kết quả thẩm tra của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện.

2. Đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, xã H:

Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 14, xã H có diện tích 2120m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 601060 theo Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 28/4/1999. Theo Thông báo số 31/TB-UBND của UBND huyện Đ ngày 14/01/2011: thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14 được điều chỉnh lại diện tích là 2.017m² CLN. Thửa đất số 2/2.017 m² CLN, tờ bản đồ số 14 được tách ra thành các thửa đất số 368/1.013m² CLN và thửa đất 389/1.004 m² CLN, tờ bản đồ số 14; Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã H chứng thực số 301, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HDGD ngày 25/7/2011 thì ông Huỳnh Văn D cùng thành viên trong hộ (người đại diện theo pháp luật của ông Huỳnh Văn D là bà Nguyễn Thị H3) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích các thửa đất số 368/1.013m² CLN và thửa đất 389/1.004 m² CLN, tờ bản đồ số 14 cho ông Nguyễn Thế H2. Ông Nguyễn Thế H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 952270, BE 952271 ngày 07/8/2011 đối với các thửa đất số 368/1.013m² CLN và thửa đất 389/1.004 m² CLN, tờ bản đồ số 14.

3. Đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, xã H:

Ngày 28/04/1999, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 601060 theo quyết định số 221/QĐ-UB ngày 28/4/1999 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, xã H (nay là xã H) với diện tích 5960 m² CLN cho hộ bà Huỳnh Hoài Mai H4. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1904 CN được UBND huyện duyệt ngày 12/11/2003 thì bà Huỳnh Hoài Mai H4 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 cho ông Nguyễn Tiến D1. Việc cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp nêu trên được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ các hồ sơ có liên quan xem xét, xét xử vụ án theo quy định. Do điều kiện về công tác, nên tôi xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 149; khoản 3 Điều 150; các Điều 161; 163; 164, 169; 238; 246; 247 và Điều 429 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V.

Buộc vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 2.295.5m² (trong đó diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới 567.6m²) tại thửa 365, thửa 366 tờ bản đồ số 14 (299)

tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Võ Thị N được trọn quyền quản lý, sử dụng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 874002 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V thuộc một phần thửa 370; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 874001 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U thuộc một phần thửa 371; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 862200 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U thuộc thửa 372;

Đối với phần diện tích đất bị cấp trùng của các thửa 370, 371, 372, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định lại phần diện tích đất sử dụng còn lại để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Có họa đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ngày 28/10/2024 kèm theo.

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

Ngày 03/01/2025, các bị đơn gồm ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U, Trần Hữu T, Lê Thị V có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Lệ T1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Phan Thị Lệ T1 đại diện cho bị đơn trình bày: Diện tích đất gần 6.000m² phía bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Tiến D1 và sử dụng ổn định, có thực hiện nghĩa vụ hiến đất cho Nhà nước, quá trình thu hồi đã thực hiện theo quy định. Văn bản 4060 của Sở T xác định diện tích đất bị đơn đang sử dụng theo họa đồ ngày 12/3/2021 là đúng thực tế, và cũng phù hợp với 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản vẽ mà không căn cứ vào thực tế là thiệt thòi cho bị đơn. Ngoài ra tại bản vẽ ngày 11/10/2024 xác định thửa 367 nằm sát thửa 366, phía sau đất ông H2.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Dương Đình N1 trình bày: Trường hợp của ông H2 thì ông H2 không có ý kiến và nguyên đơn cũng không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án. Sổ cấp cho bị đơn vào thời điểm nguyên đơn đang có khiếu nại là không đúng và còn cấp chồng lên thửa số 01 của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N.

Theo đơn khởi kiện, bà Võ Thị N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm 1.000m² thuộc thửa đất số 365 và diện tích 1.311m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 11 tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 862199, CY 874001 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 874002, CY 862200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V.

Nguồn gốc diện tích đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14, xã H: Ngày 14/01/2004, hộ ông Huỳnh Văn D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 601060 theo Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 28/4/1999 đối với các thửa đất số 20, 01, 02, 19, tờ bản đồ số 14, xã H (nay là xã H) với tổng diện tích 11.555m² trong đó, thửa đất số 01 có diện tích 6340m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 17/01/2011, Phòng T6 xác nhận biến động: Thửa đất số 01/6.3403m² CLN tờ bản đồ số 14, được tách ra thành các thửa đất số 365/1.000m² CLN; 366/1.311m² CLN và thửa đất số 367/4.029m² CLN, tờ bản đồ số 14; và chuyển nhượng thửa 365, 366 cho bà T3 năm 2011. Đến năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng nên bà T3 đã chuyển nhượng thửa đất số 365, 366 cho ông L, bà N. Ngày 18/3/2020, bà Võ Thị N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật là chủ sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 952268 và BE 952269.

Nguồn gốc diện tích đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, xã H: Ngày 28/04/1999, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 601060 theo quyết định số 221/QĐ-UB ngày 28/4/1999 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, xã H (nay là xã H) với diện tích 5960 m² CLN cho hộ bà Huỳnh Hoài Mai H4. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1904 CN được UBND huyện duyệt ngày 12/11/2003 thì bà Huỳnh Hoài Mai H4 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 cho ông Nguyễn Tiến D1; sau đó ông D1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U và vợ

chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V ngày 06/01/2010. Ngày 19/3/2010, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842408 cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842409 cho ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14 (B), xã H (ông T và bà V cùng sử dụng đất với ông H và bà U). Ngày 30/10/2020, Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 874002 cho ông Trần Hữu T và bà Lê Thị V đối với thửa đất số 370/1,832,6m² tờ bản đồ số 14 tại xã H, huyện Đ; Giấy chứng nhận số CY 874001 đối với thửa đất số 371/533,8m², số CY 862200 đối với thửa đất số 372/823m², số CY 862199 đối với thửa đất số 373/1.268,9m² tờ bản đồ số 14 tại xã H cho ông Phạm Đình H và bà Huỳnh Thị Mai U.

Như vậy, diện tích đất bà Võ Thị N khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại bao gồm thửa 365 (1.000m²) và thửa 366 (1.311m²) là phần được tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 14, theo GCNQSDĐ số O 601060 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Huỳnh Văn D ngày 14/01/2004. Sau quá trình chuyển nhượng hợp pháp, bà Võ Thị N được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật là người sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BE 952268 và BE 952269.

Trong khi đó, bị đơn là vợ chồng ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V xuất trình nguồn gốc quyền sử dụng đất từ thửa đất số 03, tờ bản đồ số 14, được cấp cho bà Huỳnh Hoài M Hương năm 1999, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D1 năm 2003 và sau cùng là chuyển nhượng cho các bị đơn năm 2010. Khi bà H4 chuyển nhượng cho ông D1 và khi ông D1 chuyển nhượng cho các bị đơn đều không kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất không đo đạc xác định ranh giới phần đất chuyển nhượng. Thực tế, phần diện tích đất mà các bị đơn đang thực tế sử dụng ngoài phần được công nhận quyền sử dụng đất có cả phần chưa được công nhận quyền sử dụng đất tiếp giáp nhau và không được xác định cụ thể ranh giới qua các lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo tài liệu kỹ thuật kèm theo, vị trí thửa đất số 365 và 366 của bà N không trùng lặp hoặc nằm trong thửa đất số 03 của các bị đơn, mà là phần đất được tách từ thửa số 01 đã được xác lập rõ ràng về ranh giới, tọa độ và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Về hiện trạng diện tích đất tranh chấp: Theo họa đồ thu hồi đất ngày 28/12/2012, phần diện tích đất thu hồi là phần đáy của thửa đất số 03 phần phía Nam (giáp thửa đất số 02; tiếp giáp thửa đất số 01). Như vậy, phần diện tích đất của thửa 03 còn lại là phần chóp nhọn tiếp giáp rừng (toàn bộ phần đất của thửa đất là hướng Bắc) và phần diện tích đất thu hồi chính là con đường nhựa hiện nay và diện tích đất của thửa 03 còn lại phần lớn nằm phía bên trái của con đường hướng từ Hồ Tuyền L3 ra quốc lộ B tiếp giáp cao tốc Liên Khương- Chân đèo P và kể cả thửa 02 cũng bị thu hồi. Theo họa đồ ngày 12/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ do các bên đương sự chỉ ranh vị trí đất tranh chấp tại vị trí A có diện tích 2.526.4m² có khoảng 487m² thuộc thửa 368; 369 đất được cấp cho ông Nguyễn Thế H2.

Ngày 20/12/2021, Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh L có văn bản cho rằng việc lồng ghép bản đồ của 02 bản vẽ trên thì bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/3/2021 có cơ sở hơn, dựa trên cơ sở các cột mốc các điểm cố định là các ngã ba đường, suối, cách khá xa thửa đất được đo vẽ ký hiệu là A (khoảng cách trung bình khoảng 400m). Tuy nhiên, diện tích đất các thửa 370; 371; 372; 373 mới được hình thành năm 2019 với các ký hiệu A, B, C, D. Trong khi đó về hình thể ban đầu được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 03 là hình tam giác và sau khi bị thu hồi việc hình thành các thửa mới của thửa 03 có ký hiệu A, B, C, D nay là thửa 370; 371; 372; 373 các cạnh cũng như về hình thể là không đúng như hiện trạng xét cấp ban đầu. Theo hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này cho bị đơn, tại thời điểm xét cấp ngày 30/10/2020, nguyên đơn đã có tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo vẽ hiện trạng thực tế diện tích đất tranh chấp. Theo kết quả đo vẽ ngày 28/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng do các bên đương sự chỉ ranh vị trí đất tranh chấp thể hiện: Diện tích do bà Võ Thị N chỉ ranh so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 365; 366 là 2.311m^2 (thực tế $2.295.5\text{m}^2$; trong đó diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới 567.6m^2). Diện tích do bị đơn chỉ ranh bao gồm các thửa 370; 371; 372; 373 và một phần 376 là $7.936.5\text{m}^2$ trong đó diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới $1487,0\text{m}^2$.

Như vậy, theo diện tích mà bị đơn nhận chuyển nhượng, được xét cấp và bị thu hồi, diện tích trên thực tế lớn hơn so với diện tích được cấp ban đầu tại thửa số 03 là 5.960m^2 , trong khi thửa đất số 01 được cấp ban đầu là 6.340m^2 , được tách thành 03 thửa vào năm 2012 là các thửa 365, thửa 366 và thửa 367. Mặt khác, theo như hình thể các bên chỉ dẫn trên thực tế thửa 365; thửa 366 và thửa 367 phải liền kề nhau, trong khi bị đơn đang sử dụng tiếp một phần thửa 367 nhưng quá trình lồng ghép và xác định ranh bị đơn cho rằng thửa 367 nằm sau thửa 373 (được tách từ thửa đất số 03 gồm: thửa 370, thửa 371, thửa 372 và thửa 373) là không có căn cứ chấp nhận vì theo tọa độ VN-2000, tờ bản đồ địa chính số 14 (299) xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng các thửa 365; thửa 366; thửa 367; thửa 368 và thửa 369 được tách ra từ thửa đất số 01 và thửa đất số 02 được thể hiện theo số thứ tự trong sổ mục kê được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng; trong đó có cả thửa số 03 chưa được tách thành các thửa 370; thửa 371; thửa 372 và thửa 373. Còn các thửa 370; thửa 371; thửa 372 và thửa 373 được hình thành từ thửa 03 sau khi có một phần diện tích đất bị thu hồi. Theo hồ sơ xét cấp do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và sổ mục kê do Văn phòng đăng ký đất đai lưu trữ các thửa này được hình thành từ năm 2019 với ký hiệu A, B, C, D sau đó được xác định là thửa 370, thửa 371, thửa 372 và thửa 373, trong khi hệ tọa độ VN-2000, tờ bản đồ địa chính số 14 (299) xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã hình thành các thửa 365; thửa 366; thửa 367; thửa 368 và thửa 369 trước đó, nên việc xác định ranh giới của các thửa này là không đúng dẫn đến có việc cấp trùng các thửa 370; thửa 371; thửa 372 lên thửa 365; thửa 366 nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng ranh giới các bên sử dụng và việc hình thành các thửa đất 365; 366; 370; 371; 372 cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trùng lên nhau.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 370; hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 371; hủy 01 phần thửa 372 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần diện tích bị cấp trùng tại thửa 365; 366 là phù hợp với hiện trạng thực tế quản lý sử dụng và việc hình thành các thửa đất tranh chấp.

Đối với phần diện tích đất bị cấp trùng của các thửa 370, 371, 372, bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định lại phần diện tích đất sử dụng còn lại để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 149; khoản 3 Điều 150; các Điều 161; 163; 164, 169; 238; 246; 247 và Điều 429 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V.

Buộc vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 2.295.5m² (trong đó diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới 567.6m²) tại thửa 365, thửa 366 tờ bản đồ số 14 (299) tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Võ Thị N được trọn quyền quản lý, sử dụng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 874002 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cấp ngày 30/10/2020 cho ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V thuộc một phần thửa 370; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CY 874001 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U thuộc một phần thửa 371; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 862200 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/10/2020 cho Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U thuộc thửa 372;

Đối với phần diện tích đất bị cấp trùng của các thửa 370, 371, 372, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định lại phần diện tích đất sử dụng còn lại để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Có họa đồ đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ngày 28/10/2024 kèm theo.

2/. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Võ Thị N phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá là 31.960.000 đồng (đã nộp và quyết toán xong)

Buộc vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V phải hoàn trả cho bà Võ Thị N số tiền 31.960.000 đồng.

3/. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm : Buộc vợ chồng ông Phạm Đình H, Huỳnh Thị Mai U và vợ chồng ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Đình H, bà Huỳnh Thị Mai U, ông Trần Hữu T, bà Lê Thị V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009477 và 0009478 cùng ngày 19/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng vào phần án phí phải chịu. Các đương sự đã thực hiện xong.

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

5/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (8);
- Lưu HSVA (2) VP(5) 20B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy

