

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

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

Bản án số: 238/2025/DS-PT
Ngày 09 tháng 9 năm 2025
Về việc: “*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 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: Ông Lê Thành Long
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Túu
Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 558/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc: “*Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 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: 460/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm: 1984; cư trú tại số 3B, đường N, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ số 11A, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X, tỉnh Lâm Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5476, quyền số 07/2024-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phạm Lan Anh chứng nhận ngày 16/7/2024);

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm: 1945; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1982; cư trú tại khu phố 05, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 56, quyền số 01-SCT/CK,ĐC do Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 25/7/2023).

2. Ông Nguyễn N (1937 - 2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N:

+ Bà Trần Thị M, sinh năm: 1945; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

+ Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm: 1969; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đạo L, sinh năm 1955; Địa chỉ: 728/7 T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1970; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1973; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

+ Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1982; cư trú tại khu phố 05, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1973; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1970; cư trú tại số 18, đường G, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng);

3. Bà Lê Thị Th, sinh năm: 1972; cư trú tại số 35/4, đường P, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Quang V, sinh năm: 1965; cư trú tại 104/1 N, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X, tỉnh Lâm Đồng), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4272/2025/CCGD do Văn phòng công chứng Minh Tâm chứng nhận ngày 21/8/2025);

4. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm: 1982; cư trú tại khu phố 05, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã L, tỉnh Lâm Đồng);

5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ số 81 đường B, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X, tỉnh Lâm Đồng).

6. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L; địa chỉ số 52, đường P, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường C, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Tính trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 48, 101, tờ bản đồ số 28 là do ông T mua từ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng, khi mua thì có hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 20/HĐMB – THA ngày 10/5/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Hà, số công chứng 3575, quyền số 14TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/5/2016. Khi mua diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 139945 ngày 15/12/2000 là 540,4 m², nhưng diện tích thực tế sử dụng thửa 48 là 472,62 m² và thửa 101 là 496m². Sau khi trúng đấu giá và xác lập hợp đồng mua bán thì có người của Cơ quan thi hành án dẫn ông T tới lô đất và chỉ ranh đất cho ông T. Khi chỉ ranh trên đất còn nhà gỗ ông Th ông Th đang ở, hiện trạng đã có bờ đất trên dưới xác định ranh, các bờ ranh đất đó đến giờ vẫn còn nguyên. Khi thi hành án chỉ ranh thì bên phía nhà ông Nguyễn N chưa có làm hàng rào, chỉ có bờ đất. Đến khoảng năm 2018 thì gia đình ông N mới làm hàng rào ngăn cách giữa đất của ông Th và đất ông N, gia đình ông Nguyễn N đã san gạt đất, làm thay đổi ranh mốc đã tồn tại từ trước, lấn sang phần diện tích đất của ông. Hiện nay, diện tích đất hộ ông Nguyễn N lấn chiếm của ông T là 34,3 m² (theo họa đồ đo vẽ hiện trạng ngày 06/9/2021 của Công ty TNHH An Thịnh).

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người liên quan trả lại là 34,3 m² (theo họa đồ đo vẽ hiện trạng ngày 06/9/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng).

Đại diện phía bị đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Nguyễn N, Bà Trần Thị M (bố, mẹ ông) chuyển nhượng lại của bà L và đã có ranh giới đất cụ thể là hàng rào dây kẽm gai và hàng rào cây dâm bụt dài khoảng 50m, với tổng diện tích là 1.168m². Năm 2006, ông Th lấy đất xuống (đất giứt cấp), ngang với mặt nền nhà của ông Th diện tích 496m², thửa đất 101, tờ bản đồ số 28. Trong quá trình lấy đất, ông Th bàn bạc và thương lượng với gia đình ông N lấy đất xong thì ông Th sẽ xây lại bờ kè taluy đá cho gia đình ông N, và ông N phải lùi mốc ranh giới là 0.30cm để ông Th thực hiện việc xây kè taluy đá nằm về phần diện tích đất của gia đình ông N. Đang trong lúc thỏa thuận thì gia đình ông Th xảy ra tranh chấp nội bộ, để phòng sạt lở, ông N và ông Th có đóng cọc gỗ tạm thời nhưng ông N vẫn phải lùi vào 0.30cm để chờ giải quyết tranh chấp.

Đến năm 2016, thì ông N và ông Th có thay thế trụ mốc gỗ bằng thanh sắt hàn điện. Đến năm 2016 thì ông Th bị tai biến dẫn đến mất trí nhớ nằm viện thì vợ và em gái ông Th tiến hành mua bán đất, việc mua bán gia đình ông Th không ký giáp ranh với gia đình ông N.

Nay, theo yêu cầu khởi kiện của ông T thì gia đình ông không đồng ý vì khi ông T mua bán đất không ký giáp ranh với gia đình ông N và đã thay đổi hiện trạng đất bằng cách mua đất về đổ đất ở phía cuối đất, chiều dài 15m. Gia đình ông không lấn đất của ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện phía bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông Phúc và không bổ sung gì thêm.

Ông Võ Giang Thi, là người đại diện hợp pháp của Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Về trình tự, thủ tục thực hiện việc bán đấu giá tài sản đối với diện tích đất thuộc các thửa 101, 48 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; theo đó người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Thiện T, sinh năm: 1984; cư trú tại số 3B, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá mua là 3.260.531.000đ.

Tại Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 10/5/2016 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 20/HĐMB-THA ngày 10/5/2016 thể hiện đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thì diện tích thực tế là 472,62m². Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng chỉ bán theo diện tích đo vẽ thực tế này, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận theo diện tích đo vẽ thực tế. Đối với tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quang K, là người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng:

Về trình tự, thủ tục kê biên bán đấu giá tài sản đối với diện tích đất thuộc các thửa 101, 48 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi cục thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn N (đã chết), Bà Trần Thị M phần diện tích đất 4,3m² thuộc một phần thửa 47, 100 tờ bản đồ số 8 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.1 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông Nguyễn Thiện T.

1.2 Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn N (đã chết); những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Kim H, cụ Trần Thị M đối với phần đất có diện tích 9.5m² thuộc một phần thửa 101 và 20,5m² thuộc một phần thửa 48, cùng tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phúc về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Thiện T.

3.1 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC181724 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Th ngày 20/10/2005 đối với phần diện tích đất 9,5m² thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139945 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Th ngày 15/12/2000 đối với diện tích 20,5m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Bà Trần Thị M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 30m² thuộc một phần thửa 48, 101 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào bản án của Tòa án để xóa điều chỉnh biến động tại trang 4 trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC181724, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139945 về việc điều chỉnh đứng tên ông Nguyễn Thiện T đối với các phần diện tích 9,5m² thuộc một phần thửa 101 và 20,5m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5 Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Có họa đồ đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 06/9/2021 kèm theo.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thiện T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thiện T nêu ý kiến: Nguồn gốc thửa đất số 48, 101, tờ bản đồ số 28 là do ông T mua từ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng. Khi mua diện tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi trúng đấu giá và xác lập hợp đồng mua bán thì có người của Cơ quan thi hành án dẫn ông T tới lô đất và chỉ ranh đất cho ông T, khi chỉ ranh trên đất còn nhà gỗ ông Th đang ở, hiện trạng đã có bờ đất trên dưới xác định ranh, các bờ ranh đất đó đến giờ vẫn còn nguyên. Khi bên thi hành án chỉ ranh thì bên phía nhà ông Nguyễn N chưa có làm hàng rào, chỉ có bờ đất. Đến khoảng năm 2018 thì gia đình ông N mới làm hàng rào ngăn cách giữa đất của ông Th và đất ông N, gia đình ông Nguyễn N đã san gạt đất, làm thay đổi ranh mốc đã tồn tại từ trước, lần sang phân diện tích đất của ông T là 34,3 m². Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày quan điểm cho rằng: Khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không ký giáp ranh với gia đình

cụ Nho và đã thay đổi hiện trạng bằng cách mua đất về đổ ở phía cuối lô đất với chiều dài khoảng 15m. Đồng thời thực tế thì gia đình bị đơn không lấn chiếm đất của ông T. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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: Kể từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tòa sơ thẩm xét xử là hoàn toàn khách quan, đúng với thực tế sử dụng đất, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thiện T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thiện T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình Bà Trần Thị M trả lại phần diện tích đất 34,3 m² thuộc một phần thửa 48, 101 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng – nay là phường C, tỉnh Lâm Đồng (*sau đây được ghi theo địa danh cũ*). Bị đơn bà M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T. Do đó Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* và thụ lý, giải quyết là đúng quy định theo khoản 9 Điều 26; Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự có mặt của các đương sự: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn N vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử các đương sự nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Theo hồ sơ vụ án có căn cứ xác định, Ông Nguyễn Thiện T có quyền sử dụng đất thuộc thửa 48, 101 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc của diện tích đất này là do ông T mua trúng đấu giá tài sản theo hợp đồng số 20/HĐMB-THA ngày 10/5/2016.

Sát cạnh diện tích đất của ông T là quyền sử dụng đất thuộc thửa 47, 100 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng của bà Nguyễn N (đã chết) và Bà Trần Thị M, được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001.

Ông T khởi kiện cho rằng sau khi trúng đấu giá và xác lập hợp đồng mua bán thì khi nhận đất tại thực địa hộ ông N (đã chết) lấn chiếm qua phần diện tích đất thuộc thửa 48, 101 mà ông đã mua trúng đấu giá nói trên nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thiện T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Tại biên bản bán đấu giá tài sản ngày 10/5/2016 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với ông Nguyễn Thiện T và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 20/HĐMB-THA thể hiện quyền sử dụng đất bán đấu giá là 496m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181724 và quyền sử dụng đất 540,4m² thuộc thửa đất số 48 tờ bản đồ số 28 (C-69-III-C-d). Tuy nhiên đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 48 thì về hiện trạng đất tại các biên bản cũng xác định theo đo vẽ thực tế là 472,62m². Bên bán đấu giá chỉ bán đấu giá theo hiện trạng thực tế, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì người mua trúng đấu giá phải có nghĩa vụ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận. Biên bản bán đấu giá và hợp đồng mua bán này đều có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Thiện T.

Ngoài ra, tại biên bản kê biên tài sản ngày 26/11/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ cũng thể hiện nội dung diện tích đất của thửa 48 theo hiện trạng thực tế là 472,62m² ít hơn so với Giấy chứng nhận đã được cấp.

Như vậy, có căn cứ để xác định tại thời điểm mua đấu giá quyền sử dụng đất nói trên thì ông T mua đấu giá quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế của 02 thửa 48, 101 với tổng diện tích là 968.62m²; so với giấy chứng nhận được cấp là 1.036,4m² chênh lệch giảm 67,78m².

[3.2] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 06/9/2021 thể hiện phần diện tích các bên có tranh chấp là 34,3m²; trong đó 20,5m² thuộc một phần thửa 48; 0,9m² thuộc thửa 47; 9,5m² thuộc một phần thửa 101; 3,4m² thuộc một phần thửa 100 (hiện trạng là đường bê tông, có 0,4m² thuộc lộ giới). Trong đó phần diện tích ông T đang quản lý, sử dụng trên thực tế là 1.044,1m² (không tính phần diện tích tranh chấp) là nhiều hơn so với thỏa thuận mua bán đấu giá.

Tòa sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng sử dụng đất của ông T không có công trình xây dựng gì trên đất, phần đất tranh chấp được gia đình bị đơn rào bằng trụ sắt V5, lưới B40 kéo dài từ phần giáp đường G cho đến hết đất. Phần diện tích do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng có sự chênh lệch về độ cao trung bình khoảng 1,5 – 2,4m so với phần diện tích đất của ông T đang quản lý, sử dụng. Trong đó, phần diện tích đất tranh chấp đã được san gạt từ trước đó bằng với phần diện tích đất của ông T. Bị đơn cho rằng việc diện tích đất tranh chấp trước kia có độ cao bằng với phần diện tích mà ông đang sử dụng. Do ông T thực hiện việc mức đất nên mới như hiện trạng hiện nay. Điều này phù hợp với biên bản làm việc của Ủy ban nhân

dân Phường 5, thành phố Đ ngày 06/8/2020 thể hiện việc ông T cho xe đào đất nên tác động vào bờ đất cao trung bình 2,4m, dài 11,5m giáp với phần nhà đất của hộ ông Nguyễn N. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp trước kia có độ cao bằng so với diện tích đất của hộ ông N và có sự chênh lệch so với phần diện tích đất mà ông Th (chủ cũ) trước kia sử dụng.

[3.3] Như vậy, thực tế sau khi mua trúng đấu giá tài sản và thực hiện các thủ tục để được chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, bản thân ông T không thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận theo thỏa thuận mua bán đấu giá mà cho rằng phía ông N (đã chết), bà M lấn chiếm đất không được tòa sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, đúng quy định. Đồng thời, Tòa sơ thẩm cũng hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thiêm; điều chỉnh tại trang 4 sang tên ông T đối với phần diện tích đất này để các đương sự làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì: *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”*.

[4] Tại Tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thiện T kháng cáo, nhưng không cung cấp được chứng cứ nào có thể làm thay đổi bản chất vụ việc. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm đề nghị của đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thiện T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS – ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn N (đã chết), Bà Trần Thị M phần diện tích đất 4,3m² thuộc một phần thửa 47, 100 tờ bản đồ số 8 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.1 Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông Nguyễn Thiện T.

1.2 Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn N (đã chết), Bà Trần Thị M.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phúc về việc “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Thiện T.

3.1 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC181724 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Th ngày 20/10/2005 đối với phần diện tích đất 9,5m² thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139945 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Th ngày 15/12/2000 đối với diện tích 20,5m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Bà Trần Thị M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 30m² thuộc một phần thửa 48, 101 tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào bản án của Tòa án để xóa điều chỉnh biến động tại trang 4 trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC181724, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 139945 về việc điều chỉnh đứng tên ông Nguyễn Thiện T đối với các phần diện tích 9,5m² thuộc một phần thửa 101 và 20,5m² thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 28 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5 Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Có họa đồ đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 06/9/2021 kèm theo.

[2] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thiện T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009075 ngày 21/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Các đương sự (11)
- Lưu (MT). (5)

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

Lê Thành Long