

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

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

Bản án số: 672/2022/DS-PT

Ngày 22 - 9 - 2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu 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 Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Đinh Thế Mạnh**, 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 **Võ Phong Lưu**, kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2022/TLPT-DS ngày 07-6-2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29-9-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1780/2022/QĐ-PT ngày 30-8-2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Ngọc T1, sinh năm: 1956; trú tại: Số 04 khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Duyên Anh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Thiện Hồng V, sinh năm: 1973 và bà Văn Thị Bích L1, sinh năm: 1974; trú tại: Số 01/10 A, Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị Bích L1: Ông Phạm Thiện Hồng V;

trú tại: Số 01/10 A, Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 414 ngày 09/12/2017); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm: 1966; trú tại: Số 05 đường N, phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản số 6820 ngày 13/9/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

Địa chỉ: Số 02 đường T, Phường Z, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tôn Thiện S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc T2 (Văn bản số 6334/UBND ngày 04/11/2019). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T3, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm: 1978.

Trú tại: Số 2/3 đường T, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng T4, sinh năm 1947.

Trú tại: Số 2/3 đường T, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản số 000033 ngày 21/5/2016). Vắng mặt.

3. Ông Đào Sỹ T5, sinh năm: 1962.

Trú tại: Số 49/28 tổ 5, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

4. Ông Đinh Ngọc P và bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Cùng trú tại: Số 48 đường V, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Điều vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng Phạm Lan A.

Địa chỉ : Số 09 đường Trần P, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Lan A - Trưởng văn phòng công chứng Phạm Lan A. Vắng mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Thiện Hồng V và bà Văn Thị Bích L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T1 trình bày: Ngày 17-4-2015, bà có nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A diện tích đất 626m² (trong đó 300m² đất ở và 326m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4 tại khu biệt thự A, Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 06-5-2005 cho ông Nguyễn Tuấn A. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và được Văn phòng công chứng Đ (nay là VPCC Trương A) chứng thực ngày 07-5-2015.

Nguồn gốc diện tích đất nói trên trước đây là của ông Nguyễn Trọng T4 (bao gồm hai thửa đất số 14 và thửa 285, tờ bản đồ 4), sau đó ông T4 cho con là ông Nguyễn Tuấn A toàn bộ thửa đất số 14, cho con là Lan A toàn bộ thửa đất số 285. Sau đó, ngày 16-10-2013 ông Nguyễn Tuấn A đã làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất 300m² đất nông nghiệp thành đất ở đô thị. Do đó, ông Tuấn A, bà Lan A đã có thỏa thuận chừa một phần diện tích đất làm lối đi chung ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 187m² (trong đó 43m² thuộc thửa đất số 14 và 144m² thuộc thửa đất số 285) trước khi bán cho bà và vợ chồng ông V, bà L1. Nhưng không hiểu lý do vì sao ngày 22-5-2014 ông V, bà L1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở đô thị thì không còn con đường này.

Do đó, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 662819 đối với diện tích đất 73,02m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A vào ngày 02-4-2013 đã được điều chỉnh tên người sử dụng đất là ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

2. Buộc bị đơn ông V, bà L1 phải trả lại diện tích đất 104,84m² (trong đó 73,02m² thuộc thửa đất số 285, 31.82m² thuộc thửa đất số 14).

3. Buộc bị đơn ông V, bà L1 trả lại lối đi chung theo giấy thỏa thuận lập ngày 11-4-2014.

Đối với yêu cầu phản tố của ông V thì bà không đồng ý. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thì bà đồng ý.

Bị đơn ông Phạm Thiện Hồng V trình bày: Đối với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1 thì ông không đồng ý. Bởi ông sử dụng đất theo đúng hiện trạng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lấn chiếm. Về nội dung yêu cầu trả lại lối đi chung thì Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và vẫn thể hiện có lối đi có diện tích lớn hơn diện tích mà ông đã thỏa thuận vào ngày 11-4-2014. Ông đề nghị Tòa án làm rõ nội dung ghi chú trong Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 16-10-2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc cho ông Nguyễn Tuấn A chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất thuộc thửa 14 truy cứu lại trách nhiệm của những người đã làm trước khi chuyển nhượng cho ông.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1 thì ông có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 đối với diện tích 31,82m² do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc T1 là phần diện tích đất ông vẫn đang quản lý, sử dụng. Đối với họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 06-6-2018 của Chi nhánh đất đai thành phố Đ thì ông đồng ý về họa đồ còn về phần kết luận ghi chú trong bản vẽ thì ông không đồng ý.

Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Sỹ T5 trình bày: Ông với bà Huỳnh Ngọc T1 là vợ chồng. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của bà Huỳnh Ngọc T1 và yêu cầu khởi kiện của bà T1. Đối với yêu cầu phản tố của ông V thì ông không đồng ý. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 thì: Vào ngày 28-11-2019 thì vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất 626,00m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng từ bà Huỳnh Ngọc T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phạm Lan A chứng nhận số 1985, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD với giá 4.800.000.000đ (bốn tỷ tám trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng và giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 8.250.000.000đ (tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ngày 16-12-2019 vợ chồng ông, bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động đứng tên vợ chồng ông, bà tại trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838.

Tuy nhiên, do không hiểu biết về pháp luật và qua tìm hiểu thì vợ chồng ông, bà được biết hiện nay diện tích đất nói trên đang tranh chấp nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật do đó vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà Huỳnh Ngọc T1 đối với diện tích đất nói trên. Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Theo đại diện Văn phòng công chứng Phạm Lan A: Ngày 28-11-2019, Văn phòng công chứng Phạm Lan A có nhận hồ sơ công chứng chuyển nhượng đất do ông Đinh Ngọc P yêu cầu. Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 với bà Huỳnh Ngọc T1 số công chứng 1985, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-11-2019 về việc chuyển nhượng diện tích đất 626,00m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4 tại Phường X, thành phố Đ thì Văn phòng đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên thì Văn phòng công chứng Phạm Lan A không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 662819 ngày 02-4-2013 đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 diện tích 336 m² cho bà Nguyễn Thị Lan A trên cơ sở cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139837 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 06-5-2005 cho bà Nguyễn Thị Lan A theo đúng thực tế sử dụng. Việc nguyên đơn bà T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 662819 ngày 02-4-2013 này là không có cơ sở xem xét.

Đối với việc nguyên đơn bà T1 yêu cầu vợ chồng ông V, bà L1 trả lại diện tích 104,84m² lấn chiếm thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 662819 ngày 02-4-2013 đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 cho bà Nguyễn Thị Lan A với diện tích đất 336,00m² và căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tuấn A với ông, bà Phạm Thiện Hồng V, Văn Thị Bích L1 chỉ thể hiện diện tích 336,00m². Đối với phần diện nằm ngoài diện tích ông Nguyễn Tuấn A chuyển nhượng cho ông V, bà L1 thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Bên cạnh đó, việc thỏa thuận lối đi chung theo giấy thỏa thuận lập ngày 11-4-2014 là thỏa thuận dân sự giữa các bên có liên quan không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29-9-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:

Áp dụng Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

1.1 Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải trả diện tích đất 76,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ cho bà Huỳnh Ngọc T1 (nằm trong phần có ký hiệu 3, 4).

1.2 Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải tháo dỡ bờ kè đá trên và công trình xây dựng là dàn bông leo có kết cấu sắt trên phần diện tích 76,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ (nằm trong phần có

ký hiệu 3, 4).

2. Công nhận phần diện tích 30.9m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ (phần có ký hiệu 2,6) là đường đi chung của bà Huỳnh Ngọc T1 và vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

3. Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải tháo dỡ hàng rào sắt, mái che có kết cấu đà sắt trên phần diện tích 18.8m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ để trả lại lối đi chung (phần có ký hiệu 2).

4. Bà Huỳnh Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 13.7m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ.

Buộc bà Huỳnh Ngọc T1 phải thanh toán số tiền 95.900.000đ cho vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

5. Tạm giao bà Huỳnh Ngọc T1 quản lý, sử dụng phần diện tích 15.8m² thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ.

Bà Huỳnh Ngọc T1 có quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh đối với phần diện tích nói trên.

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 26-02-2021 và họa đồ bổ sung ngày 27-9-2021 kèm theo).

6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 662819 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 02-4-2013 điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 đối với phần diện tích 13.7m² và phần diện tích 26,7m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 4 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Ngọc T1 với vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 do Văn phòng công chứng Phạm Lan A chứng nhận số 1985, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-11-2019.

8. Đình chỉ đối với “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” của vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

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

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Tuấn A ngày 06-5-2005 đối với diện tích đất 669,0m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ; sang tên cho ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 16-12-2019.

10. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Ngọc T1, vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 mỗi người phải chịu 6.685.223 đồng chi phí tố tụng.

Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải thanh toán cho bà Huỳnh Ngọc T1 số tiền 6.685.223 đồng.

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

Ngày 13-10-2021, ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và kết luận: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A, ông Đào Sỹ T5, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ, đại diện Văn phòng công chứng Phạm Lan A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp nguyên trước đây là của cụ Nguyễn Trọng T4. Năm 2005, cụ T4 tặng cho con là ông Nguyễn Tuấn A thửa số 14 với 626m² (300m² đất ở, 326m² đất trồng cây) và cho bà Nguyễn Thị Lan A thửa số 285 với 336m² (sau khi đã trừ đất của ông Nguyễn Tăng C, bà Phạm Thị Ngọc D). Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn A và bà Lan A Giấy lần lượt số AC 139838 và số BN 662819 vào ngày 06-5-2005. Sau đó, bà Lan A đã tặng cho ông Nguyễn Tuấn A thửa đất số 285 vào ngày 08-4-2013. Ngày 16-10-2013, ông Nguyễn Tuấn A đã làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất 300m² đất nông nghiệp thành đất ở và thỏa thuận với bà Lan A để lối đi chung 187m² (ngoài giấy chứng nhận gồm: 43m² thuộc thửa số 14 và 144m² thuộc thửa số 285) trước khi sang nhượng cho ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1, có lập Giấy thỏa thuận kèm theo về đường đi chung. Tuy nhiên, bị đơn ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 cho rằng ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tuấn A ngày 11-4-2014 với 336m² đất thuộc thửa số 285, tờ bản đồ số 4 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét, tại “*Giấy thỏa thuận*” ghi ngày 11-4-2014 giữa ông Nguyễn Tuấn A với ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 có nội dung chưa lối đi chung phần đất thuộc lô biệt thự số 21-BT khu quy hoạch dân cư A 84m² (3,5m x 24m) tại Phường X, thành phố Đ và một phần thửa số 285 rộng 4m bên hông lô đất số 285, tờ bản đồ số 4. Như vậy, theo Giấy thỏa thuận này bản thân ông V, bà

L1 đã thừa nhận chừa lối đi nối liền đường giao thông của khu quy hoạch biệt thự A đi vào và nhận chuyển nhượng sau khi bà Lan A tặng cho ông Nguyễn Tuấn A thửa đất số 285. Điều đó, phù hợp với Họa đồ đo vẽ do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng ngày 26-02-2021 có lối đi chung (rộng 3,23m nối liền thẳng hàng từ diện tích đất thuộc khu biệt thự 21-BT đi vào thửa đất 285 và thửa 14). Mặt khác, người chuyển nhượng ông Tuấn A cũng khẳng định con đường theo “Giấy thỏa thuận” có ký hiệu 2, 6 chứ không phải là con đường hiện hữu có ký hiệu 6, 4 như lời trình bày của ông Phạm Thiện Hồng V.

[3] Tại “Đơn cam kết” ngày 17-5-2013 của ông Nguyễn Tuấn A thể hiện ông Tuấn A đồng ý trừ 43m² thuộc thửa 14 và 144m² thuộc thửa 285 làm lối đi. Điều này, không được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BN 662819 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 02-4-2013, điều chỉnh sang tên ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Tuấn A ngày 06-5-2005 được điều chỉnh tại trang 4 sang tên cho bà Huỳnh Ngọc T1 có trừ phần diện tích làm lối đi. Thực tế, ông V, bà L1 hiện đang sử dụng 236,3m² đất là lớn hơn diện tích xin phép chuyển đổi 192m². Đồng thời, Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 hiện được sử dụng con đường nằm trên thửa số 285 là có lợi cho ông V, bà L1 và phù hợp với thỏa thuận giữa ông Tuấn A với vợ chồng ông V, bà L1. Theo kết quả đo vẽ ngày 26-02-2021 có lồng ghép bản đồ địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp gồm 02 phần: Phần thứ nhất (ký hiệu phần số 3, 4) có diện tích 106,1m², sau khi ghép ranh bản đồ địa chính tờ số 04 (P4-04) thì có 92,4m² nằm trong thửa số 14, 13,7m² thuộc thửa 285, 15,8m² thuộc một phần thửa số 04. Phần thứ hai (ký hiệu 2, 6) có 26,7m² đất thuộc thửa số 285 và 4,2m² thuộc thửa đất số 03. Theo kết quả đo đạc lồng ghép bản đồ địa chính tờ số 04 ngày 26-02-2021 thì đất của bà Thắm là 542,1m² ít hơn so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp là 669m², phần diện tích thiếu nằm trong giấy chứng nhận của ông V, bà L1 76,6m² đất thuộc thửa 14 và một phần diện tích đất khác bị thiếu do biến động về ranh giới đối với các thửa đất liền kề. Đối với 13,7m² đất thuộc thửa số 285 tiếp giáp đường đi chung (liền kề 01 phần thửa số 14) nên đã giao cho bà T1 được quản lý. Như đã phân tích ở phần [3], [4] phần diện tích thuộc đường đi là phần ký hiệu 2, 6 với 30,9m² thuộc thửa số 285. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông V, bà L1 tháo dỡ hàng rào sắt, mái che có kết cấu sắt để trả lại phần đường đi chung nguyên trạng. Đồng thời, bà T1 phải thanh toán giá bằng tiền 95.900.000 đồng tương ứng giá trị 13,7m² đất cho ông V, bà L1 và 15,8m² đất (một phần thửa số 04) có ranh giới ổn định nên tạm giao cho bà T1 quản lý, sử dụng là phù hợp (thửa số 14 với thửa số 04). Ngoài ra, ranh giới đất của các đương sự có sự biến động nhưng không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập và giành quyền khởi kiện cho đương sự nếu có tranh chấp như cấp sơ thẩm nêu là đúng.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, phần diện tích được ký hiệu 3, 4 theo Họa đồ đo vẽ

hiện trạng sử dụng đất ngày 26-02-2021, thực tế thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Ngọc T1, bởi lẽ: Phần đất này nằm trong thửa số 14, tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 cho ông Nguyễn Tuấn A ngày 06-5-2005. Đồng thời, đã chỉnh biên động tại trang 4 trong Giấy chứng nhận sang tên bà Huỳnh Ngọc T1. Như vậy, ông V, bà L1 đã lấn chiếm và xây dựng hàng kê đá, công trình xây dựng dàn cây leo bằng sắt thuộc quyền sử dụng đất của bà T1. Ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 không đồng ý với khởi kiện của bà T1 nhưng không xuất trình được chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông V, bà L1.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L2 với bà Huỳnh Ngọc T1 thì giá trị chuyển nhượng không đúng thực tế. Do đó, một phần thửa đất này không đủ điều kiện để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, bà T1 và vợ chồng ông P, bà L2 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng trên. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông P, bà L2 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên. Thực tế, các đương sự mới chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ đối với nhau: Bên chuyển nhượng chưa giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Bà T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 8.250.000.000 đồng và tại phiên tòa hôm nay, ông P cũng thừa nhận hiện nay thì bà T1 với ông đã giải quyết xong đối với số tiền chuyển nhượng đất nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, cần đình chỉ đối với yêu cầu này của vợ chồng ông P, bà L2 là phù hợp. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Tuyết H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hiện nay diện tích đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tại Phường X, thành phố Đ do bà T1 đã chuyển nhượng cho ông P, bà L2 nên bà T1 không có quyền khởi kiện. Như đã phân tích ở trên, phần diện tích đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 14 đang có tranh chấp không đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Thực tế, bản thân bà T1 vẫn đang là người sử dụng hợp pháp nên có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Đơn kháng cáo của ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ Điều 218, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH :

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 29-9-2021 của Tòa án nhân dân

tỉnh Lâm Đồng. **Xử:**

Áp dụng các Điều 121, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1 và yêu cầu độc lập của ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

Không chấp nhận đơn phản tố của ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc T1 về tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

1.1. Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải trả diện tích đất 76,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ cho bà Huỳnh Ngọc T1 (nằm trong phần có ký hiệu 3, 4).

1.2. Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải tháo dỡ bờ kè đá trên và công trình xây dựng là dàn bông leo có kết cấu sắt trên phần diện tích 76,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ (nằm trong phần có ký hiệu 3, 4).

2. Công nhận phần diện tích 30,9m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ (phần có ký hiệu 2,6) là đường đi chung của bà Huỳnh Ngọc T1 và vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

3. Buộc vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 phải tháo dỡ hàng rào sắt, mái che có kết cấu đá sắt trên phần diện tích 18,8m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ để trả lại lối đi chung (phần có ký hiệu 2).

4. Bà Huỳnh Ngọc T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 13,7m² thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ.

Buộc bà Huỳnh Ngọc T1 phải thanh toán số tiền 95.900.000đ (chín mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng) cho vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1.

5. Tạm giao bà Huỳnh Ngọc T1 quản lý, sử dụng phần diện tích 15,8m² thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ.

Bà Huỳnh Ngọc T1 có quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh đối với phần diện tích nói trên.

(kèm theo Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 26-02-2021 và họa đồ bổ sung ngày 27-9-2021).

6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 662819 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 02-4-2013 điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Phạm Thiện Hồng V, bà Văn Thị Bích L1 đối với phần diện tích 13,7m² và phần

diện tích 26,7m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 4 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Ngọc T1 với vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 do Văn phòng công chứng Phạm Lan A chứng nhận số 1985, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-11-2019.

8. Đình chỉ đối với “Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” của vợ chồng ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2.

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

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139838 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Tuấn A ngày 06-5-2005 đối với diện tích đất 669,0m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường X, thành phố Đ; sang tên cho ông Đinh Ngọc P, bà Nguyễn Thị Ngọc L2 ngày 16-12-2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

II. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Phạm Thiện Hồng V và bà Văn Thị Bích L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0008799 ngày 21-12-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông V, bà L1 đã nộp đủ.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22 - 9 - 2022)./.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

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

Lê Thúy Cầu

**Thành viên
Hội đồng xét xử**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Lê Thúy Cầu

