

**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: 263/2021/DS-PT  
Ngày 14 – 5 – 2021  
V/v tranh chấp đất đai và 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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:* Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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:** Bà Phạm Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021 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 phúc thẩm thụ lý số: 657/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp đất đai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 776/2021/QĐ-PT ngày 22/4/2021; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961, (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1964, (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 03/01/2019): Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 5, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, (có mặt).

**- Bị đơn:**

Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, *(có mặt)*;

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận;

*Người đại diện theo ủy quyền* (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020): Ông Phan Công Thành – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, *(xin vắng mặt)*.

2. Ủy ban nhân dân xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

*Người đại diện theo ủy quyền* (theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 10/5/2021): Ông Hoàng Văn Nhu - Phó Chủ tịch UBND xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, *(xin vắng mặt)*.

3. Ông Bùi Ngọc D, sinh năm 1964, *(có mặt)*;

4. Ông Bùi Đức D1, sinh năm 1991, *(vắng mặt)*;

5. Ông Bùi Đức Q, sinh năm 1991, *(vắng mặt)*;

6. Ông Bùi Đức V, sinh năm 1993, *(vắng mặt)*;

7. Ông Bùi Đức Đ, sinh năm 1995, *(vắng mặt)*;

8. Ông Bùi Tấn P, sinh năm 1998, *(vắng mặt)*;

9. Ông Bùi Thiên T, sinh năm 1999, *(vắng mặt)*;

10. Ông Bùi Thiên P1, sinh năm 2001, *(vắng mặt)*;

*Người đại diện theo ủy quyền của các ông D, Q, V, Đ, P, T, P2* (theo Giấy ủy quyền ngày 24/6/2020): Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Xóm 4, Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, *(có mặt)*.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị U.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Út và bà Nguyễn Thị Thu H1 (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) do bà Nguyễn Thị T đại diện, trình bày:*

Năm 1985, gia đình nguyên đơn có khai hoang phục hóa được một số đất để sản xuất hoa màu và trồng cây lâu năm, vị trí đất tọa lạc tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng nguyên đơn có đăng ký kê khai tại chính quyền địa phương, hoàn thành nghĩa vụ thuế cho Nhà nước đầy đủ.

Bên cạnh thửa đất vợ chồng nguyên đơn khai hoang, sử dụng có thửa đất của vợ chồng bà Lê Thị Cửa và ông Phạm Văn Nhung. Ranh giới xác định thửa đất của hai bên là con đường mòn, đất của nguyên đơn ở phía Đông, đất của ông Nhung, bà Cửa ở hướng Bắc.

Năm 1992, ông Nhung và bà Cửa chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị U. Từ khi nhận chuyển nhượng, bà U chỉ trồng trọt, canh tác trên diện tích đất do bà Cửa, ông Nhung chuyển nhượng.

Năm 1997, bà U đã tự ý kê khai khoảng 815m<sup>2</sup> của vợ chồng nguyên đơn đang canh tác, sử dụng. Căn cứ vào kê khai của bà U, UBND thị xã L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U mà không tiến hành kiểm tra thực địa, ranh giới thực tế của thửa đất.

Ngày 10/4/2006, vợ chồng nguyên đơn được UBND thị xã Lagi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 752350, diện tích 3.352 m<sup>2</sup> trong đó có diện tích đất tranh chấp.

Năm 2010, bà U đến đốt cây Keo, chặt cây Đào trên đất của nguyên đơn, từ đó phát sinh tranh chấp.

Ngày 12/8/2011, UBND thị xã L ban hành Quyết định số 1655 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U và Quyết định số 1657 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng nguyên đơn.

Sau đó, vợ chồng nguyên đơn tiếp tục làm đơn khiếu nại về việc UBND thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U chồng lấn lên diện tích đất của gia đình nguyên đơn và khiếu nại Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng nguyên đơn. Ngày 10/10/2012, Chủ tịch UBND thị xã L ban hành Quyết định số 1225/QĐ-UBND công nhận diện tích đất chồng lấn là của bà U.

Ngày 07/6/2013, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Công văn số 2149/UBND-NCPC chỉ đạo UBND thị xã L hủy Quyết định số 1225/QĐ-UBND vì không giải quyết đúng nội dung mà vượt quá yêu cầu giải quyết. Vì vậy, Chủ tịch UBND thị xã L ban hành Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 01/7/2013 thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1225/QĐ-UBND.

Ngày 19/11/2013, Chủ tịch UBND thị xã L ban hành Quyết định số 1441/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại lần đầu, tiếp tục công nhận diện tích đất chồng lấn là của bà U. Do không am hiểu pháp luật nên vợ chồng nguyên đơn không làm đơn khiếu nại lần 2 mà làm đơn tố cáo dẫn đến hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận quyền sử dụng 815m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Thôn B, xã T thị xã L, tỉnh Bình Thuận là của vợ chồng nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn.

2. Hủy Quyết định số 1657/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1

3. Hủy Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 của Chủ tịch UBND thị xã L v/v giải quyết khiếu nại lần đầu về lĩnh vực quản lý đất đai đối với ông Nguyễn Văn H.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302314 ngày 18/4/1997 của UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị U đối với diện tích đất chồng lấn.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/3/2020, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Thay đổi diện tích đất tranh chấp từ 815m<sup>2</sup> thành 991,8 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế).

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/6/2020, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 Quyết định số 1657/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của UBND thị xã L V/v thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 và số 1441/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 của Chủ tịch UBND thị xã L v/v giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Nguyễn Văn H.

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp thửa đất số 263, tờ bản đồ 71, diện tích 983,2m<sup>2</sup>, đứng tên bà Nguyễn Thị U.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu hủy 02 Quyết định số 1441/QĐ-UBND và số 1657/QĐ-UBND; đồng thời, nguyên đơn cũng rút yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H302314 ngày 18/4/1997 của UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị U đối với diện tích đất chồng lấn. Còn các yêu cầu khác, nguyên đơn vẫn giữ nguyên như đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, đó là yêu cầu vợ chồng bà U tháo gỡ hàng rào lưới B40, giếng khoan trên đất tranh chấp để trả lại 991,8 m<sup>2</sup> đất cho nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp thửa đất số 263, tờ bản đồ 71, diện tích 983,2m<sup>2</sup>, đứng tên bà Nguyễn Thị U.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị U và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà U đại diện trình bày:

Ngày 18/4/1997, bà Nguyễn Thị U (sau đây gọi tắt là bị đơn) được UBND huyện Hàm Tân cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302314 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 22.502 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (nay là Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận). Nguồn gốc thửa đất này là do bà nhận sang nhượng phần lớn của bà Lê Thị Cửa và ông Phạm Kim Sa và 01 phần nhỏ là do cha ruột là ông Nguyễn Thanh Nhân cho. Việc bà mua đất của bà Lê Thị Cửa vào năm 1991, hai bên có làm giấy viết tay nhưng không ghi diện tích cụ thể là bao nhiêu và bà đã quản lý, sử dụng từ đó tới nay.

Sau đó, Nhà nước giải phóng đường cắt ngang thửa đất của bà, chia thửa đất này thành 02 thửa, trong đó một thửa diện tích 983,2m<sup>2</sup> và 01 thửa diện tích 21.502m<sup>2</sup>.

Ngày 10/4/2006, UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị Thu H1 đã cấp luôn diện tích 815m<sup>2</sup> đất của bà.

Sau đó xảy ra tranh chấp giữa bà với vợ chồng bà H1. Sự việc đã được Chủ tịch UBND thị xã L giải quyết tại Quyết định số 1225/QĐ-UBND ngày 10/10/2012; theo đó, Chủ tịch UBND thị xã L không chấp nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn H tranh chấp quyền sử dụng đất với bà.

Năm 2015, bà làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất tranh chấp ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302314, thì ngày 08/12/2015 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 thửa đất số 263, tờ bản đồ 71, diện tích 983,2m<sup>2</sup>. Đây cũng là thửa đất mà vợ chồng nguyên đơn tranh chấp với bà.

Bà xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 cho bà là đúng quy định của pháp luật, nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận trình bày:

Việc tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn với bị đơn đã được UBND xã T giải quyết. UBND xã T đã cung cấp các tài liệu liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của Tòa án, UBND xã T đề nghị Tòa án giải quyết

theo quy định của pháp luật.

+ *Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận trình bày:*

Bà Nguyễn Thị U được UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H 302314 ngày 18/4/1997 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 22.502 m<sup>2</sup>. Ngày 02/10/2015, bà U thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận cấp 02 giấy chứng nhận: số BY 565098 ngày 08/12/2015, thửa đất số 188, tờ bản đồ số 71, diện tích 12.636,0 m<sup>2</sup> và số BY 565059 ngày 08/12/2015, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 71, diện tích 983,2 m<sup>2</sup>.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận trên của Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận cho bà Nguyễn Thị U nêu trên là đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Cửa trình bày:*

Năm 1987, bà có khai hoang mảnh đất có vị trí như sau: một hướng giáp đường xe bò nay là đường đất, một hướng giáp đất ông Đào Gia Mạc, hiện nay do ông Đào Gia Phấn đang sử dụng, một hướng giáp đất bà Nguyễn Thị Hạnh (đã chết) và một hướng giáp đất bà Đặng Thị Sinh.

Năm 1992, vợ chồng bà bán toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Nguyễn Thị U, hai bên có làm giấy viết tay có ông thôn trưởng tên Nguyễn Văn Trung làm chứng, không xác định diện tích là bao nhiêu; giấy này do bà U giữ. Hiện nay đất này gia đình bà U đang quản lý sử dụng tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Đất tranh chấp giữa bà U với vợ chồng ông H, bà H1 không phải là phần đất mà trước đây bà đã bán cho bà U. Vì đất bán cho bà U nằm phía bên kia đường có nhà bà U đang ở hiện nay. Bà khẳng định đất tranh chấp là đất của vợ chồng ông H và bà H1, chứ không phải của bà U.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:25/2020/DS-ST ngày 26/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 1657/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã L về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 752350 do UBND thị xã L, cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 10/4/2006;

- Hủy Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 của Chủ tịch UBND thị xã L V/v giải quyết khiếu nại lần đầu về lĩnh vực quản lý đất đai đối

với ông Nguyễn Văn H;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H302314 ngày 18/4/1997 của UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị U đối với diện tích đất chồng lấn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1:

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 991,8 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1; có mảnh chính lý thửa đất tỷ lệ 1: 500 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Thuận lập ngày 09/5/2019 kèm theo.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961, CMND số 260119861; địa chỉ thường trú: Thôn B, xã T, TX. Lagi, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Ngọc D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Dũng, bà U phải tháo gỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 cao 1,2 m được rào trên 14 trụ xi măng (có 4 trụ bị gãy), 01 giếng khoan cùng đường ống ngầm dẫn nước bơm từ giếng đến đường đất phía bắc dài 28 m và tài sản phát sinh khác (nếu có) để trả lại 991,8 m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật Đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tài sản, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/11/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị U có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn bà Nguyễn Thị U vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:*

*Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:* Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, cùng Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án. Bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm như sau:

[1] *Về tố tụng:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Nội dung:*

[2.1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đủ cơ sở xác định: Diện tích đất các đương sự tranh chấp trong vụ án là 991,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, theo Mạnh chính lý thửa đất tỷ lệ 1: 500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận lập ngày 09/5/2019 (sau đây gọi tắt là diện tích đất tranh chấp).

[2.2] Mặc dù, UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 302314 ngày 18/4/1997 cho bà Nguyễn Thị U với tổng diện tích đất 22.502 m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất tranh chấp. Nhưng sau đó, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 được UBND thị xã Lagi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 752350 ngày 10/4/2006 với tổng diện tích đất 3.352 m<sup>2</sup>, trong đó cũng có diện tích đất tranh chấp. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là sai so với quy định của Luật Đất đai, cụ thể cấp trùng thửa, trùng giấy với các hộ gia đình có đất sử dụng liền kề, nên UBND thị xã L đã ban hành Quyết định số 1655/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn (BL 03) và Quyết định số 1657/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho



nguyên đơn (BL 02). Sau đó, Chủ tịch UBND thị xã L có nhiều văn bản giải quyết khiếu nại khác nhau đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn.

[2.3] Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bị đơn bà Nguyễn Thị U xác định: *“Nguồn gốc diện tích đất mà bà được cấp giấy chứng nhận năm 1997, trong đó có đất tranh chấp với vợ chồng ông H, bà H1 là do bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Lê Thị Cửa, ông Phạm Văn Nhung vào năm 1992, đến năm 1997 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

[2.3a] Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 29/6/2010 của UBND xã T, thị xã L, ông Phạm Văn Nhung xác nhận: *“Trước đây ông Nhung có bán đất cho bà Nguyễn Thị U phần đất bên kia đường đất đỏ, ông Nhung không có bán phần diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị U. Ông Nhung công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp là của ông H”* (BL 14, 15). Tại Bản tường trình ngày 10/11/2019, bà Lê Thị Cửa xác nhận *“Tại thực địa, diện tích đất tranh chấp nằm ngoài diện tích đất của gia đình tôi sang nhượng cho bà U vào năm 1992. Vượt qua con đường mòn xe bò là đất của ông Nguyễn Văn H đã sử dụng ổn định trước thời gian tôi bán đất cho bà U...ranh giới được xác định bằng con đường mòn xe bò nay là đường đất đỏ mở rộng thêm vào năm 2001”* (BL 85).

[2.3b] Tại Biên bản xác định lại con đường xe bò cũ thuộc xóm 4, Thôn B, xã T, thị xã L do UBND xã T lập ngày 19/7/2010, ông Đào Văn Mạc, ông Lâm Văn Trắng và bà Nguyễn Thị Rung, là những người dân sống lâu năm gần con đường, đều xác định: *“Trước đây hướng Đông đoạn từ nhà ông Mạc, nhà bà Rung và nhà bà U có một con đường mòn (đường đi cũ), đến năm 2001 khi làm đường đi, có làm trên con đường mòn cũ (mở rộng và làm trên con đường đi cũ)”*.

[2.3c] Mặt khác, tại Báo cáo số 39/BC-TNMT ngày 28/4/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã L về việc kiểm tra, xác minh tranh chấp quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị U có nội dung báo cáo: *Phần diện tích đất tranh chấp ông H có tác động trên đất như trồng điều, cây bạch đàn* (BL 174).

[2.3d] Sau đó, tại Kết luận số 13/KL-CTT ngày 22/7/2011 của Thanh tra thị xã Lagi về thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H và của bà Nguyễn Thị U có nội dung Kết luận thanh tra: *Hiện trạng trên đất có 3 gốc điều, 6 gốc cây keo (cây do ông H trồng đã bị bà U chặt, đốt) và cây lùm bụi tự nhiên, đất không ai sản xuất. Ông Nguyễn Văn H khai phá để trồng cây hàng năm từ năm 1985, đến năm 1990 ông H trồng cây điều và cây keo lá tràm. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị U không đúng quy định Luật đất đai với lý do: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử*

*dụng đất này trùng lên một phần có diện tích khoảng 881,5m<sup>2</sup> do gia đình ông Nguyễn Văn H sử dụng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H không đúng quy định Luật đất đai với lý do: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này trùng lên một phần của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị U (BL 168).*

[2.3đ] Tại Báo cáo số 98/BC-TNMT ngày 06/9/2012, Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã L có kết quả xác minh về diện tích đất tranh chấp: *Theo Bản đồ địa chính do Xi nghiệp Trắc địa Bộ Quốc phòng đo vẽ năm 2000 thì vị trí đất ông H và bà U chưa được đo đạc xác lập số thửa. Tại thời điểm xác minh trên đất còn lại 03 gốc điều đã đốt cháy, còn lại là đất cây lùm bụi.*

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã kết luận diện tích đất tranh chấp không thuộc diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn Nhung, bà Lê Thị Cửa; thực tế nguyên đơn đã có quá trình sử dụng và trồng cây điều lộn hột, cây bạch đàn trên diện tích đất tranh chấp từ trước khi bị đơn kê khai đất vào năm 1996 và được UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H302314 ngày 18/4/1997; sau đó, bị đơn tới chặt và đốt cây của nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp, là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án.

[2.4] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2019, bà U thay đổi lời khai cho rằng, ngoài việc mua đất của vợ chồng bà Lê Thị Cửa, bà còn mua đất của ông Phạm Kim Sa và ông Nguyễn Thanh Nhân (hai người này đã chết), khi mua chỉ nói bằng miệng; phần đất tranh chấp là do cha bà cho. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà U xác định thời điểm cha bà cho đất vào năm 1975. Tuy nhiên, lời khai này của bà U không có giấy tờ gì để chứng minh và mâu thuẫn với chính lời khai của bà U đã khai trước đó, mâu thuẫn với lời khai của vợ chồng bà Lê Thị Cửa là người chuyển nhượng đất cho bà U và cũng là người có đất giáp ranh với đất của nguyên đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng.

[2.5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất tranh chấp 991,8 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1; bà Nguyễn Thị U đã tự ý kê khai, đăng ký vào năm 1996 đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H và bà H1 là vi phạm Điều 6 Luật Đất đai 1993; UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H302314 ngày 18/4/1997 cho bà U là không đúng đối tượng, trái với quy định của pháp luật Đất đai. Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được Sở Tài nguyên & Môi trường Bình Thuận thu hồi và cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận mới, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất mà nguyên đơn yêu cầu hủy, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà U là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.6] Khi đang có tranh chấp, bị đơn thực hiện việc rào lưới B40 và đặt giếng khoan trên đất tranh chấp nhằm làm thay đổi hiện trạng là trái quy định của pháp luật. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Ngọc D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Dũng, bà U phải tháo gỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 cao 1,2 m được rào trên 14 trụ xi măng (có 4 trụ bị gãy), 01 giếng khoan cùng đường ống ngầm dẫn nước bơm từ giếng đến đường đất phía bắc dài 28m và tài sản phát sinh khác (nếu có) để trả lại 991,8m<sup>2</sup> đất cho ông H và bà H1 cũng là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1-** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân tỉnh Bình Thuận:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 1657/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã L về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 752350 ngày 10/4/2006 của UBND thị xã L cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1;

- Hủy Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 của Chủ tịch UBND thị xã L V/v giải quyết khiếu nại lần đầu về lĩnh vực quản lý đất đai đối với ông Nguyễn Văn H;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H302314 ngày 18/4/1997 của UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị U đối với diện tích đất chồng lấn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1:

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 991,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 (có Mạnh chính lý thừa đất tỷ lệ 1: 500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận lập ngày 09/5/2019 kèm theo).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 565095 ngày 08/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1961, CMND số 260119861; địa chỉ thường trú: Thôn B, xã T, TX. Lagi, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Ngọc D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Dũng và bà U phải tháo gỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 cao 1,2 m được rào trên 14 trụ xi măng (có 4 trụ bị gãy), 01 giếng khoan cùng đường ống ngầm dẫn nước bơm từ giếng đến đường đất phía bắc dài 28 m và tài sản phát sinh khác (nếu có) để trả lại 991,8 m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị U phải chịu 9.336.000đ (chín triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng) nên bà U phải hoàn trả lại số tiền này cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 do ông H và bà H1 đã nộp tạm ứng xong.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất do ngân hàng nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị U phải chịu 4.730.886đ (bốn triệu bảy trăm ba mươi nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng).

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025711 ngày 15/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

2- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị U phải nộp 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà U đã nộp theo Biên lai thu số: 0008983 ngày 17/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; bà U đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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, 7b và Điều 9 của 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 là ngày 14 tháng 5 năm 2021./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Thuận (1);
- VKSND tỉnh Bình Thuận (1);
- Cục THADS Bình Thuận (1);
- Đường sự (6);
- Lưu HS (1), VP (6) (19b PTHH).

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

**Đỗ Đình Thanh**