

**Bản án số: 198/2022/DS-PT**

**Ngày: 05/4/2022**

**V/v “Tranh chấp QSDĐ”**

**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 Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Lê Hoàng Tấn

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, 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 Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 357/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp QSDĐ”.

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Lâm Phước Thọ, sinh năm 1949; (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Hận, sinh năm 1955; (Có mặt)

Cùng cư trú: Ấp Mỹ Thuận, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lưu Quang, sinh năm 1984, nơi cư trú: số 96/6I, khóm Đông Thịnh 2, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (Có mặt)

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Minh Nhựt, sinh năm 1976; (Có mặt)

2.2. Bà Ngô Kim Phượng, sinh năm 1973; (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Mỹ Thuận, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Nguyễn Văn Hiếu, sinh năm 1937; (Vắng mặt)

3.2. Trẻ Nguyễn Thị Lan Hương, sinh năm 2006; (Vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Khuôn, sinh năm 1947; (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3.4. Ông Ngô Kim Nở, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Tô Hoa; (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Mỹ Thuận, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Lâm Phước Thọ và bà Nguyễn Thị Hận thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội để lại, ông Thọ là người quản lý đất. Năm 1993 trong gia đình xảy ra tranh chấp chia di sản thừa kế đã được Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết phân chia tài sản đối với diện tích đất 6.612m<sup>2</sup>, tự thỏa thuận chia cho ba người bao gồm: Bà Lâm Thị Phiến, ông Lâm Phước Thọ và ông Lâm Văn Quý (mỗi người 2.204m<sup>2</sup>), nhưng thực tế ông Thọ, bà Hận vẫn là người quản lý đất.

Ngày 23/11/2004, ông Lâm Hữu Lực (con Lâm Văn Quý) làm tờ đồng ý xác nhận trả phần đất diện tích 2.204m<sup>2</sup> cho ông Lâm Phước Thọ toàn quyền sử dụng, từ đó ông Thọ và bà Hận kê khai đăng ký QSDĐ. Khi kê khai vợ chồng ông Thọ có chừa lại ngang mặt tiền giáp lộ liên xã khoảng 3,5m và dài khoảng 90m kế cận đất vợ chồng ông Nhựt và ông Phan Châu Phú, lý do chừa lại diện tích đất này là để kê khai đăng ký sau.

Ngày 28/4/2005 ông Lâm Phước Thọ được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H0198eB ngày 28/4/2005 thửa đất số 49 tờ bản đồ số 33 diện tích 600m<sup>2</sup>, sau đó vợ chồng ông Thọ cất nhà trên diện tích đất này, nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép, nền, vách gạch, mái tole được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở cho ông Lâm Phước Thọ và Nguyễn Thị Hận ngày 24/01/2006, có sơ đồ đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở. Năm 2009 ông Thọ, bà Hận bán nhà và đất này cho bà Kiều Trang.

Năm 2017 vợ chồng ông Thọ phát hiện phía ông Nhựt xây nhà lấn chiếm ngang mặt tiền giáp lộ liên xã khoảng 3,5m và dài khoảng 90m (Phần đất mà vợ chồng ông Thọ chừa lại chưa kê khai) nên có tranh chấp đến UBND xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới nhưng hòa giải không thành. Tại buổi hòa giải ở xã Nhơn Mỹ, vợ chồng ông Thọ mới biết vợ chồng ông Nhựt giả mạo chữ ký của ông bà để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Thọ, bà Hận yêu cầu vợ chồng ông Nhựt trả lại phần đất với diện tích lấn chiếm chiều ngang giáp lộ liên xã khoảng 3,5m và chiều dài khoảng 90m, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06220/QSDĐ/eB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Nhựt và bà Phượng ngày 15/11/2004.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Lưu Quang trình bày:*

Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn, ông Quang trình bày bổ sung: Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2020 và tại phiên tòa ông Nguyễn Lưu Quang xác định ông Nhựt không có giả mạo chữ ký của ông Thọ và bà Hận trong hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ vì năm 2004 ông Phan Châu Phú đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, sau đó ông Phú lập thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nhựt.

Theo biên bản thỏa thuận giá đất tranh chấp ngày 03/02/2021 ông Quang thống

nhất giá đất tranh chấp là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tính trên tổng diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa ông Quang và ông Thọ, bà Hận thống nhất theo bản trích đo diện tích đất tranh chấp và giá trị đất tranh chấp.

*Bị đơn ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phượng thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất là của bà nội tên Nguyễn Thị Tiêu để lại cho Cha và cô Hai của ông (bà Phan Thị Muội), nhưng bà Muội cho ông Phan Châu Phú ở nhờ, sau đó ông Phú tự kê khai đăng ký QSDĐ và được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 06069/QSDĐ/eB ngày 20/5/2004 diện tích 716m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 33, thửa số 146. Sau đó được sự đồng ý trong nội bộ gia đình yêu cầu ông Phú trả lại đất, nên ông Phú lập thủ tục trả lại đất cho ông Nhựt thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vợ chồng ông Nhựt được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06220/QSDĐ/eB ngày 15/11/2004 diện tích 459,2m<sup>2</sup> gồm 2 thửa đất: Thửa số 153 diện tích 184,9m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, trên đất có căn nhà của vợ chồng ông Nhựt và thửa số 154 diện tích 274,3m<sup>2</sup> loại đất thổ cư trên đất có hai căn nhà bao gồm nhà của ông Nguyễn Văn Thành (ông Thành đã chết, hiện do bà Khuôn quản lý) và nhà ông Ngô Kim Nở.

Ông Nhựt cho rằng, gia đình ông Thọ có tranh chấp chia di sản thừa kế đối với phần đất giáp ranh đất gia đình ông Nhựt, được Tòa án phân chia cho ông Lâm Văn Quý (cha Lâm Hữu Lực). Năm 2005 ông Thọ mới mua lại từ ông Lâm Hữu Lực, cho nên khi vợ chồng ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ (năm 2004) thì ông Thọ không phải là người có đất giáp ranh nên không có ký giấy giáp ranh tứ cận cho vợ chồng ông mà là ông Lâm Hữu Lực ký.

Năm 2006 vợ chồng ông Thọ mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và xây nhà trên đất, như vậy đất vợ chồng ông Thọ được cấp giấy chứng nhận sau đất vợ chồng ông nên không thể nói vợ chồng ông lấn chiếm đất. Do vợ chồng ông Thọ thiếu nợ nên bán nhà và đất lại cho bà Kiều Trang, hiện nay bà Kiều Trang dùng để bán đồ trang trí nội thất và giữ hai căn nhà (bà Kiều Trang và vợ chồng ông) không còn khoảng đất trống nào. Do đó việc ông Thọ, bà Hận cho rằng khi kê khai đăng ký QSDĐ chưa ngang lại 3,5m dài 90m đăng ký sau là không đúng, nên vợ chồng ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thọ và bà Hận.

Đối với biên bản đo đạc ông Nguyễn Minh Nhựt thống nhất. Biên bản thỏa thuận giá đất tranh chấp ông Nguyễn Minh Nhựt thống nhất giá đất là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tính trên tổng diện tích đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Khuôn trình bày:*

Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nhựt và bà Phượng. Việc vợ chồng ông Thọ và bà Hận tranh chấp với ông Nhựt là sai. Căn nhà của ông Thành (đã chết) hiện do bà Khuôn quản lý, sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Kim Nở, bà Nguyễn Thị Tố Hoa trình bày:*

Vợ chồng ông có cất 01 căn nhà nền gạch, vách thiếc (tôn) trên đất của ông Nhựt, bà Phượng. Nay ông Thọ, bà Hận tranh chấp QSDĐ với ông Nhựt và bà Phượng do vợ chồng lo làm ăn ở xa nên xin vắng mặt, yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hiếu trình bày:*

Việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông Thọ với vợ chồng ông Nhựt có liên quan đến ông, do tuổi già sức yếu nên ông xin vắng mặt khi hòa giải và xét xử, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ:

- Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- 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;

*Xử:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phụng.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận cho rằng án sơ thẩm xử bác yêu cầu của ông bà kiện đòi ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phụng trả lại phần đất có diện tích ngang 3,5m; dài 90m. (phần đất cận đất vợ chồng ông Nhựt và ông Phan Văn Phúc) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện Chợ Mới cấp cho ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phụng theo GCN QSDĐ số 06220/QSDĐ/eB ngày 15/11/2004 là không đúng, nên ông bà kháng cáo đề nghị xem xét lại (đơn kháng cáo bổ sung đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại). Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Thọ, bà Hận vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên.

- Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh Nhựt đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Thọ bà Hận, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo đơn khởi kiện, ông Lâm Phước Thọ bà Nguyễn Thị Hận cho rằng theo bản án dân sự sơ thẩm số 108/DSST ngày 19/7/1993 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới cũng như bản án dân sự phúc thẩm số 275/DSPT ngày 11/11/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì xử chia phần đất 6.612m<sup>2</sup> do ông Lâm Văn Toàn, bà Huỳnh Thị Bích chết để lại cho bà người là bà Lâm Thị Phiến 2.204m<sup>2</sup>, ông Lâm Phước Thọ 2.204m<sup>2</sup>, ông Lâm Văn Quý 2.204m<sup>2</sup>. Theo xác nhận của ông Lâm Hữu Lực (con của ông Lâm Văn Quý) thì có giao lại cho Lâm Phước Thọ 2.204m<sup>2</sup> đất. Ông Thọ bà Hận khai ông bà kê khai đăng ký được UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp theo HCN QSDĐ số H0198eB ngày 28/4/2005 thửa số 49, tờ bản đồ số 33 diện tích 600m<sup>2</sup>, ông Thọ bà Hận

cất nhà ở trên đất được UBND huyện cấp lại GCN QSDĐ, QSH nhà ở và ngày 24/1/2006 đến năm 2009 thì ông Thọ bà Hận bán nhà-đất trên cho bà Kiều Trang, phần đất còn lại chiều ngang 3,5m; chiều dài khoảng 90m, ông Thọ bà Hận chưa lại để kê khai đăng ký sau; Đến năm 2017 thì ông Thọ bà Hận phát hiện ông Nguyễn Minh Nhựt bà Ngô Kim Phượng lấn chiếm, xây nhà trên phần đất trên, nên ông Thọ bà Hận khởi kiện đòi ông Nhựt bà Phượng trả lại phần đất trên, yêu cầu hủy GCN QSDĐ mà UBND cấp quyền sử dụng cho ông Nhựt bà Phượng.

- Về phía bị đơn ông Nguyễn Minh Nhựt và bà Ngô Kim Phượng khai: nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Tiêu (bà nội của ông Nhựt) để lại cho Cha và cô Hai của ông Nhựt là bà Phan Thị Muội, bà Muội cho ông Phan Châu Phú ở nhờ. Sau đó ông Phú tự kê khai đăng ký được UBND huyện Chợ Mới cấp GCN QSDĐ số 06069/QSDĐeB ngày 20/5/2004 tại thửa số 146, tờ bản đồ số 33 diện tích 716m<sup>2</sup>; sau đó ông Phú lập thủ tục trả lại đất cho ông Nhựt thông qua hợp đồng chuyển nhượng, ông Nhựt được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 06220/QSDĐ/eB ngày 15/11/2004 diện tích 459,2m<sup>2</sup> chia làm 02 thửa: thửa số 153 diện tích 184,9m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, trên đất có nhà vợ chồng ông Nhựt; và thửa 153 diện tích 274,3m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, trên đất có 02 căn nhà, là nhà của ông Nguyễn Văn Thành (ông Thành chết, hiện do bà Khuôn quản lý) và nhà của ông Ngô Kim Nở.

Ông Nhựt cho rằng ông được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2004, đến năm 2005 thì ông Lực mới làm thủ tục trả lại đất cho ông Thọ nên vào thời điểm năm 2004 ông Thọ không phải là chủ sử dụng đất giáp ranh, nên ông Thọ không có ký biên bản giáp ranh. Khi ông Thọ nhận lại đất, cất nhà trên đất, năm 2006 được cấp GCN QSDĐ, QSH nhà sau đó thiếu nợ nên bán lại nhà-đất trên cho bà Kiều Trang. Ông Thọ nói chưa lại diện tích đất ngang 3,5m, dài khoảng 90m và cho rằng ông Nhựt bà Phượng lấn chiếm là không có căn cứ, nên đề nghị xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Thọ, bà Hận.

HĐXX xét thấy: theo yêu cầu của ông Thọ bà Hận cho rằng ông Nhựt bà Phượng lấn chiếm đất chiều ngang 3,5m x chiều dài 90m = 315m<sup>2</sup>.

- Xét phần đất mà ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phượng được UBND huyện Chợ Mới cấp QSDĐ cho ông Nhựt bà Phượng có diện tích 459,2m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa 153 và 154 tờ bản đồ số 33 tại xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang có nguồn gốc là của bà Phan Thị Muội để lại theo tờ nhượng lại đất lập ngày 10/5/2004 (BL 131) và một phần đất của ông Phan Châu Phú giao lại (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 9/6/2004).

- Ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận cho rằng trong 459,2m<sup>2</sup> đất mà UBND huyện Chợ Mới cấp QSDĐ cho ông Nhựt bà Phượng có 315m<sup>2</sup> ông Nhựt bà Phượng lấn chiếm đất mà ông Quý giao lại cho ông Thọ trong 2.204m<sup>2</sup> theo bản án dân sự sơ thẩm số 108/DSST ngày 19/7/1993 và bản án dân sự phúc thẩm số 275/DSPT ngày 11/11/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xử đã có hiệu lực pháp luật. Theo hai bản án trên xử đã có hiệu lực pháp luật thì việc giao nhận đất giữa bà phiến, ông Thọ với ông Quý không rõ ràng, không có biên bản giao nhận đất tại hồ sơ, ông Thọ nói ông Quý có giao lại cho ông 2.204m<sup>2</sup> như bản án đã xử, nhưng khi đăng ký QSDĐ thì ông Thọ chỉ đăng ký thửa số 48 tờ bản đồ số 33 diện tích 600m<sup>2</sup>, ông Thọ bà Hận cất nhà trên đất sau đó bán lại nhà cho bà Kiều Trang chứ không có kê khai đăng ký phần diện tích còn lại 600m<sup>2</sup>/2.204m<sup>2</sup>.

- Do ông Thọ bà Hận không chứng minh được QSDĐ của mình là hợp pháp, nên án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thọ bà Hận đòi ông Nhựt bà Phụng trả lại 315m<sup>2</sup> đất (3,5m x 90m) như trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Thọ bà Hận không đưa ra được căn cứ nào khác ngoài nhận định trên nên kháng cáo của ông Thọ, bà Hận không được chấp nhận.

Tại Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị này phù hợp với nhận định trên nên được ghi nhận.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Áp dụng:

- Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013; Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- 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:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Phước Thọ, bà Nguyễn Thị Hận về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh Nhựt, bà Ngô Kim Phụng.

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ông Lâm Phước Thọ và Nguyễn Thị Hận không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm vì ông bà thuộc diện được miễn án phí.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/4/2022.

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**