

Bản án số: 514/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 8 - 2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
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**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Vũ Ngọc Huynh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà M Thị Thu Trang - 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 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 352/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1165/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

Ông Đặng Minh H, sinh năm 1981 và vợ là bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: số A75/26 đường B, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H:* Ông Nguyễn Thanh Bảo D, sinh năm 1976; địa chỉ: số G-38 đường Hưng V, khu phố 3, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2018); (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Hải B và ông Trịnh Bá T – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 3, khu phố Phú C, phường Tân P, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Ng – Văn Phòng Luật sư Dương C - Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; địa chỉ: đường Nguyễn Huệ nối dài, tổ 3, khu phố 1, phường Tân, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng X; người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc H – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đồng X. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Kim H, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố S, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

3. Ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1965 và vợ là bà Phùng Thị H, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: ấp 2, xã T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

4. Ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 3, khu phố Phú C, phường Tân P, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước; ông Ph là chồng của bà H. (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ 3, khu phố Phú C, phường Tân P, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước; ông V là con của bà H ông Ph. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Ph và ông V: Bà Nguyễn Thị H, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/10/2019.

*Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972, trú tại: khu phố Suối C, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Bảo D trình bày:*

Ngày 09/02/2015, ông Đặng Minh H cùng vợ là bà Hoàng Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Bạch M (sinh năm 1943, trú tại ấp Bưng Tr, phường Tiến Th, thị xã Đồng Xoài, đã chết năm 2019) thửa đất số 31, tờ bản đồ 11, diện tích 4.649m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã T (nay là khu phố B, phường Tiến Th), thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là thửa đất số 31), tứ cận: phía nam giáp đất ông H, phía bắc giáp đất ông Năm, phía tây giáp đất bà H, phía đông giáp thửa đất khác của ông H, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2015 số công chứng 194, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Bình Phước. Sau khi chuyển nhượng xong, ông H đã tiến hành các thủ tục đăng ký sang tên, được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng X), tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH 06639/QSDĐ ngày 19/6/2015 đứng tên ông Đặng Minh H và vợ là bà Hoàng Thị Thu H.

Hiện nay diện tích đất này của ông H đã bị bà H lấn chiếm trồng cao su trên đất nên ông H đã đến gặp bà H để giải thích việc ông H đã mua diện tích đất trên và hai bên cùng đưa ra phương hướng giải quyết nhưng bà H không đồng ý.

Yêu cầu của ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H: Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại ông H bà H thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 (đo thực tế đất trồng cao su 3.368,6m<sup>2</sup> và đất trồng điều 658,2m<sup>2</sup>, tổng diện tích: 4.026,8m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06639/QSDĐ do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng X), tỉnh Bình Phước cấp cho ông H, bà H ngày 19/6/2015.

Đối với tài sản trên đất, ông H bà H đồng ý trả lại giá trị tài sản cho bà H.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông H tranh chấp với bà H là do bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành T (trước đây ông T cư trú tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nay ông T ở đâu bà không biết) vào năm 2004. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp với ai. Trên đất hiện nay có 336 cây tầm vông, 217 cây cao su 6 đến 8 năm tuổi do chính bà H trồng. Vào năm 2004, bà Nguyễn Bạch M là người đang sử dụng thửa đất này thì chính bà M thuê máy đào mương thoát nước làm ranh giới đất bà M với bà H. Cũng trong năm đó, bà H trồng hàng cây tầm vông liền cái mương này. Hiện nay cái mương và hàng tầm vông vẫn còn. Quá trình sử dụng, bà H và bà M không tranh chấp gì về ranh giới, diện tích đất. Đến khoảng tháng 8/2015, anh trai của ông Đặng Minh H đến hỏi bà H để mua lại phần diện tích đất 3.368,6m<sup>2</sup> này (theo kết quả đo đạc ngày 22/7/2020) bà H mới phát hiện phần đất này không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nên bà đã đến UBND xã T để đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Bạch M, sau đó bà M đã chuyển nhượng lại cho ông H, bà H. Khi biết đất của mình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà M nên bà H đã gửi đơn đến UBND thành phố Đồng X để khiếu nại việc UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Bạch M không đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 10/01/2019 UBND thành phố Đồng X ban hành Quyết định số 52/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà H, qua đó công nhận nội dung khiếu nại của bà H. Đồng thời hướng dẫn bà H khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06639/QSDĐ ngày 19/6/2015 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11.

Liên quan đến vụ án, vào năm 2017 ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H đã khởi kiện bà Nguyễn Thị H ra Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài để yêu cầu bà H trả diện tích 4.649m<sup>2</sup>. Đến ngày 03/01/2017 ông H, bà H đã có đơn

rút đơn khởi kiện với lý do “vào ngày 04/5/2016 tôi có làm đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà H trả cho tôi diện tích đất 4.649m<sup>2</sup>. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết tôi thấy bà M là người bán đất cho tôi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ chuyển nhượng nên tôi xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H. Tôi yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và tôi sẽ làm thủ tục khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà M thành một vụ án khác”.

Từ những lý do trên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H: Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số BP605662 vào sổ cấp GCN số CH06639/QSĐĐ thửa số 31, tờ bản đồ số 11 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H ngày 19/6/2015; yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 4.026,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, gồm 3.368,6m<sup>2</sup> đất đang trồng cao su và 658,2m<sup>2</sup> đất đang trồng điều, tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 11, địa chỉ khu phố Bung Tr, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của bà.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ph trình bày:*

Ông Ph là chồng của bà Nguyễn Thị H, nguồn gốc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: Ấp Bung Tr, xã T, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành T năm 2004. Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là cái ao, đến năm 2013 lấp ao trồng cao su đến nay, có trồng thêm hàng cây tam vông để làm hàng ranh giữa phần đất của gia đình ông Ph và bà M. Khi ông Ph, bà H đào ao thì bà M và con trai bà M có ra chỉ ranh đất và các bên đã sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V trình bày:* ông V là con của bà H ông Ph. Ông ủy quyền cho bà H được quyền giải quyết, quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông H bà H.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đồng X - Đại diện theo ủy quyền ông Phạm Ngọc H trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Bạch M và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H, trong quá trình đo đạc bản đồ, lập hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01145/QSĐĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 trong đó có thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 xã T không đảm bảo trình tự, thủ tục dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà M sai về diện tích và hiện trạng sử dụng. Từ sai sót này dẫn đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06248/QSĐĐ/294/QĐUB ngày 30/01/2015 thửa 31, tờ bản đồ số 11 cho hộ bà M là không chính xác.

Do bà M không biết thửa đất số 31 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình quản lý sử dụng có sai sót, không thuộc quyền quản lý sử

dụng của mình nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H. Vì vậy, cần phải thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M để điều chỉnh cho phù hợp. Tuy nhiên, bà Nguyễn Bạch M đã chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H. Theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M (nay là ông H bà H) chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H, UBND thành phố Đồng X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H trình bày:*

Ông H và bà H đã biết nhau từ lâu do cùng sinh sống tại xã Đồng Xoài, huyện Đồng Phú (nay thành phố Đồng X), hai bên không có mâu thuẫn gì, chỉ có đất canh tác gần nhau. Còn ông H, bà H là những người mua đất của bà Nguyễn Bạch M liền đất của ông H đang sử dụng. Thửa đất của ông H có diện tích 33.029m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16, đất đang thế chấp tại Ngân hàng NNPTNT Phòng giao dịch xã Tân Thành, thành phố Đồng X. Thửa đất này ông H khai phá từ năm 1984, trồng điều, sử dụng ổn định đến nay. Năm 2004 ông H được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu. Quá trình sử dụng ông H và những người có đất liền kề không có ai tranh chấp do đã có ranh giới rõ ràng. Thửa đất ông H tranh chấp với bà H là thửa 31, giáp ranh với đất ông H. Thửa đất của bà H đang sử dụng hiện nay do bà H nhận chuyển nhượng của người tên Tân (cư trú tại Tp. Hồ Chí Minh nhưng ông không biết cụ thể đang ở đâu) hơn 3ha đã từ lâu, trong đó có phần đất ông H, bà H đang tranh chấp. Khi bà H nhận chuyển nhượng trên đất ông T đã trồng cà phê. Sau đó, bà H phá toàn bộ cà phê trồng toàn bộ cây điều canh tác, thu hoạch đến nay. Phần đất vợ chồng ông H đang tranh chấp với bà H khi đó là cái ao, ông T lấy nước để tưới cho cà phê. Khi nhận chuyển nhượng thì bà H thuê máy múc đất cho cái ao rộng ra để lấy nước tưới. Đến khoảng năm 2013, bà H lại thuê người lấp cái ao lại để trồng cao su. Sau này ông H nhận chuyển nhượng đất của bà M, trong đó có cả phần đất của bà H đang sử dụng do phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà M. Tuy nhiên, thực tế bà M chưa bao giờ là người sử dụng phần đất này.

Theo mảnh trích đo ngày 22/7/2020 (đo đạc ngày 26/6/2020) của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Bình Phước, khi đo đạc có mặt của ông H, bà H, ông H chỉ ranh theo thực tế sử dụng. Theo đó thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 cấp cho ông H đã lấn sang thửa đất của ông H 40,5m<sup>2</sup>. Diện tích dư ra theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không đúng ranh giới thực tế các bên sử dụng. Theo đơn khởi kiện của ông H thì ông H chỉ khởi kiện bà H chứ không tranh chấp đất với ông H nên ông H không yêu cầu gì. Khi nào có kết quả giải quyết của Tòa án về tranh chấp giữa vợ chồng ông H với bà H thì hai bên sẽ tự thỏa thuận để đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận cho đúng với thực tế.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang N và bà Phùng Thị H trình bày:*

Năm 2004, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kim B. Ngày 20/5/2004, ông bà được UBND thành phố Đồng X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau khi mua, đất phía trên cao ông Năm trồng cây lâu năm, còn phía dưới là một cái bung sâu chưa canh tác gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Năm, ông Bằng và các hộ dân xung quanh trong đó có hộ bà M thống nhất cắm mốc ranh giới. Gia đình ông Năm và gia đình bà M cùng vét mương nước để vừa làm mương thoát nước vừa làm ranh giới giữa các bên. Từ khi sử dụng đất đến nay, không có ai tranh chấp gì về ranh giới đất. Còn việc bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi nào ông bà không biết. Hiện nay, đất của ông bà có 456,8m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, nhưng thực tế ông bà đã sử dụng đất 16 năm nay không tranh chấp với ai. Hiện nay, ranh giới là mương nước vẫn còn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Bà là vợ ông Võ Thành Tr (sinh năm 1967, đã chết năm 2009). Ông Trung là con ruột bà Nguyễn Bạch M (đã chết năm 2019) ông Võ Ngọc Th (chết năm 2010). Năm 1994, bà kết hôn với ông Trung rồi sinh sống với gia đình chồng tại ấp Bung Tr (nay là khu phố Bung Tr), sau đó khoảng 10 năm bà Lan, ông Trung làm nhà ở riêng tại ấp Suối Cam, liền ấp Bung Tr. Tại lời khai ngày 21/5/2020 do Tòa án tiến hành lấy lời khai, bà đã khai không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa bà M với ông H. Khi đó do sợ phiền hà nên bà khai như vậy. Thực tế, thửa đất ông H đang tranh chấp với bà H, trước khi ông H mua đất, bà là người đang được bà M giao quản lý thửa đất này. Trước khi nhận chuyển nhượng, chính ông H đã hỏi và được bà chỉ ranh cho ông H biết. Ranh khi đó là mương nước và hàng cây tầm vông hiện nay vẫn còn. Bà là người được bà M giao quản lý đất nên bà biết rõ ranh giới đất của bà M với bà H như bà đã chỉ cho ông H, và từ trước đến nay các bên sử dụng ổn định không tranh chấp gì. Cụ thể, gia đình bà M cùng các hộ xung quanh đào vét mương, sau đó bà H trồng tre làm ranh trên phần đất của bà H. Ông H đã biết rõ ranh giới và đồng ý mua nên không thể yêu cầu bà H trả đất.

Về người đứng tên trong thửa đất bà M chuyển nhượng cho ông H: Bà không biết bà M và ông Th là vợ chồng từ khi nào nhưng trước năm 1962, vì con lớn nhất của ông Th với bà M tuổi Dần (sinh năm 1962). Trước khi chung sống với bà M thì ông Th còn có vợ cùng 4 con chung (đã chết 2) tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà có gặp bà vợ lớn này của ông Th 1 lần khi bà mới kết hôn (năm 1994). Từ khi bà về làm dâu ông Th, bà M thì bà không thấy ông Th qua lại với bà vợ trước. Khi ông Th già yếu có nhiều tài sản (trong đó có thửa đất chuyển nhượng cho ông H sau này), ông Th muốn sang tên đất cho riêng bà M nên ông Th và bà M đã làm thủ tục chuyển nhượng đất, sang tên riêng cho bà M.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:**

*Áp dụng các Điều 34, 35, 36 Luật Đất đai năm 1993; các điều 47, 50 Luật Đất đai năm 2003, các điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*

*Căn cứ vào các điều 34, 37, 39, 147, 148, 157, 165 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 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.*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất 4.026,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 11, địa chỉ khu phố Bưng Tr, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06639/QSDD UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H ngày 19/6/2015.*

*2. Công nhận hộ bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 4.026,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, gồm 3.368,6m<sup>2</sup> đất đang trồng cao su và 658,2m<sup>2</sup> đất đang trồng điều, tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 11, địa chỉ khu phố Bưng Tr, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. Vị trí, kích thước và hình dạng phần đất: theo Mảnh trích đo ngày 22/7/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định xác nhận ngày 13/8/2020 kèm theo Bản án này.*

*3. Hủy một phần (phần thửa đất số 31) Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01145/QSDD/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06248/QSDD/294/QĐUB ngày 30/01/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06639/QSDD/294 ngày 19/6/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho ông Đặng Minh H cùng vợ là bà Hoàng Thị Thu H.*

*4. Hộ bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất đã được công nhận quyền sử dụng theo quyết định tại Bản án này.*

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

*Sau khi xét xử ngày 16/4/2021 nguyên đơn ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm 4.649m<sup>2</sup> cho ông H, bà H thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 11 tại ấp Bưng Tr, xã T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện nguyên đơn trình bày: phòng địa chính xã và phòng TNMT thị xã Đồng Xoài đều trả lời hai thửa đất trên thuộc sở hữu bà M, không có tranh chấp, không giải tỏa. Tháng 12/2014 nguyên đơn có xuống xem xét thực tế, thương lượng giá cả và bà M đã chỉ ranh giới giống như trong GCNQSDĐ, nguyên đơn có kéo thước đo dây đúng như số liệu trong GCN và địa chính xã cung cấp. Sau đó hai bên thương lượng về giá cả, thửa 31 giá 600 triệu đồng, thửa 32 là 1,5 tỉ. Ngày 5/2/2015 nguyên đơn đặt cọc 50 triệu, ngày 9/2/2015 ra công chứng lập HĐCNQSDĐ. Sau khi công chứng xong nguyên đơn đã thanh toán chuyển khoản 2.050.000.000 đồng đầy đủ. Nguyên đơn làm thủ tục cấp GCN theo đúng quy định. Khi nguyên đơn đi đo đạc hàng rào thì hộ bà H không cho phép thực hiện. Tòa án sơ thẩm dựa vào lời khai hộ liên kê đều là hộ lấn đất mà không dựa trên ý kiến UBND huyện để ban hành bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xác minh lại vì từ đầu không có ý kiến gì của UBND huyện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Trịnh Bá Thân: Trong hợp đồng mua bán giữa bà H và ông T thì miếng đất không có trong sổ cấp cho ông T. Tại sơ thẩm bà H cũng khai mua bán đất căn cứ trên sổ để mua bán. Nếu căn cứ vào giá giao dịch mua bán thì không có việc mua bán thửa 31. Bà H cho rằng không có tranh chấp, nếu bà xác nhận là ranh, từ năm 2004-2015 bà không làm thủ tục kê khai đất. Khi phát sinh tranh chấp thì dựa trên căn cứ những hộ liên kê chiếm đất của ông T cho rằng đây là đất ông T. Không có tài liệu nào chứng minh ông T có đất trên thửa 31. Thửa 31 của bà M đã có trước thửa đất của ông T được công nhận khi bán cho bà H. Tòa án sơ thẩm không có đối chất người liên quan là thiếu sót. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo nguyên đơn hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Đỗ Hải Bình: Xác minh thực tế có hơn 3.400m<sup>2</sup> thiếu mất 1000m<sup>2</sup> so với GCN nhưng không làm rõ. Nguồn gốc thửa 31 tách ra từ thửa số 10. Việc giao dịch chuyển nhượng được công chứng, thời điểm này bản đồ 03 đã có tọa độ. Bản án sơ thẩm nhận định mặc dù có tọa độ, nguyên đơn có chuyển nhượng hợp pháp, nhưng lại căn cứ vào quyết định hành chính của UBND thị xã Đồng Xoài để bác đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng thửa 31 là của bà H không xem xét nguồn gốc ông H mua của bà M, bà M mua của ông T như thế nào là thiếu sót. Ngoài ra không xem xét tài sản tại chỗ, không đối chất, thiếu UBND thị xã Đồng Xoài tham gia tố tụng là thiếu sót. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Chính bà M khi sang nhượng cho ông H nói ông H đất này không phải của mình. UBND thị xã Đồng Xoài cũng xác nhận khi cấp cho bà M, bà M bán lại cho bà H thì có sai sót về thủ tục và không có ký giáp ranh. Qua việc xác nhận đất nguyên đơn đòi đất không có cơ sở, không đúng thực tế. Có những nhân chứng bà Lan, ông Năm... đã xác nhận. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn



*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 31:

Nguồn gốc theo đăng ký sử dụng: Thửa đất này hiện nay đang đứng tên người sử dụng là ông Đặng Minh H cùng vợ là bà Hoàng Thị Thu H được bà Nguyễn Bạch M chuyển nhượng từ năm 2015. Theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất này bà M nhận chuyển nhượng từ chồng là ông Võ Ngọc Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00108/QSDĐ/15/QĐH UBND huyện Đồng Phú cấp cho ông Võ Ngọc Th ngày 13/01/1999 (gồm cả thửa 31 và thửa số 32 hiện nay). Ngày 07/02/2002 bà M được UBND thị xã Đồng Xoài cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00343/QSDĐ/233/QĐUB (độc lập). Năm 2004, bà M được UBND thị xã Đồng Xoài cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01145/QSDĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 theo bản đồ đo đạc chính quy. Năm 2015, hộ bà M được đổi giấy chứng nhận và được UBND thị xã Đồng Xoài cấp 2 giấy chứng nhận gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 06247/QSDĐ/294/QĐUB ngày 30/01/2015 cho thửa đất số 32 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 06248/QSDĐ/294/QĐUB ngày 30/01/2015 cho thửa đất số 31, cùng tờ bản đồ số 11. Sau khi chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho vợ chồng ông H, ngày 10/11/2015 bà M có xác nhận là thửa đất số 31 không thuộc quyền sử dụng của bà mà thuộc quyền sử dụng của bà H.

Nguồn gốc theo thực tế quá trình sử dụng: Theo lời khai của bà M là chủ đất cũ, bà Lan con dâu bà M được bà M giao quản lý đất, lời khai của các hộ sử dụng đất liên kế là hộ ông Nguyễn Kim H và hộ ông Nguyễn Quang N và người đang tranh chấp là bà Nguyễn Thị H đều xác định thực tế thửa đất số 31 có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Thành T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H từ năm 2004.

[2.2] Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 31:

Theo lời khai của ông Nguyễn Kim H là người có đất liền kề với thửa đất số 31 từ năm 1984 (nay vẫn đang sử dụng) và bà Nguyễn Thị L là người kết hôn

với con trai bà M từ năm 1994 thì thửa đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Thành T. Quá trình sử dụng, năm 2004 bà M và ông Th (khi còn sống) cùng các hộ có đất liền ranh đã thuê máy đào mương xác định ranh giới, cũng năm này bà H trồng tre làm ranh. Hiện nay, cái mương và hàng tre vẫn còn. Quá trình sử dụng bà H có vét ao (đã có sẵn) lấy nước tưới, đến năm 2013, bà H lấp ao trồng cao su. Theo biên bản đo đạc ngày 26/6/2020 và biên bản xem xét tại chỗ ngày 24/9/2020 của Tòa án phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thì cái mương ranh giới, hàng tre và cây cao su của bà H hiện nay đang còn. Như vậy, tuy quá trình giải quyết vụ án không xác định được địa chỉ của ông Nguyễn Thành T để làm việc nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác gồm: lời khai của ông Nguyễn Kim H là người có đất sử dụng lâu năm tại thửa đất tranh chấp, lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Quang N, lời khai của bà Nguyễn Thị L là người được bà M giao quản lý đất cùng thực tế quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, biên bản xem xét tại chỗ, kết quả giải quyết khiếu nại của UBND thành phố Đồng X, có đủ căn cứ xác định, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T (năm 2004), bà H đã canh tác, sử dụng ổn định thửa đất số 31 cho đến nay. Ngoài vợ chồng ông H thì bà H với các chủ thửa đất xung quanh không tranh chấp gì với nhau.

Đối với việc quản lý, sử dụng thửa đất số 31 của vợ chồng ông Đặng Minh H, bà Hoàng Thị Thu H: Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 31 từ bà M thì các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận vợ chồng ông H bà H chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất này ngày nào. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà H thấy bà H canh tác trên phần đất mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông H mới khởi kiện đòi bà H trả đất.

[2.3] Như vậy, thửa đất số 31 diện tích theo giấy chứng nhận là 4.649m<sup>2</sup> (đo thực tế đất đang trồng cao su diện tích 3.368,6m<sup>2</sup>, còn lại phần diện tích trong giấy nhưng thực tế nằm trong các thửa liền kề) có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Thành T khai phá cùng với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 của ông Nguyễn Thành T. Đến ngày 24/11/2004, ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà H sử dụng ổn định đến nay. Trong quá trình kê khai, đo đạc, đăng ký và chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sơ đồ để cấp giấy chứng nhận lần đầu được các cơ quan chuyên môn đo đạc độc lập, độ chính xác chưa cao, hơn nữa trình tự, thủ tục cũng không đảm bảo, hồ sơ không đủ thành phần theo quy định tại Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận không đúng diện tích đất thực tế sử dụng đất của những người có quyền sử dụng đất. Những sai sót về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 này đã được UBND thành phố Đồng X thừa nhận tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 52/QĐ-UBND ngày 10/01/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với ông H bà H, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 31, ông bà và bà M chỉ thực hiện giao nhận đất trên giấy tờ mà chưa giao nhận cụ thể nên vợ chồng ông H không biết thực tế đất của bà M chuyển nhượng cho mình. Thực tế bà H vẫn đang sử dụng trồng cây từ năm 2013 và không có tranh chấp.

Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H về việc đòi bà H trả lại diện tích bà H thừa 31; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 31 là có căn cứ.

[2] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 31:

Thửa đất số 31 và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 11 được UBND huyện Đồng Phú cấp cho ông Võ Ngọc Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00108/QSDĐ/15/QĐH UBND ngày 13/01/1999, hiện nay thửa đất này thuộc địa phận và thuộc quyền quản lý của UBND thành phố Đồng X. Theo trình bày của UBND thành phố Đồng X và kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01145/QSDĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 của hộ bà Nguyễn Bạch M thì hồ sơ chỉ có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 29, 31, 32 tờ bản đồ số 11 có xác nhận đủ điều kiện của UBND xã T, trong đó thửa số 31 có diện tích 4.649m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm mà không có biên bản xác định ranh giới. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không lập biên bản xác định ranh giới là vi phạm quy định Điều 34 Luật Đất đai năm 1993, được quy định cụ thể tại tiết 4, điểm I.2.4, mục I, phần 2 Thông tư 346/1998/TT-TCCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn về thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do trong quá trình lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận đối với Giấy chứng nhận số 01145/QSDĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 của UBND thị xã Đồng Xoài cho hộ bà Nguyễn Bạch M không đúng trình tự, thủ tục, có nhiều sai sót nên đã cấp không đúng diện tích đất thực tế người sử dụng. Vì vậy, cần hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31 và các giấy chứng nhận đã cấp trước đó gồm: hủy một phần (phần thửa đất số 31) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01145/QSDĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06248/QSDĐ/294/QĐUB ngày 30/01/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06639/QSDĐ/294 ngày 19/6/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho ông Đặng Minh H cùng vợ là bà Hoàng Thị Thu H.

Bà Nguyễn Thị H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng theo quy định.

[3] Như vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 34, 35, 36 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 47, 50 Luật Đất đai năm 2003, các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào các Điều 34, 37, 39, 147, 148, 157, 165 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất 4.026,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 11, địa chỉ khu phố Bưng Tr, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06639/QSĐĐ UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H ngày 19/6/2015.

2. Công nhận hộ bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 4.026,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, gồm 3.368,6m<sup>2</sup> đất đang trồng cao su và 658,2m<sup>2</sup> đất đang trồng điều, tại thửa đất số 31 tờ bản đồ số 11, địa chỉ khu phố Bưng Tr, phường Tiến Th, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. Vị trí, kích thước và hình dạng phần đất: theo Mảnh trích đo ngày 22/7/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định xác nhận ngày 13/8/2020 kèm theo Bản án này.

3. Hủy một phần (phần thửa đất số 31) Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01145/QSĐĐ/3196/QĐUB ngày 13/9/2004 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06248/QSĐĐ/294/QĐUB ngày 30/01/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho hộ bà Nguyễn Bạch M; và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 06639/QSĐĐ/294 ngày 19/6/2015 UBND thị xã Đồng Xoài đã cấp cho ông Đặng Minh H cùng vợ là bà Hoàng Thị Thu H.

4. Hộ bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất đã được công nhận quyền sử dụng theo quyết định tại Bản án này.

II. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Minh H và bà Hoàng Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 015403 ngày 10/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (do ông Đặng Văn Viễn nộp thay), xác nhận đã nộp đủ.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Phước; (1)
- VKSND tỉnh Bình Phước; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Phước; (1)
- Đường sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Huyền Vân**