

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:240/2022/DS-PT

Ngày: 12- 9 - 2022

V/v tranh chấp: “Tranh chấp  
công nhận quyền sử dụng đất,  
hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất và đòi quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Văn Đạt**

*Các Thẩm phán:* Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

**Bà Nguyễn Ái Doan**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà **Hà Ngọc Thư Trúc**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 8 và ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp LQ 1, xã PH, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Văn D-Văn phòng luật sư Phạm Thị Kim Trang, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố HT 2, Thị trấn Tân Hòa, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn U, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp LQ 2, xã PH, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Đường NVC, thị trấn T H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Th – Chủ tịch (Xin vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Ấp BL, xã P T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thái S – Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh V – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Xin vắng mặt).

+ Anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H, sinh năm 1984 (có mặt).

+ Anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

+ Anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H2, sinh năm 1993 (Có mặt).

+ Chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H3, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp LQ 2, xã P Đ, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

+ Chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H4, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp GK, xã P T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

+ Chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H5, sinh năm 1996 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu TL, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

+ Bà Lê Thị X, sinh năm 1945 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MN, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn bà Huỳnh Thị D trình bày:* Bà D khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00454/LQ1 ngày 24/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện G(nay là huyện T) cấp cho ông Huỳnh Văn U đối với thửa đất số 817, diện tích 1.875m<sup>2</sup> và thửa 818, diện tích 1.875m<sup>2</sup>, tờ bản đồ PDC2, đất trồng lúa, địa chỉ tại ấp LQ 1, xã Phú Đông, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Đồng thời bà D yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất 817 và 818 nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà D.

Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên trước đây là của cha mẹ bà D là cụ Huỳnh Văn T, sinh năm 1924, chết năm 2007 và cụ Đỗ Thị B, sinh năm 1925, chết năm 2011. Năm 1984, cha mẹ bà D có cho bà D 03 công đất nhỏ (tương đương 1875m<sup>2</sup>) tại ấp LQ 1, xã Phú Đông (trước đây là huyện G nay là huyện T, tỉnh Tiền Giang). Đồng

thời trong năm 1984, cha mẹ bà D có cho cháu bà D là Huỳnh Văn Trúc B1 (con của ông Huỳnh Văn M) 03 công đất nhỏ liền kề với phần đất cho bà D. Mặc dù cho cháu bà D nhưng đất là do bà D trực tiếp canh tác từ năm 1984 cho đến nay. Năm 2002, anh Bình chuyển nhượng phần đất 03 công của anh cho bà D với giá là 60.000.000 đồng, cách đây 06 năm bà D đã trả đủ tiền cho anh B2. Đất là do bà D trực tiếp canh tác nhưng năm 2002, ông U đã tự ý kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D đã nhiều lần yêu cầu ông U sang tên lại cho bà D nhưng ông U không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình tố tụng, sau khi có kết quả đo đạc và hòa giải bà D xác định chỉ tranh chấp với ông U thửa đất 818 là phần đất cha mẹ cho bà, bà xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thửa 817. Theo kết quả đo đạc, phần đất tranh chấp bao gồm thửa 818 do ông U đứng tên và thửa 898 do cụ Đỗ Thị B đứng tên. Bà D xác định thửa đất 818 bà tranh chấp là phần đất cha mẹ cho bà, còn phần anh Trúc B1 chuyển nhượng cho bà hiện tại thuộc thửa 898. Bà D không tranh chấp gì đối với thửa đất 898.

*Bị đơn ông Huỳnh Văn U trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 817 và thửa 818 trước đây là của cha mẹ ông U là cụ Huỳnh Văn T và cụ Đỗ Thị B. Năm 2000, cha mẹ ông U sang nhượng cho ông U với giá là 45.000.000 đồng. Đến năm 2002, thì hộ ông U được cấp giấy chứng nhận. Ông U có biết việc cha mẹ ông U cho em ông U là bà Huỳnh Thị D 03 công đất nhỏ vào năm 1984. Tuy nhiên, 03 công đất nhỏ đó hiện tại do bà D đang quản lý, sử dụng và nằm trong tổng diện tích mà mẹ ông U được chia khi giải quyết tranh chấp với ông Huỳnh Văn U Mỹ. Trong khi đó, thửa đất 818, thửa 817 của ông U là không liên quan đến phần đất cha mẹ ông U cho bà D. Trước đây mặc dù đã sang nhượng đất của cha mẹ nhưng ông U vẫn để phần đất này cho bà D canh tác để lo cho cha mẹ. Tuy nhiên, từ khi cha mẹ ông U mất thì ông U và bà D phát sinh tranh chấp, bà D không chịu trả đất cho ông U.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà D, ông U không đồng ý. Đồng thời ông U có yêu cầu phản tố buộc bà D phải trả lại cho ông 02 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, do ông không rõ cụ thể số thửa từng thửa đất mà ông đang canh tác nên khi bà D khởi kiện, ông đã phản tố lại yêu cầu trả 02 thửa đất 817 và 818. Nay theo kết quả đo đạc và bà D đã rút lại yêu cầu đối với thửa 817 nên ông cũng rút lại yêu cầu phản tố đối với thửa đất 817.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H, anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H1, anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H2, chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H4, chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H3, chị Huỳnh Võ Thị Ngọc H5 và bà Lê Thị X thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn U.

Theo Văn bản số 1258/UBND ngày 24/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Gđã nêu: Do hiện nay hồ sơ địa chính, hồ sơ biến động sau cấp giấy và các trường hợp đăng ký cấp giấy sau đợt cấp giấy đại

trà năm 1997, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G đã bàn giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T năm 2009 (sau khi tách huyện T). Do đó, Ủy ban nhân dân huyện G không có tài liệu để cung cấp.

Theo Văn bản số 672/UBND ngày 19/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T đã nêu: Do hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 613, 817, 818, tờ bản đồ PDC2 hiện Văn phòng đăng ký đất đai không lưu giữ nên Ủy ban nhân dân huyện T không xác định được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn U là đúng hay sai, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời thay đổi lời trình bày, bà không xác định được năm bà được cha mẹ cho đất, chỉ nhớ được cho vào năm bà 16 tuổi và có khoảng thời gian 02 năm bà đi khỏi địa phương không canh tác đất từ năm 2002 đến năm 2004. Bị đơn ông U giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, anh H1, anh H2, chị H3, chị H4 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông U; người đại diện Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông, người đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, chị H5, bà X có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D và một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn U đối với thửa đất số 817, tờ bản đồ PDC2, đất cây lâu năm, địa chỉ tại ấp LQ 1, xã Phú Đông, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00454/LQ1 ngày 24/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là huyện T) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn U.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị D về việc công nhận quyền sử dụng đất cho bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00454/LQ1 ngày 24/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là huyện T) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn U đối với thửa đất số 818, diện tích 1.875m<sup>2</sup>, tờ bản đồ PDC2, đất trồng lúa, địa chỉ tại ấp LQ 1, xã Phú Đông, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn U. Buộc bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Huỳnh Văn U thửa đất 818, diện tích 1.875m<sup>2</sup>, tờ bản đồ PDC2, đất trồng lúa, địa chỉ tại ấp LQ 1, xã Phú Đông, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00454/LQ1 ngày 24/10/2002

do Ủy ban nhân dân huyện G(nay là huyện T) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn U. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất Trần Hoàng C.
- Phía Tây giáp đất Huỳnh Văn U.
- Phía Bắc giáp đất Huỳnh Võ Hoàng Chí H.
- Phía Nam giáp đất bà Đỗ Thị B (hiện do bà Huỳnh Thị D đang sử dụng).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Thực hiện việc giao trả đất vào ngày 19/7/2022.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị D trả cho ông Huỳnh Văn U số tiền 750.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/4/2022, nguyên đơn Huỳnh Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 19/04/2022 với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày lý lẽ bảo vệ cho nguyên đơn: cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc thửa đất số 818. Tại phiên tòa phúc thẩm thì anh U trình bày có nhiều mâu thuẫn so với phiên tòa sơ thẩm; Trong hồ sơ cấp đất thì chỉ có duy nhất đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996, nhưng ông U trình bày mua đất vào năm 2002; Việc cấp giấy đất cho anh U là không phù hợp với pháp luật; Tại phiên tòa sơ thẩm anh U cũng thừa nhận khi bà D khởi kiện thì anh mới biết thửa đất này anh đang đứng tên quyền sử dụng đất; Ông Nguyễn Văn M (chồng chị D) là người cùng chị D canh tác sử dụng phần đất tranh chấp nhưng tòa án sơ thẩm không đưa ông M vào tham gia tố tụng là có thiếu sót; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bà D; Ngoài ra tòa án sơ thẩm cũng có nhiều sai sót về mặt tố tụng, trường hợp Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và khởi kiện của bà D thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung

vụ án: Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện đơn xin cấp đất của ông U và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U được cấp hoàn toàn khác nhau về số thửa, diện tích và tờ bản đồ thửa đất. Nguyên đơn trình bày được cha mẹ cho, còn bị đơn thì trình bày là nhận chuyển nhượng từ cha, mẹ nhưng không ai có chứng cứ gì để chứng minh. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án phúc thẩm thì thửa đất của anh Chí H (thửa 561) tiếp giáp thửa đất 818 (đang tranh chấp) nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện thửa đất 561 lại tiếp giáp thửa đất số 612. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất 612 tách thành bao nhiêu thửa, có tách thành thửa đất số 818 hay không; Quá trình tòa án phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Nguyễn Văn M cũng đã trình bày ông M cùng vợ là bà D cùng canh tác phần đất đang tranh chấp. Tòa án sơ thẩm không đưa ông Mười vào tham gia tố tụng là có thiếu sót và vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà D.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị D, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về tố tụng*: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đòi quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử thì nguyên đơn Huỳnh Thị D kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với những người có liên quan trong vụ án gồm; Ủy ban nhân dân huyện Gò công Đông, Ủy ban nhân dân huyện T, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cũng có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H1, Huỳnh Võ Thị Ngọc H5 và Lê Thị X đã được tòa án phúc thẩm tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên Tòa án phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Bà Huỳnh Thị D và ông Huỳnh Văn U là anh em ruột cùng là con của cụ Huỳnh Văn T và Đỗ Thị B. Tài sản tranh chấp thửa đất 818, diện tích 1.875m<sup>2</sup>, tờ bản đồ PDC2, đất trồng lúa, địa chỉ tại ấp LQ 1, xã Phú Đông, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00454/LQ1 ngày 24/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện G(nay là huyện T) cấp cho hộ ông Huỳnh Văn U, nhưng bà D hiện đang canh tác.

Nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha - mẹ để lại. Bà D cho rằng bà được cha mẹ cho từ năm 1984. Ông U cho rằng ông nhận chuyển nhượng của cha mẹ với giá 45.000.000 đồng. Cả hai bên đều không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/10/2002 tại thửa đất số 818. Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án sơ thẩm thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho rằng không còn lưu giữ hồ sơ cấp đất cho ông U nên không xác định được việc cấp giấy đất cho ông U có hợp pháp hay không, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Xét nội dung bản án sơ thẩm đã nhận định **“Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang đã cung cấp 01 Văn bản được lưu giữ tại đây là Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999 của ông Huỳnh Văn U có xác nhận của Ủy ban nhân xã Phú Đông. Trong Văn bản này thể hiện nguồn gốc đất là do cụ Huỳnh Văn T khai hoang năm 1976, canh tác đến năm 1983 cho con Huỳnh Văn U canh tác cho đến thời điểm đăng ký, tổng diện tích đăng ký là 7.469 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích này phù hợp với tổng diện tích 03 thửa đất 613, 817, 818 theo giấy chứng nhận ông U giao nộp (Bút lục 80, 81). Mặt khác, tại trang số 116 của sổ mục kê ruộng đất có thể hiện ông U là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất 613, 817, 818, phù hợp với loại đất và diện tích theo giấy chứng nhận (Bút lục 217). Theo Văn bản số 3285/VPĐKĐĐ-TTTL ngày 26/11/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cho biết “Thửa đất 817, 818 được cập nhật trên sổ mục kê đất của xã Phú Đông nhưng chưa được chỉnh lý trên bản đồ địa chính”. Như vậy, mặc dù không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các tài liệu, chứng cứ nêu trên đã chứng minh được quá trình đăng ký, kê khai của người sử dụng đất là phù hợp và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận các bên không phát sinh tranh chấp, đồng thời hiện tại bà D không chứng minh được việc bà được tặng cho và quá trình sử dụng đất”** để xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông U, buộc bà D phải giao trả quyền sử dụng đất là chưa có cơ sở vững chắc, bởi các lý do như sau :

[2.1] Nguyên đơn không chứng minh được việc tặng cho quyền sử dụng đất, bị đơn không chứng minh được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cần phải xem xét các chứng cứ khác có trong hồ sơ để xem xét .

[2.2] Xét đơn Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999 của ông Huỳnh Văn U có xác nhận của Ủy ban nhân xã Phú Đông (Bút lục số 203) thì thấy rằng ông Huỳnh Văn U cùng vợ Võ Thị H6 có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích **7.469 m<sup>2</sup>** tại thửa đất số **1244 và thửa 1298**; Tờ bản đồ PDC3 là không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông U được cấp gồm các thửa **613,818 (đang tranh chấp)**

**và thửa 817** với tổng diện tích **7.496 m<sup>2</sup>** thuộc tờ bản đồ PDC2. Như vậy đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999 là không phù hợp về số thửa, diện tích và tờ bản đồ thửa đất. Trường hợp này Tòa án sơ thẩm cần thu thập làm rõ xem 02 thửa đất 1244, thửa đất 1298 có phải là thửa 613,817 và 818 hay không? Hay là 02 thửa đất khác nhưng lại nhận định tổng diện tích ông U kê khai phù hợp với tổng diện tích được cấp giấy và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông U là không đúng. Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ để làm rõ đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/1999 đã được Ủy ban nhân dân huyện T trả lời tại văn bản số 1371/UBND ngày 12/9/2022. Theo nội dung văn bản này đã thể hiện, thửa đất 1244 và thửa đất 1298, tờ bản đồ PDC3, theo đơn đăng ký ngày 23/9/1999 của ông Huỳnh Văn U có nguồn gốc cha, mẹ cho và ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/6/2001. Năm 2002 ông U đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Nguyễn Tấn Th1, năm 2009 ông Thanh chuyển nhượng cho bà Trần Thị V, năm 2011 bà V chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tr, năm 2020 bà Trung tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đặng Anh M1. Như vậy đơn xin cấp đất ngày 23/6/1999 với diện tích 7.469m<sup>2</sup> không liên quan gì đến phần đất mà bà D và ông U đang tranh chấp hiện nay.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà D và ông U cùng thừa nhận phần đất tranh chấp trước đây do ông Huỳnh Văn U Mỹ canh tác đến năm 2007 thì ông U Mỹ giao lại bà D canh tác cho đến nay. Phần đất này trước đây là đất ruộng cho đến hiện nay là đất đã lên liếp trồng sả (bà D đang trồng). Do đó tòa án sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Văn U Mỹ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ quá trình sử dụng phần đất tranh chấp này. Lý do vì sao ông U Mỹ có đất canh tác đến năm 2007 và bắt đầu canh tác từ năm nào? Quá trình canh tác ông U Mỹ có công sức tôn tạo bồi thổ gì trên đất hay không? Quá trình canh tác sử dụng đất của bà D từ năm 2007 cho đến nay có công sức bồi thổ gì trên đất. Trường hợp có đủ cơ sở để buộc bà D giao trả đất lại cho ông U thì cũng phải xét đến công sức bồi thổ của ông U Mỹ và bà D đối với phần đất tranh chấp (nếu có).

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không có chứng cứ gì để bổ sung cho tòa án phúc thẩm. Tuy nhiên, các bên không trình bày được nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số mấy, diện tích bao nhiêu và cũng không xác định được ranh giới cụ thể thửa đất tranh chấp là tiếp giáp với thửa đất nào, do ai đứng tên quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp. Tòa án phúc thẩm đã kết hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đến xem xét thẩm định chỗ. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định được vị trí thửa đất tranh chấp:



- Hướng bắc giáp thửa đất 561 (Đất Huỳnh Võ Hoàng Chí H –Con của bị đơn Huỳnh Văn U)

- Hướng nam: Giáp phần đất còn lại do nguyên đơn Huỳnh Thị D canh tác (bà D cho rằng phần đất này bà mua của cháu ruột tên Huỳnh văn Trúc Bình, chưa sang tên, hiện do bà Huỳnh Thị B (mẹ ruột bà D –ông U) đứng tên quyền sử dụng đất;

- Hướng Đông giáp; Đất ông Năm Th1 (Huỳnh Hoàng C)

- Hướng tây giáp: Đất ông Huỳnh Văn U – thửa 559.

Quá trình tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ thì được các cơ quan chức năng trả lời không có lưu trữ hồ sơ cấp đất cho ông U tại thửa đất số 818 diện tích 1.875m<sup>2</sup> (Hiện các bên đang tranh chấp). Chỉ lưu trữ duy nhất 01 đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1244, thửa đất 1298 thuộc tờ bản đồ PDC3 với tổng diện tích 7.469m<sup>2</sup>. Trong khi đó ông U được cấp giấy đất vào năm 1996 với 03 thửa đất gồm: 613,818,817 tại tờ bản đồ PCD2 tổng diện tích 7.496m<sup>2</sup>. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào giấy đất này để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận phần đất tranh chấp tại thửa đất số 818 có diện tích 1.875m<sup>2</sup> là chưa có cơ sở vững chắc. Quá trình tòa án phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Nguyễn Văn M (Chồng bà Huỳnh Thị D) cũng gặp trực tiếp Thẩm phán đề trình bày cho rằng phần đất đang tranh chấp là do ông Mười cùng vợ là bà D canh tác từ trước cho đến nay.

- Đơn xin cấp đất của ông U là thửa 1244, thửa 1248, tổng diện tích **7.469m<sup>2</sup>** nằm tại tờ bản đồ **PDC3**; Giấy đất cấp cho ông U là thửa 613,818,817 tại tờ bản đồ **PCD2** tổng diện tích **7.496 m<sup>2</sup>**. Như vậy, các số liệu giữa đơn xin cấp đất và giấy đất được cấp của ông U hoàn toàn khác nhau về số thửa, Tờ bản đồ và diện tích phần đất.

- Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì thửa đất 561 của anh Huỳnh Võ Hoàng Chí H (cấp giấy ngày 30/9/2010 (bút lục 212)) thì thể hiện phí nam của thửa đất anh Hiếu (561) giáp với thửa đất số 612; Khi Tòa phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất anh H lại giáp thửa đất 818 (đang tranh chấp). Tòa án sơ thẩm chưa thu thập làm rõ thửa đất số 818 có phải được tách ra từ thửa đất số 612 hay không? Trong khi đó thửa đất số 818 không có trong bản đồ địa chính.

- Căn cứ sổ mục kê ruộng đất lập ngày 12/9/1999, trang số 105 (Bút lục số 218) thì thấy rằng thửa đất số 612 do ông Huỳnh Văn T kê khai với diện tích 6.581 m<sup>2</sup>. Theo bản án dân sự sơ thẩm số 300/2007/DS-ST ngày 19/9/2007 của Tòa án nhân dân Huyện Gvà bản đồ địa chính khu đất kèm theo bản án (bút lục 43 đến 49) đã thể hiện “**Tách 2.110 m<sup>2</sup> của thửa 612 thành ST 899 giao cho Huỳnh Văn U và Nguyễn Mỹ L; Xóa thửa 612 thay bằng ST 898, DT 2.596 m<sup>2</sup>, giao cho bà Đỗ Thị B DT:1.298 m<sup>2</sup> và phần chưa chia thừa kế của ông Huỳnh Văn T DT:1.298 m<sup>2</sup>...**”. Theo nội dung bản án này thì xóa thửa 612 thay bằng thửa 698.

Như vậy thửa đất 818 (đang tranh chấp) lại nằm xen kẽ giữa thửa đất 561 (của anh H) và thửa 898 (thửa 612 cũ) là không phù hợp với sơ đồ đất của thửa 561 và thửa 612.

- Theo tính toán về mặt số học thì thửa 612 (bút lục 218) do ông Tý kê khai với diện tích  $6.581 \text{ m}^2$ , sau khi tách và xóa thửa 612 thành thửa 899, diện tích  $2.110 \text{ m}^2$ , Thửa 898 diện tích  $2.596 \text{ m}^2$  thì còn lại đúng diện tích  $1.875 \text{ m}^2$ . Các bên đang tranh chấp :  $6.581 \text{ m}^2 - (2.110 \text{ m}^2 + 2.596 \text{ m}^2) = 1.875 \text{ m}^2$ . Như vậy, Tòa án sơ thẩm cần làm rõ thửa đất số 612 theo kê khai  $6.581 \text{ m}^2$  có được cấp giấy cho ai hay không; Sau khi có bản án số 300/2007/DS-ST ngày 19/9/2007 của Tòa án nhân dân Huyện G thì phần còn lại của thửa 612 còn lại bao nhiêu  $\text{m}^2$ , thuộc thửa đất số mấy? do ai đứng tên và sử dụng;

Từ những phân tích như trên, xét bản án sơ thẩm thiếu đưa người tham gia tố tụng (Huỳnh Văn U Mỹ, ông Nguyễn Văn M); Tòa phúc thẩm đã thu thập chứng cứ làm rõ theo đơn đăng ký thửa đất **1244 và thửa 1298** có tổng diện tích là  $7.469 \text{ m}^2$  tại tờ bản đồ PDC3 và đối với các thửa **613, 818 (đang tranh chấp) và thửa 817** với tổng diện tích  $7.496 \text{ m}^2$  tại tờ bản đồ PDC2 là các thửa đất hoàn toàn khác nhau, thửa đất 1244 và thửa 1298 ông U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho người khác; Chưa làm rõ nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp tại thửa 818 trước đây là thửa đất nào? Tiếp giáp ra sao. Trong khi thửa đất 561 (cấp cho anh Chí H) thì tiếp giáp thửa 612, khi thẩm định thực tế thì tiếp giáp thửa 818. Do đó, tòa án phúc thẩm không thể khắc phục các thiếu sót nêu trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết theo qui định của pháp luật.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên Bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

[5] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc đề nghị hủy án sơ thẩm là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị D.

[6] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

### QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội.

**Xử:**

1. Hủy toàn bộ án án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã xét xử vụ án “Công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là Huỳnh Thị D và bị đơn là Huỳnh Văn U.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa Án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo đúng qui định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên hoàn lại bà D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008207 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Đạt**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Đạt**

