

**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: 570/2020/DS-PT

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất.

**NHÂN DANH**

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

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn.

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Quang Hiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Nguyễn Tấn Thông, Kiểm sát viên  
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/10/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 396/2020/TLPT-DS ngày 27/5/2010, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã A, huyện T, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn M:

Hồ Hoàng P (Có mặt)

***Bị đơn:*** Bà **Bùi Thị C**, sinh năm 1951

Địa chỉ: số 486, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị C:

Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: số 96/61, Khóm ĐT2, P.M, Tp.L, An Giang.

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

1/ Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1986

2/ Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

3/ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Đ và bà Bùi Ngọc H, bà Bùi Thị T: Ông Nguyễn Lưu Q (Có mặt).

*Người làm chứng:*

1/ Ông Võ Văn Tr, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

2/ Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

3/ Ông Võ Thành T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

*Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn M.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn ông Bùi Văn M trình bày:*

Ông Bùi Văn M có một phần đất thổ cư diện tích 395m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2004. Số 04121, thửa số 126, tờ bản đồ 34, diện tích 395m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp An Quới, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên ông M về quê vợ ở huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang để sinh sống.

Năm 2013, cô ruột ông M tên Bùi Thị C có hỏi xin cất một căn nhà ở tạm với diện tích 32m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 08m) trên phần đất do ông đứng tên nhưng ông không đồng ý. Sau đó, vợ chồng đi làm ăn xa, lúc này bà C tự ý cất nhà với diện tích 32m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất mà ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, gia đình ông M có nhu cầu sử dụng đất, nên yêu cầu gia đình bà Bùi Thị C tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng là nhà gỗ tạp, sàn lót ván, mái lole để trả lại diện tích đất 32m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 08m), đo đạc thực tế 41,8<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu của cô ruột bà Bùi Thị T, ông M không có ý kiến tùy Tòa án giải quyết.

*Theo đơn và lời khai của phía bà Bùi Thị C, Bùi Ngọc H, Huỳnh Văn Đ do ông Nguyễn Lưu Q đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Gia đình bà C có cất nhà trên phần đất diện tích 32m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 08m), đo đạc thực tế 41,8m<sup>2</sup>, nhà đất tọa lạc tại ấp An Quới, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Khi cất có hỏi ý kiến bà T và được bà T đồng ý.

Khi xảy ra tranh chấp, gia đình đều biết đất tranh chấp là của bà Bùi Thị T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Tr, nhưng không hiểu pháp luật nên cứ nghĩ

ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đó là chủ đất, nên gia đình mới đồng ý thỏa thuận trả giá trị đất cho ông Bùi Văn M. Sau này biết được đất thật sự của bà T nên không đồng ý theo yêu cầu của ông M là dỡ nhà, trả đất. Gia đình sẽ thỏa thuận với bà T.

*Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T, do ông Nguyễn Lưu Q đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đất tranh chấp là của bà Bùi Thị T nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Tr nhưng để cho ông Bùi Văn M đứng tên giữ. Lúc này ông M chưa lấy vợ và vì nghĩ ông M là con cháu trong gia đình, bà T lại không có chồng con, cho ông M đứng tên để sau này sẽ phụng dưỡng bà T.

Ngay sau khi mua đất, bà T có cất nhà với diện tích 72,1m<sup>2</sup> (nhà kết cấu cuốn nền, sườn gỗ, lợp thiết) và ở từ năm 2004 cho đến nay.

Việc bà C cất nhà là do bà T cho cất, căn nhà hiện nay do ông Đ, bà H là cháu bà T đang ở.

Khoảng hơn 10 năm nay ông M chuyển hộ khẩu về quê vợ ở huyện Tịnh Biên sinh sống, không chăm lo, phụng dưỡng bà T và có hành vi đuổi bà đi nơi khác. Nay bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Bùi Văn M đứng tên diện tích 395m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp An Quới, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, để sang tên lại cho bà.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã tuyên xử:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn M khởi kiện bà Bùi Thị C, ông Huỳnh Văn Đ, bà Bùi Ngọc H phải di dời nhà đất.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.

Buộc ông M có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 04121 ngày 03/10/2004, thửa 126 tờ bản đồ số 34, diện tích 395m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp An Quới, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Bà T, ông M có nghĩa vụ đến cơ quan thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

3/ Về chi phí tố tụng: Ông M chịu số tiền 2.191.300.000đồng, ông M đã nộp xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M chịu số tiền 600.000đồng,

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến thời hạn và quyền kháng cáo theo luật định.

*Ngày 01/6/2020 ông Bùi Văn M, làm đơn kháng cáo, nêu lý do:*

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của ông, đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bác yêu cầu của phía bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xem xét lại giấy tờ mua bán đất lúc đầu ông M là người bỏ tiền ra mua, có hai người làm chứng xác nhận nhưng Tòa án sơ thẩm không triệu tập đó là ông Bùi Văn R và Châu Bé B, trong khi đó Tòa sơ thẩm lại tin lời của người làm chứng ông Huỳnh Văn H là chồng của phía bị đơn là không khách quan.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng; Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:* Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn M làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

*[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn thì vụ án có quan hệ về “*Tranh chấp đòi lại đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”.

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 166, Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Đối tượng tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T là diện tích đất 395m<sup>2</sup>, thửa 126 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp An Quới, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận QSD đất số 04121 ngày 03/10/2004 của UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đối tượng tranh chấp đòi lại đất theo yêu cầu của ông M là diện tích đất 41,8m<sup>2</sup> (nằm trong diện tích 395m<sup>2</sup>).

Đối tượng giải quyết về yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận QSD đất số 04121 ngày 03/10/2004 của UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, về quan hệ tranh chấp và đối tượng giải quyết cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác, nên ở phần Quyết định tuyên án chưa cụ thể.

*[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu của các bên đương sự:*

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng để đánh giá chứng cứ, trong số lời khai của những người làm chứng được ghi nhận có ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn H là chồng bà Bùi Thị C là bị đơn trong vụ án, nên việc thu thập và đánh giá chứng cứ nêu trên chưa bảo đảm khách quan.

Trong khi đó, có một số người như ông Bùi Văn R, bà Châu Bé B, là những người chứng kiến việc giao nhận tiền mua bán đất của ông M, thì cấp sơ thẩm lại không thu thập chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ những chứng cứ để làm rõ toàn bộ nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, sử dụng và tranh chấp của các bên, các lời khai có mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện các trình tự, thủ tục thẩm tra, xác minh, đối chất, theo quy định tại Điều 49, Điều 98, Điều 101, Điều 106 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, để từ đó giải quyết đúng nội dung và đối tượng mà các bên đương sự đang tranh chấp.

Tòa án cấp phúc thẩm không có điều kiện để thực hiện việc bổ sung thu thập chứng cứ, nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp phúc thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án:* Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

*[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do hủy án sơ thẩm, nên phía người kháng cáo không phải chịu.

Bởi các lẽ trên:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Tuyên xử:

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí Tòa án: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Phía người kháng cáo không phải chịu, hoàn lại cho ông Bùi Văn M số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu số 0003327 ngày 24/6/2020 Cục Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**