

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **92/2021/DS-PT**  
Ngày 01 - 11 - 2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất và 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 TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Phụng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:***  
Bà Tăng Thị Thúy Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 06 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa dân sự phúc thẩm số: 67/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 09 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937; Địa chỉ: Số M, ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N: Anh Lâm Kha M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 9, ấp N, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy ủy quyền ngày 22/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N: Luật sư Nguyễn Kỳ V, Văn phòng Luật sư V – C, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số N, đường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1988. (có mặt)
2. Chị Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số M, ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P: Luật sư Võ Hoàng A, Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số H, đường T, Khóm M, Phường H, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Vũ Đ – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hoàng P. (theo Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 10/12/2020). Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1953. (vắng mặt)
3. Anh Nguyễn Tấn M, sinh năm 1971. (vắng mặt)
4. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1973. (vắng mặt)
5. Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chị Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số M, Quốc lộ M, Khóm H, Phường B, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, anh M, chị D, anh Đ và chị K: Anh Nguyễn Thanh Đ và Chị Nguyễn Thị Ngọc P; Cùng địa chỉ: Số M, ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng đều là bị đơn. (theo giấy ủy quyền cùng ngày 14/9/2020).

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P cùng là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2017, bản tự khai ngày 23/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/3/2021 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án của nguyên đơn Nguyễn Thị N và tại phiên Tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích của bà Nguyễn Thị N là Luật sư Nguyễn Kỳ V trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N có quyền sử dụng đất diện tích 5.336 m<sup>2</sup>, thửa đất số

331, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 566362 ngày 04/01/2013 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Giáp ranh với đất của bà N là đất của bà Nguyễn Thị Z (mẹ ruột của anh Nguyễn Thanh Đ, mẹ chồng của chị Nguyễn Thị Ngọc P). Bà Nguyễn Thị Z đã chết và hiện nay anh Đ và vợ là chị P đang quản lý, sử dụng, hai phần đất giáp nhau đã cắm hai cột mốc xác định ranh ở hai đầu đất phía lộ nhựa đường Nam Sông Hậu và phía lộ đal giáp Sông Trà Ế, ranh đất là đường thẳng từ trước tới sau có chiều dài là 218m.

Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P đã lấn chiếm qua phần đất của bà Nguyễn Thị N theo hình vòng cung, đoạn ở giữa chỗ nền mộ của người thân bên chồng của bà Nguyễn Thị N có số đo chiều ngang theo đo đạc thực tế hiện nay là 4,3m, như vậy anh Đ và chị P đã lấn chiếm đất giáp ranh của bà Nguyễn Thị N có diện tích là  $218\text{m} \times 4,3\text{m} : 2 = 468,7\text{m}^2$ .

Giữa các bên đã có tranh chấp về ranh đất, sau đó gia đình bà Nguyễn Thị N và gia đình anh Nguyễn Thanh Đ đã làm giấy thỏa thuận xác định ranh đất giữa hai hộ là đường thẳng kéo từ cột mốc giáp lộ nhựa đường Nam Sông Hậu đến cột mốc giáp lộ đal cặp sông Trà Ế. Sau khi hai bên thỏa thuận xác định ranh đất, anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P vẫn tiếp tục sử dụng lấn chiếm sang đất của bà Nguyễn Thị N. Sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng giải quyết buộc anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P trả lại phần đất lấn chiếm giáp ranh, có diện tích là  $468,7\text{m}^2$  tại thửa đất số 331, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên Tòa, Luật sư Nguyễn Kỳ V không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại hoặc giám định chữ ký, chữ viết của cá nhân nào.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị N là anh Lâm Kha M trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của Luật sư Nguyễn Kỳ V. Không bổ sung gì.

Tại phiên Tòa, anh Lâm Kha M không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại hoặc giám định chữ ký, chữ viết của cá nhân nào.

*\* Theo đơn phản tố 14/9/2020 và các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, của các bị đơn là anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P và tại phiên Tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ và chị P là Luật sư Nguyễn Khánh T trình bày:* Nguồn gốc diện tích  $4.602\text{m}^2$ , tại thửa số 130, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 462550 ngày 26/10/2015 của UBND huyện S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Nguyễn Thị Z, mà hiện nay do vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P đang sử dụng và có tranh chấp với bà Nguyễn Thị N,

là của bà Nguyễn Thị Z (mẹ ruột của anh Nguyễn Thanh Đ) nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị L vào năm 1982, có số đo chiều ngang giáp sông Trà Ế và giáp lộ Nam Sông Hậu tương ứng là 24m, sau đó bà Y cho vợ chồng anh Đ, chị P sử dụng cho đến nay. Phần đất này giáp ranh với đất của gia đình bà Nguyễn Thị N và ranh đất là đường thẳng phía ngoài khu nền mộ người thân của bà L, đã chôn trên đất trước khi bà L chuyển nhượng cho bà Y.

Năm 2015, Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử vụ án tranh chấp đất nền mộ giữa gia đình anh Đ và gia đình bà L, Tòa án đã xác định các ngôi mộ của gia đình bà L được chôn trên phần đất mà bà L đã chuyển nhượng cho bà Y vào năm 1982 và xác định ranh đất của gia đình anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P tại thửa 130 với đất của gia đình bà Nguyễn Thị N tại thửa 331 là phía ngoài của khu nền mộ.

Gia đình anh Nguyễn Thanh Đ không lấn đất của bà Nguyễn Thị N nên không trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Do bà Y đã chết nên anh Nguyễn Thanh Đ và vợ là chị Nguyễn Thị Ngọc P đại diện gia đình làm đơn phản tố, nội dung như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần đất đã lấn chiếm qua ranh đất của gia đình anh Đ, chị P giáp ranh với nhau (thửa 130; 331), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng; có diện tích khoảng 1.012m<sup>2</sup>, có vị trí:

Phản tụng (theo sơ đồ) gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng đến mép ngoài khu nền mộ theo đường ranh cũ là đường thẳng ngoài khu mộ khi sang nhượng của bà Lâm Thị L có ranh giới rõ ràng và anh Đ, chị P sử dụng cho đến nay có diện tích 632m<sup>2</sup>.

Phần đất 2 đầu trụ cắm qua đất anh Đ, chị P có vị trí: Từ mép ngoài khu nền mộ ra phía lộ Nam Sông Hậu và từ mép ngoài nền khu nền mộ ra phía lộ đê Trà Ế có diện tích 380m<sup>2</sup>.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị N tại thửa số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích: 5.336m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng CNT+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng do cấp lấn sang ranh đất gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng, tọa lạc thửa 130, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên Tòa, Luật sư Nguyễn Khánh T không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại hoặc giám định chữ ký, chữ viết của cá nhân nào.

\* *Bị đơn là anh Nguyễn Thanh Đ trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của Luật sư Nguyễn Khánh T. Không bổ sung gì.

Tại phiên Tòa, anh Đ không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại hoặc giám định chữ ký, chữ viết của cá nhân nào.

\* *Bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của Luật sư Nguyễn Khánh T. Không bổ sung gì.

Tại phiên Tòa, chị P không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại hoặc giám định chữ ký, chữ viết của cá nhân nào.

\* *Cơ quan có quyền lợi và N vụ L quan là Ủy ban nhân dân huyện S (vắng mặt).*

Theo Công văn số 592/UBND-VP ngày 11/12/2020, Ủy ban nhân dân huyện S có ý kiến như sau:

Thửa đất số: 331, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 4.400m<sup>2</sup>, loại đất: TELNK đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ bà Nguyễn Thị N.

Thửa đất số: 273, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 2.000m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK, đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ bà Nguyễn Thị Z.

Thửa đất số: 340, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 1.500m<sup>2</sup>, loại đất: LNK, đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ ông Trần Văn T.

Thửa đất số: 275, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 7.240m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK, đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ bà Triệu Thị S.

Thửa đất số: 272, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 2.000m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK, đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ bà Trịnh Thị H.

Thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 2.600m<sup>2</sup>, loại đất: LNK, đã cấp Giấy chứng nhận cho Hộ ông Lê Văn H.

Quá trình biến động đất đai từ khi được cấp Giấy chứng nhận:

Thửa đất số: 273, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 2.000m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK; Đã cấp giấy chứng nhận số D 711210 cho Hộ bà Nguyễn Thị Z, cấp ngày 16/5/1995. Đến năm 2008, đăng ký cấp đổi lại thửa đất được Ủy ban nhân dân xã M đo đạc lại diện tích: 4,565 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sau khi được đo đạc tăng: 2.565m<sup>2</sup>; diện tích tăng do sai ranh qua thửa đất số 272 và thửa đất số 331.

Thửa đất số 272, đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Trịnh Thị H. Thửa đất số 331, đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N.

Sau khi đo đạc lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03, diện tích: 4.565m<sup>2</sup>, loại đất: TLNK. (Đã chỉnh lý thu hồi một phần Giấy chứng nhận số D711210) cấp đổi lại cho bà Nguyễn Thị Z, Giấy chứng nhận số A0730319, cấp ngày 30/7/2009.

Thực hiện theo dự án đo đạc tổng thể, bà Nguyễn Thị Z đăng ký cấp đổi lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 03; đo đạc chính quy cấp đổi lại thành thửa 130, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.602m<sup>2</sup>, loại đất (ONT 300m<sup>2</sup>, CLN 3.240m<sup>2</sup>); (Đã thu hồi GCN số: AO 730319) để cấp đổi lại cho bà Nguyễn Thị Z, Giấy chứng nhận số BT 462550, cấp ngày 26/10/2015.

Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.400m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK; Đã cấp Giấy chứng nhận số D 711288 cho Hộ bà Nguyễn Thị N, cấp ngày

16/5/1995. Đến năm 2008, đăng ký cấp đổi lại thửa đất được Ủy ban nhân dân xã M đo đạc lại diện tích: 5.366m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sau khi đo đạc tăng: 936m<sup>2</sup>.

Trong đó thửa đất số 331, giảm một phần diện tích do thửa đất số 273, đo đạc lại sai ranh qua thửa đất số 331. Phần diện tích tăng của thửa đất số 331, đo đạc lại do sai ranh qua thửa đất số 275, thửa đất số 340 và thửa 274.

Thửa đất số 275, đã cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Triệu Thị S. Thửa đất số 340, đã cấp Giấy chứng nhận cho Lê Văn H. Thửa đất số 274, đã cấp Giấy chứng nhận cho Lê Văn H.

Sau khi đo đạc lại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.336m<sup>2</sup> loại đất (ONT: 300m<sup>2</sup>, CLN: 5.036m<sup>2</sup>), (Đã thu hồi GCN số: D 711288) để cấp đổi lại cho bà Nguyễn Thị N số D 711288 số BK 566362, ký cấp đổi lại cho bà Nguyễn Thị N số BK 56636 04/01/2013.

Thửa đất số 340, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.500m<sup>2</sup>, loại đất LNK, đã cấp Giấy chứng nhận số D711228 cho hộ ông Trần Văn T. Đến năm 1996 ông Trần Văn T, chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Văn H hết thửa đất số 340, tờ bản đồ số 03, diện tích 1500m<sup>2</sup>, loại đất: LNK), (Đã thu hồi GCN số: D 711228), đề cấp GCN số: H 959744, cấp cho ông Lê Văn H, đến nay chưa đăng ký biến động.

Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.240m<sup>2</sup>, loại đất T+ LNK, đã cấp giấy chứng nhận số D 711237 cho hộ bà Triệu Thị S, đến nay chưa đăng ký biến động.

Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.000m<sup>2</sup>, loại đất: T+ LNK; Đã cấp Giấy chứng nhận số E 893280 cho hộ bà Trịnh Thị H. Sau khi được cấp Giấy, bà Trịnh Thị H đăng ký đo đạc cấp đổi lại thửa đất số 272. Thửa đất được Ủy ban nhân dân xã M đo đạc lại diện tích 4.181m<sup>2</sup>. Tổng diện tích thửa đất tăng 2.181m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc lại thửa đất số: 272, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 4.181 m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK (Đã thu hồi Giấy chứng nhận số E 893280), để cấp đổi lại cho bà Trịnh Thị H, GCN số: AM 102439. Sau đó, bà Trịnh Thị H chuyển nhượng cho bà Lâm Mỹ T, một phần thửa số 272, diện tích 350m<sup>2</sup>, tách thửa đất số 429, tờ bản đồ số 03, diện tích 350m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận số AN 516291, cấp cho bà Lâm Mỹ T.

Chuyển nhượng cho ông Lâm Trọng N, một phần thửa số 272, diện tích 350m<sup>2</sup>, tách thửa đất số 430, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 350m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận số AN 516292, cấp cho ông Lâm Trọng N.

Chuyển nhượng cho bà Trần Thúy L, một phần thửa số 272, diện tích 349m<sup>2</sup>, tách thửa đất số 431, tờ bản đồ số 03, diện tích 349m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận số AN 329005, cấp cho bà Trần Thúy L.

Tặng cho bà Khưu Thị Tuyết M hết phần còn lại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận số AM 102439, cấp cho Bà Trần Thúy L.

Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 03, diện tích: 2600m<sup>2</sup>, loại đất: T+LNK, đã cấp Giấy chứng nhận số D 711289 cho hộ ông Lê Văn H, đến nay chưa đăng ký biến động.

Việc ông Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Ngọc P yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan chuyên môn sẽ thực điều chỉnh theo bản án đã tuyên.

Quá trình cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp Giấy.

Tuy nhiên quá trình đo đạc để cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho các thửa đất nêu trên, Ủy ban nhân dân xã M chỉ thực hiện đo đạc theo hiện trạng do chủ sử dụng đất xác định ranh, không có đối chiếu hồ sơ pháp lý (các giấy chứng nhận đã cấp trước đây).

Sau khi kiểm tra hồ sơ các giấy chứng nhận đã cấp đổi, đối chiếu bản đồ địa chính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cũ cho thấy:

Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích tăng là do sai ranh qua hết thửa đất số 340; sai ranh qua một phần thửa đất số 274 và một phần thửa đất số 275; đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng đến nay vẫn chưa thu hồi chỉnh lý. (Căn cứ theo hồ sơ pháp lý và các giấy chứng nhận đã cấp, phần diện tích tăng của thửa đất số 331 là do cấp trùng lên hết thửa đất số 340, trùng lên một phần thửa đất số 274 và một phần thửa đất số 275; đã được cấp Giấy chứng nhận, đến nay vẫn chưa thu hồi chỉnh lý).

*\* Người có quyền lợi, N vụ L quan là ông Nguyễn Tấn B, anh Nguyễn Tấn M, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ K; người đại diện theo ủy quyền của ông B, anh M, chị D, anh Đ, chị K là anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và đơn yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P. Không có ý kiến bổ sung gì.*

*\* Tại bản án sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định: Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 2 Điều 92, Điều 101, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 357, Điều 468, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, Điều 12, Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:*

**1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P giao trả diện tích đất tranh chấp 93,7m<sup>2</sup>. Vị trí và tứ cận như sau:**

- Đông Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị N (thửa đất số 331), có số đo 39,58m + 5,29m + 9,48m + 4,06m + 2,22m + 12,28m. (điểm số 3, 27, 26, 25, 24, 23 và 22).

- Tây Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị Z (thửa đất số 130 - do anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P quản lý, sử dụng), có số đo 39,68m + 5,36m + 9,41m + 5,80m + 12,15m. (điểm số 3, 4, 5, 6, 7 và 8).

- Tây Nam giáp Quốc lộ 91C, là 1 điểm có số đo 0 m (điểm số 3).

- Đông Bắc giáp phần đất tranh chấp còn lại, có số đo 2,95m. (điểm số 22,8).

*(có sơ đồ (I) kèm theo)*

Bà Nguyễn Thị N không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại phần yêu cầu đã đình chỉ nêu trên nếu việc khởi kiện sau không có gì khác với yêu cầu đã đình chỉ về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

## **2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.**

Xác định phần đất có diện tích 344,6m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận như sau:

- Đông Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị N (thửa đất số 331), có số đo 47,74m + 31,91m + 7,89m + 14,64m + 13m + 30,8m. (điểm số 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16 và 15).

- Tây Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị Z (thửa đất số 130 - do anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P quản lý, sử dụng), có số đo 2,28m + 46,39m + 31,20m + 8,45m + 14,95m + 11,98m + 30,72m. (điểm số 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15).

- Tây Nam giáp phần đất tranh chấp đình chỉ (giáp mí nền mộ), có số đo 2,95m. (điểm số 22 và 8).

- Đông Bắc giáp lộ đāl Trà Ế, là 1 điểm có số đo 0 m. (điểm số 15).

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 331 do bà Nguyễn Thị N đứng tên và thửa đất 130 (thửa đất số 273 cũ) do bà Nguyễn Thị Z đứng tên là các đoạn thẳng được nối tại các điểm 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15).

*(có sơ đồ (I) kèm theo)*

Buộc anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Thị Ngọc P và người có quyền và N vụ L quan gồm: ông Nguyễn Tấn B, anh Nguyễn Tấn M, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ K giao trả cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất lấn ranh là 344,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận như sau:

- Đông Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị N (thửa đất số 331), có số đo 47,74m + 31,91m + 7,89m + 14,64m + 13m + 30,8m. (điểm số 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16 và 15).

- Tây Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị Z (thửa đất số 130 - do anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P quản lý, sử dụng), có số đo 2,28m + 46,39m + 31,20m + 8,45m + 14,95m + 11,98m + 30,72m. (điểm số 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15).

- Tây Nam giáp phần đất tranh chấp đình chỉ (giáp mí nền mộ), có số đo 2,95m. (điểm số 22 và 8).

- Đông Bắc giáp lộ đal Trà É, là 1 điểm có số đo 0 m. (điểm số 15).

*(có sơ đồ (I) kèm theo)*

**3.** Giao toàn bộ cây trồng trên đất gồm 20 cây dừa loại C và 01 cây dừa loại A cho bà Nguyễn Thị N được sở hữu, sử dụng và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P giá trị cây trồng với số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

**4.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị N tại thửa số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích: 5.336m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng CNT+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại phần diện tích đất có diện tích 1.012m<sup>2</sup> theo nội dung đơn phản tố bổ sung ngày 14/9/2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

\* Ngày 27/4/2021, bị đơn Nguyễn Thanh Đ và Nguyễn Thị Ngọc P có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn phản tố của anh chị và xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc anh chị phải trả lại 344,6 m<sup>2</sup> đất.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn không rút đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N; bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Kỳ V phát biểu:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Bởi lẽ, căn cứ vào các tài liệu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Z và công văn số 592/UBND-VP ngày 11/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện S thì việc tăng diện tích đất tại thửa 331 của bà Nguyễn Thị N là do sai ranh với thửa đất số 340, thửa đất số 274 và thửa đất số 275.

Bên cạnh đó, việc thừa đất số 273 (sau này là thừa đất số 130) của bà Nguyễn Thị Z tăng diện tích do sai ranh qua thừa đất số 272 và thừa đất số 331 và đã được chỉnh lý, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Z vào năm 2015.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận do không có căn cứ và cơ sở pháp luật.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn là Luật sư Võ Hoàng A đưa ra những căn cứ, lập luận, phản đối và cho rằng phần đất tranh chấp chưa làm rõ và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên chưa đúng hiện trạng sử dụng và chưa đúng trình tự theo quy định, cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phía bị đơn có phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vụ án trên thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố Tụng hành chính, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm và giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết lại vụ án.

\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm do vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố Tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết lại vụ án, nên về kháng cáo của các bị đơn không đặt ra xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[I] Về tố tụng:**

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh Đ và Nguyễn Thị Ngọc P là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, N vụ L quan ông Nguyễn Tấn B, anh Nguyễn Tấn M, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ K vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, N vụ L quan Ủy ban nhân dân huyện S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả

kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

### **[III] Về nội dung:**

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P trả lại phần đất lấn chiếm giáp ranh, có diện tích là 468,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 331, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Phía các bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần đất đã lấn chiếm qua ranh đất của gia đình anh Đ, chị P giáp ranh với nhau (thửa số 130, 331), tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng; có diện tích khoảng 1.012m<sup>2</sup>, có vị trí:

Phần bưng (theo sơ đồ) gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng đến mép ngoài khu nền mộ theo đường ranh cũ là đường thẳng ngoài khu mộ khi sang nhượng của bà Lâm Thị L có ranh giới rõ ràng và anh Đ, chị P sử dụng cho đến nay có diện tích 632m<sup>2</sup>.

Phần đất 2 đầu trụ cắm qua đất anh Đ, chị P có vị trí: Từ mép ngoài khu nền mộ ra phía lộ Nam Sông Hậu và từ mép ngoài nền khu nền mộ ra phía lộ đê Trà Ê có diện tích 380m<sup>2</sup>.

- Hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị N tại thửa số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích: 5.336m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng T+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng do cấp lấn sang ranh đất gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng, tọa lạc thửa 130, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Trong vụ án này, phía các bị đơn có đơn phản tố và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị N tại thửa số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích: 5.336m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng T+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng do cấp lấn sang ranh đất gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng, tại thửa 130, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Thấy rằng, Tại Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử thì tại mục 7 trang (19-20) phần IV Dân sự đã giải đáp như sau:

Tại mục 1 phần I Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính cá biệt.

Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

2. Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được

*ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có L quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó”.*

Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải xem xét giải quyết việc hủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó trong vụ án dân sự và đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, N vụ L quan.

Tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng hành chính quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức như sau: “Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính quy định: Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án.

[4] Như vậy, theo đơn phản tố của các bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho bà Nguyễn Thị N tại thửa số 331, tờ bản đồ số 03, diện tích: 5.336m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng T+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng do cấp lấn sang ranh đất gia đình anh Đ, chị P đang sử dụng, tại thửa 130, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện S, tỉnh Sóc Trăng là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nhưng Tòa án nhân dân huyện S thụ lý, giải quyết và xét xử là vượt thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và của người bảo vệ quyền lợi và lợi ích cho các bị đơn. Quyết định căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng và vụ án được xét xử sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh.

[6] Do án sơ thẩm bị hủy, nên kháng cáo của các bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Do án sơ thẩm bị hủy, các bị đơn anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị Ngọc P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho các bị đơn số tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm cho mỗi người là 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0009853, ngày 07/5/2021 và số 0009901, ngày 25/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Các chi phí khác, khi xét xử lại sẽ xem xét theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu các bị đơn anh Nguyễn Văn Đạm và chị Nguyễn Thị Ngọc P và sáu người có quyền lợi, N vụ có L quan trọng vụ án.

2. Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Lưu HSVA, THC.

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

**Đã ký**

**Hồ Văn Phụng**