

Bản án số: 673/2020/DS-PT

Ngày: 14 - 12 - 2020

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Nhựt Bình

*Các thẩm phán:* Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường – 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:** ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 12 năm 2020, 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: 663/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 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: 33/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3924/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Kim A, sinh năm 1954 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Bà Lại Thị Minh H, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2020) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Thân B, xã Tân L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Lệ M1, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Lại Thị Minh H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Thân B, xã Tân L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Thân B, xã Tân L, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1954 (có mặt)

4. Anh Lê Hoàng Q, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

5. Chị Lê Thị Lệ D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Phước Đ, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

6. Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1986 (vắng mặt).

7. Chị Lê Thị Kim H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

8. Chị Lê Thị Kim O, sinh năm 1990 (vắng mặt).

9. Chị Lê Thị Cẩm V1 – sinh năm 1997 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Hoàng Q, anh Lê Hoàng V, chị Lê Thị Lệ D, Lê Thị Cẩm V1 là bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N (các giấy ủy quyền ngày 15/9/2020, 16/9/2020 và 17/9/2020) (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Thị Kim H1, chị Lê Thị Kim O là bà Huỳnh Thị Lệ M1 (giấy ủy quyền ngày 16/9/2020) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Trịnh Kim A

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Kim A và người đại diện hợp pháp của bà A là bà Lại Thị Minh H trình bày:*

Ông Lại Văn Ngựet (chồng bà Trịnh Kim A) được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 240m<sup>2</sup> thuộc thửa 300A, 300B, tọa lạc tại Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long vào ngày 12/10/1993. Nguồn gốc phần đất này là đất đồn bót của chế độ cũ, ông Ngựet không có đất sinh sống nên được chính quyền cách mạng thời đó cấp đất vào năm 1976, đến ngày 25/9/1991 ông Ngựet kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm

1993. Năm 1998 ông Ngựet chết, vợ ông Ngựet là bà Trịnh Kim A kê khai thừa kế và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/2004 đối với thửa 457 diện tích 240m<sup>2</sup>, loại đất vườn do bà A đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp với thửa 457 của bà A là thửa 458, 459 do bà Huỳnh Thị Lệ M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, bà M1 lấn qua thửa 457 của bà A, theo kết quả trích đo ngày 14/9/2009 có diện tích 64,5m<sup>2</sup>, bà A yêu cầu bà M1 trả đất. Đến ngày 02/01/2018 Toà án tiến hành đo đạc, theo kết quả trích đo ngày 06/4/2018 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 288,1m<sup>2</sup>, trong đó thửa 231 (thửa 457) diện tích 220,3m<sup>2</sup> và thửa 213 diện tích 67,8m<sup>2</sup>.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N trả phần đất tranh chấp diện tích 54,1m<sup>2</sup> + 38,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 231 (thửa 457) và diện tích 20,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 213; công nhận cho bà A được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 127,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 231 (thửa 457) và diện tích 47,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 213, các thửa đất có vị trí tại Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà M1, ông N. Về tài sản trên đất bà A sẽ trả giá trị cây trồng trên đất do bà M1 trồng và phần lán xi măng cho bà M1 theo giá của hội đồng định giá.

*Tại đơn khởi kiện (phản tố) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Huỳnh Thị Lệ M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn N thống nhất trình bày:* Phần đất tranh chấp thửa 231 (thửa 457) diện tích 240m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của ông nội của ông Lê Văn N để lại cho cha mẹ ông N là ông Lê Văn Lặt và bà Nguyễn Thị Bê từ trước năm 1975, sau đó cha mẹ chia cho ông N khoảng 4,5 công đất để canh tác. Do ông N đi làm xa nên cho người anh Lê Văn C mượn đất canh tác. Năm 1977 ông Ngựet có hỏi ông Lê Văn C mượn đất để đào ao nuôi cá khi nào ông N về trả lại, sau đó ông Ngựet kè ra thành liếp và trồng cây trên đất. Quá trình quản lý sử dụng đất năm 1980 bà M1 có đăng ký kê khai thửa 788 diện tích 4500m<sup>2</sup>, ông Lê Văn C đăng ký thửa 786 diện tích 3500m<sup>2</sup>, sau đó ông C đã trả lại 3.500m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng bà M1. Chương trình đất năm 1990 vợ chồng bà M1 có kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 12/10/1993 thửa 301 diện tích 500m<sup>2</sup>, thửa 302A diện tích 1.270m<sup>2</sup>, thửa 302B diện tích 50m<sup>2</sup>, thửa 303 diện tích 1.590m<sup>2</sup>, thửa 304 diện tích 1.450m<sup>2</sup>. Vợ chồng bà M1 nhiều lần yêu cầu ông Ngựet trả đất có chính quyền địa phương giải quyết nhưng ông Ngựet không trả. Khi bà A kiện bà M1 tại Tòa án nhân dân huyện M về việc lấn ranh đất thì bà M1 mới phát hiện đất ông C cho ông Ngựet mượn do bà A đứng tên quyền sử dụng đất .

Nay bà M1, ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A và giữ nguyên yêu cầu đòi bà A phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 127,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 231 (thửa 457), diện tích 47,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 213 và công nhận cho bà M1, ông N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất 54,1m<sup>2</sup> + 38,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 231 (thửa 457); diện tích 20,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 213; các thửa đất có vị trí tại Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 231 (thửa 457) do UBND huyện M cấp cho bà A. Về tài sản trên đất, bà M1, ông N trả giá trị cây trồng trên đất cho bà A theo giá của Hội đồng định giá và công bồi đắp đất là 5.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:*

Nguồn gốc phần đất thửa 231 (thửa 457) diện tích 240m<sup>2</sup> và thửa 213 diện tích 5.932,4m<sup>2</sup> là của cha mẹ ông C tên Lê Văn Lật và bà Nguyễn Thị Bê cho ông N vào năm 1975, do ông N đi làm việc nên ông C mượn đất để canh tác, đến năm 1980 ông N cưới vợ nên trả lại một phần đất, đến năm 1983 ông N ra sống riêng nên ông C trả đất lại cho ông N sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất của ông N vào năm 1977, ông C có cho ông Ngựet mượn một phần đất chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 20m để đào ao nuôi cá, khi cho mượn đất chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ nhưng có người trực tiếp chứng kiến là bà Hồ Thị Kỳ và bà Trần Thị Nguyệt. Phần đất thửa 457 diện tích 240m<sup>2</sup> nằm trong tổng số đất bà M1 và ông C kê khai đăng ký năm 1980 tại thửa 788 và 786, khi ông C trả đất cho bà M1 và ông N thì ông Ngựet không chịu trả đất cho họ. Nay ông C không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng Q, anh Lê Hoàng V, chị Lê Thị Kim O, chị Lê Thị Lệ D, chị Lê Thị Kim H1, chị Lê Thị Cẩm V1 thống nhất với ý kiến của bà M1, ông N, không có ý kiến gì thêm.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lại Thị Minh H trình bày: thống nhất ý kiến của bà A, không ý kiến gì bổ sung.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long có ý kiến tại công văn số 3184/STNMT ngày 21/8/2018 và số 2754/STNMT ngày 01/8/2019 như sau:*

Thực hiện Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, phần đất thửa 457 và thửa 213 mỗi thửa thuộc một phần thửa 788 diện tích 4.500m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị Lệ M1 đứng tên kê khai và một phần thửa 786 diện tích 3.500m<sup>2</sup> do ông Lê Văn C đứng tên kê khai, không xác định được diện tích của từng thửa.

Thực hiện đo đạc theo Chỉ thị số 03/CT-UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Vĩnh Long, bà M1 kê khai đăng ký các thửa gồm: Thửa 301 diện tích 500m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thửa 302AB diện tích 1.320m<sup>2</sup> đất thổ quả, thửa 303 diện tích 1.590m<sup>2</sup> đất trồng lúa và thửa 304 diện tích 1.450m<sup>2</sup> đất trồng lúa, đất tọa lạc tại Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/1993.

Năm 2014 đo đạc theo dự án Vlap, phần đất thửa 301, 302, 303 và 304 được ghi nhận thành thửa 213 diện tích 5.932,4 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Ngày 04/10/2014 bà M1 và ông N có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 213 diện tích 5.932,4 m<sup>2</sup> và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2015 là thực hiện đúng trình tự thủ tục theo khoản 1, 2 và Điều 3 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện M có ý kiến tại công văn số 14/UBND – NC ngày 13/01/2014 và công văn số 751/UBND – NC ngày 20/08/2019 như sau:*

Trước năm 1975, thửa đất 457 diện tích 240m<sup>2</sup> là đất đồn bót của Mỹ - Ngụy. Sau năm 1975, đất nước hoàn toàn giải phóng phần đất trên do cách mạng quản lý. Ông Lại Văn Ngựet là người tham gia cách mạng không có đất để ở nên chính quyền cách mạng lúc đó cấp cho ông Ngựet phần đất này để ở. Theo tài liệu 299/TTg thể hiện bà Huỳnh Thị Lệ M1 đứng tên kê khai đăng ký thửa 788 diện tích 4.500m<sup>2</sup> và ông Lê Văn C kê khai đăng ký thửa 786 diện tích 3.500m<sup>2</sup>. Theo tư liệu chương trình đất năm 1991 ông Ngựet kê khai đăng ký và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/1993. Ông Ngựet ở trên phần đất được cấp đến năm 1998 thì ông Ngựet chết để lại phần đất trên cho vợ là bà Trịnh Kim A sử dụng đến nay. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 457 diện tích 240m<sup>2</sup> cho bà Trịnh Kim A được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục qui định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2010/DSST ngày 30/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim A, buộc bà Huỳnh Thị Lệ M1 và các thành viên trong gia đình trả cho bà A phần đất diện tích 64,5m<sup>2</sup> thuộc chiết 457. Bác yêu cầu của bà M1 đòi bà A trả lại toàn bộ thửa 457 diện tích đo đạc thực tế 197,5m<sup>2</sup>.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 98/2011/DSPT ngày 17/5/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xử:* huỷ toàn bộ án sơ thẩm số 29/2010/DSST ngày 30/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M để xét xử sơ thẩm lại do chưa làm rõ nguồn gốc thửa 457.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim A về việc đòi bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích  $54,1\text{m}^2 + 38,5\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 457 (thửa 231); diện tích  $20,3\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 213; Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho bà A được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích  $127,7\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 457 (thửa 231) và diện tích  $47,5\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 213, các thửa đất có vị trí tại Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; Không chấp nhận yêu cầu của bà A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 213 do bà M1, ông N đứng tên quyền sử dụng đất.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ M1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N.

2.1 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 160705 ngày 05/11/2014 thửa 457 (thửa 231), tờ bản đồ số 12, diện tích  $240\text{ m}^2$ , loại đất vườn, tọa lạc Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Trịnh Kim A.

2.2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất diện tích  $54,1\text{m}^2$ ; diện tích  $38,5\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 231-3 +1(thửa 457) loại đất trồng cây lâu năm và diện tích  $20,3\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 213- 1, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có vị trí gồm các mốc 3, 4, 12, 11, A, 5, 6, 9, 10, B, 3 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/04/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2.3 Buộc bà Trịnh Kim A có nghĩa vụ trả bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N phần đất có diện tích  $127,7\text{m}^2$  thửa 231- 2 (thửa 457) loại đất trồng cây lâu năm và diện tích  $47,5\text{m}^2$  thuộc chiết thửa 213-2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có vị trí gồm các mốc 1, 2, 3, B, 10, 9, C, 1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 06/04/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2.4 Bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N được quyền sở hữu hợp pháp toàn bộ cây trồng nằm trên phần đất diện tích  $67,8\text{ m}^2$  thuộc chiết thửa 213-1+2 và diện tích  $166,2\text{ m}^2$  thuộc chiết thửa 231-1+2 (thửa củ 457) tọa lạc Ấp P, xã Ph, huyện M, tỉnh Vĩnh Long bao gồm: 01 cây vú sữa, 16 cây dừa, 01 cây còng, 01 cây bạch đàn, 04 cây mít và 180 cây tre. Bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N có trách nhiệm trả giá trị cây trồng trên đất cho bà Trịnh Kim A bằng số tiền 8.860.000đ (tám triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng) và công bồi đắp đất

bằng số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng), tổng cộng là 13.860.000đ (mười ba triệu, tám trăm sáu mươi ngàn đồng).

*Bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.*

*(Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long lập ngày 06/4/2018 kèm theo bản án).*

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

Ngày 04/10/2019, nguyên đơn là bà Trịnh Kim A có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có Quyết định số 161/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn là bà Trịnh Kim A (có bà Lại Thị Minh H đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ M1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng Q, Lê Hoàng V, bà Lê Thị Lệ D, Lê Thị Cẩm V1 (có bà Huỳnh Thị Lệ M1 và ông Lê Văn N đại diện theo ủy quyền), Lê Thị Kim H1, Lê Thị Kim O (có bà Huỳnh Thị Lệ M1 đại diện theo ủy quyền), ông Lê Văn N, Lê Văn C thống nhất không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà A, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và UBND huyện M, tỉnh Vĩnh Long có văn bản xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Lời trình bày của bà A cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là đất đồn bót do nhà nước cấp cho ông Ngựet phù hợp với các văn bản trả lời của UBND huyện M và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long. Bà M1 không sử dụng đất này trên thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã sử dụng đất tranh chấp lâu dài. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M1 là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và UBND huyện M, tỉnh Vĩnh Long xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Về diện tích đất tranh chấp: Theo đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích 288,1m<sup>2</sup>, trong đó thuộc thửa 231 (thửa cũ là 457) là 220,3m<sup>2</sup> và thuộc thửa 213 là 67,8m<sup>2</sup>. Thửa 231 (thửa 457) gồm chiết thửa 231-2 (457) diện tích 127,7m<sup>2</sup> do bà Trịnh Kim A sử dụng và trồng cây trên đất; chiết thửa 231-1 (457) diện tích 38,5m<sup>2</sup> là con mương do bà Huỳnh Thị Lệ M1, ông Lê Văn N và bà A sử dụng chung và cặp mé mương có cây trồng do bà M1, ông N trồng; và chiết thửa 231-3 (457) diện tích 54,1m<sup>2</sup> do bà M1, ông N sử dụng, trên đất có lán xi măng. Thửa 213 gồm chiết thửa 213-1 diện tích 20,3m<sup>2</sup> là con mương do bà M1, ông N và bà A sử dụng chung và chiết thửa 213-2 diện tích 47,5m<sup>2</sup> do bà A sử dụng và trồng cây trên đất.

[3] Nguyên đơn là bà Trịnh Kim A cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là đất đồn bót của chế độ cũ được Nhà nước cấp cho ông Lại Văn Ngựet (chồng bà A) từ năm 1976. Ông Ngựet quản lý, canh tác sử dụng đất từ khi được cấp đến năm 1998 ông Ngựet chết thì bà A tiếp tục sử dụng đến nay. Quá trình sử dụng đất, vào năm 1991 ông Ngựet đã đăng ký kê khai phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/1993 với số thửa 300A và 300B, diện tích là 240m<sup>2</sup>, loại đất vườn. Sau khi ông Ngựet chết, bà A kê khai thừa kế và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/2004 đối với thửa 457, diện tích 240m<sup>2</sup>, loại đất vườn tại Ấp P, xã Ph.



[3.1] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Lời khai của ông Lê Đồng Tâm, ông Lương Văn Tới, ông Phạm Văn Lễ, ông Lê Văn Lai, ông Trần Văn Chuyên (do bà A cung cấp) xác nhận ông Ngựet được chính quyền xã cấp đất tại nền bót số 3, còn đất tranh chấp là hàng rào bót. Theo bà A trình bày, phần đất tranh chấp nằm trong hàng rào bót. Theo bà M1, ông N thì hàng rào bót dựng cặp con lộ, tới con rạch rồi mới tới đất tranh chấp nên đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào bót. Hiện trạng thực tế đất tranh chấp là đất ruộng do bà M1, ông N canh tác liền kề với thửa 213 còn lại của bà M1. Tại sổ bộ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg thể hiện thửa 786 và 788 do ông C và bà M1 đăng ký là đất lúa. Tại đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất ngày 25/9/1991 ông Ngựet ghi nguồn gốc đất kê khai đăng ký là đất ông bà mà không phải là đất đồn bót, đất thành quả cách mạng hoặc đất do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Theo trình bày của bà M1, ông N và lời khai của bà Hồ Thị Kỳ, bà Trần Thị Nguyệt, ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị Bê, ông Châu Ngọc Lưu, ông Phạm Văn Thường, ông Nguyễn Văn Tư xác định đất tranh chấp là của ông N, do ông C cho ông Ngựet mượn để canh tác nhưng sau đó ông Ngựet không trả lại đất. Ngoài ra, thực tế ngoài phần đất tranh chấp ông Ngựet được cấp một phần đất khác là đất tại đồn bót số 3 nằm đối diện và cách phần đất tranh chấp một con lộ và một con rạch, trên đất này ông Ngựet đã cất nhà để ở có vị trí thuộc Ấp Thân B, xã Tân L, huyện M. Bà Hiếu đại diện của bà A thừa nhận ông Ngựet đã cất nhà để ở trên phần đất thuộc đồn bót, còn phần đất tranh chấp chỉ cải tạo trồng cây. Từ đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ xác định đất tranh chấp là đất hàng rào bót thuộc phạm vi đất đồn bót mà có nguồn gốc là đất của ông bà của ông N đã cho vợ chồng ông N.

[3.2] Xét thấy, tại Công văn số 14/UBND-NC ngày 13/01/2014 và số 751/UBND-NC ngày 20/8/2019 của UBND huyện M xác định đất tranh chấp là *đất đồn bót* cấp cho ông Ngựet *cất nhà để ở*. Người làm chứng là ông Lê Đồng Tâm khai nhận: “năm 1975 ông Ngựet về địa phương chính quyền xã cấp cho ông Ngựet đất tại nền bót số 3 tự ông Ngựet khai phá ở đến nay. Nền bót số 3 có con lộ chia làm hai phần một bên đồn bót, một bên hàng rào bót”; ông Châu Ngọc Lưu, ông Nguyễn Văn Tư, bà Hồ Thị Kỳ, bà Trần Thị Nguyệt trình bày: “phần đất tranh chấp có một phần nằm trong hàng rào nền bót, phần còn lại là ruộng”; bà A cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong hàng rào bót; bà M1, ông N cho rằng hàng rào bót dựng cặp con lộ tới con rạch rồi mới tới đất tranh chấp nên đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào bót. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ đất cấp cho ông Ngựet nằm trong đồn bót hay cả hàng rào đồn bót; nền đất đồn bót số 3 có tổng diện tích là bao nhiêu và vị trí ở đâu, trong đó phần đất cấp cho ông Ngựet có vị trí thuộc địa phận xã nào; vì sao đất đã cấp cho ông Ngựet năm 1976, năm 1980 bị đơn lại kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi hai bên không có bất cứ giao

dịch chuyển quyền sử dụng đất nào; ngoài ra, phần đất đã làm nhà ở của ông Ngựet có liên quan đến phần đất tranh chấp hay không. Từ đó, không chấp nhận lời khai của bà A cho rằng đất tranh chấp là đất hàng rào bót thuộc phạm vi đất đồn bót là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[3.3] Mặt khác, theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 06/4/2018 thể hiện giữa đất tranh chấp và con lộ (đường tỉnh 903) là con rạch. Như vậy, con lộ, con rạch có từ thời gian nào, khi cấp đất cho ông Ngựet đã có con lộ, con rạch hay chưa, diện tích thế nào, hàng rào bót nằm cặp con lộ hay bao trùm cả con rạch, đều chưa được làm rõ.

[3.4] Hơn nữa, chính người đại diện của bà A thừa nhận ông Ngựet đã cất nhà ở trên một phần đất thuộc đồn bót được cấp, phần đất được cấp còn lại nằm trong diện tích đồn bót đang tranh chấp cải tạo trồng cây từ khi được cấp đến nay. Tại Biên bản hòa giải ngày 31/5/2008, bà A cho rằng phần đất các bên tranh chấp ở thời điểm năm 2008 “thuộc đất của địa chủ, là đất đồn bót ngày xưa...”. Những lời khai này mâu thuẫn với xác nhận của UBND huyện M tại các Công văn số 14/UBND-NC ngày 13/01/2014 và số 751/UBND-NC ngày 20/8/2019 nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá làm sáng tỏ.

[3.5] Do vậy, cần phải làm rõ những vấn đề nêu tại các mục [3.2], [3.3], [3.4] mới có cơ sở đánh giá phần đất đang tranh chấp có phải là đất do chính quyền cách mạng cấp cho ông Ngựet hay không.

[4] Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 161/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long cho rằng bà A xác định phần đất tranh chấp trước đây là đất đồn bót của chế độ cũ mà Nhà nước đã cấp cho ông Ngựet; lời khai của ông Lê Đồng Tâm xác nhận “năm 1975 ông Ngựet về địa phương chính quyền xã cấp cho ông đất tại nền bót số 3 tự ông Ngựet khai phá ở đến nay. Nền bót số 3 có con lộ chia làm hai phần một bên đồn bót, một bên hàng rào bót”; ông Hồ Văn Hai xác nhận “Sau giải phóng năm 1975 ông có giải quyết phần đất đồn số 03 cho ông Ngựet để phá bom mìn cất nhà và lập nghiệp”; tại Biên bản đối chất ngày 10/9/2012, ông Huỳnh Văn Chánh và ông Trần Văn Đương thừa nhận trước đây hai ông xác nhận phần đất tranh chấp giữa bà A và bà M1 là đất hương quả của bà M1 là sai, khẳng định đất trên là đất đồn bót Nhà nước quản lý là phù hợp với phúc đáp tại Công văn số 14/UBND-NC ngày 13/01/2014 và số 751/UBND-NC ngày 20/8/2019 của UBND huyện M xác định “Thửa 457 trước năm 1975 là đất đồn bót của Mỹ, Ngụy. Sau năm 1975 phần đất trên do cách mạng quản lý (đất thành quả cách mạng), ông Ngựet là người tham gia cách mạng khi đất nước giải phóng ông Ngựet về địa phương sinh sống nhưng không có đất để ở nên chính quyền cách mạng lúc đó cấp cho ông phần đất trên để ở”. Những người làm chứng là ông Châu Ngọc Lưu, ông Nguyễn Văn Tư, bà Hồ Thị Kỳ, bà Trần Thị Nguyệt tại

phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2010 trình bày “phần đất tranh chấp có một phần nằm trong hàng rào nền bót, phần còn lại là ruộng” phù hợp với kết quả trích đo bản đồ địa chính phần đất tranh chấp có một phần thuộc thửa 457 (thửa mới là 231) và một phần thuộc thửa 213.

Tuy nhiên, Quyết định kháng nghị này lại chưa xem xét đánh giá sự mâu thuẫn trong Công văn số 14/UBND-NC ngày 13/01/2014 và số 751/UBND-NC ngày 20/8/2019 của UBND huyện M xác định đất tranh chấp là đất đồn bót cấp cho ông Ngựt để ở trong khi thực tế đất tranh chấp không có nhà ở, chỉ trồng cây; cũng như sự mâu thuẫn trong văn bản của UBND huyện M với nguồn gốc đất tranh chấp theo ông Ngựt kê khai trong đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất ngày 25/9/1991 là đất ông bà. Các vấn đề này cũng chưa được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

[5] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Ngày 13/5/2010 bà A có bản nêu ý kiến xác định: “khoảng năm 1983-1984 bà M1 có xảy ra tranh chấp với gia đình tôi về phần đất này” (BL 54); ông Huỳnh Văn Chánh xác nhận: “trước đây khoảng năm 1983-1984 có giải quyết tranh chấp đất giữa ông Ngựt và bà M1” (BL 70, 79); ông Nguyễn Thanh Thủ xác nhận “năm 1985 có đến xác minh phần đất tranh chấp giữa ông N và ông Ngựt” (BL 474); như vậy, có căn cứ xác định từ năm 1983 đến năm 1985 trong thời gian sử dụng đất thì bà M1, ông N và ông Ngựt có tranh chấp thửa đất 457 (thửa mới 231) ...; bà M1, ông N có kiện đòi ông Ngựt trả đất, nhưng ông Ngựt không trả.

Tại Biên bản hòa giải ngày 31/5/2008 có nội dung “do tình huống phức tạp tổ hòa giải giải quyết không thành, tổ hòa giải chuyển hồ sơ về trên giải quyết”. Như vậy, tranh chấp giữa gia đình bà M1 và gia đình bà A năm 1985 có được cơ quan có thẩm quyền nào thụ lý giải quyết hay không, kết quả giải quyết thế nào, và tại sao bị đơn không tiếp tục tranh chấp, đến khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp ranh đất bị đơn mới thực hiện việc khởi kiện. Các vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ làm rõ.

[6] Đồng thời, cần phải thu thập chứng cứ làm rõ vì sao cùng ngày 12/10/1993 UBND huyện M cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 giấy cấp cho ông Ngựt diện tích 240m<sup>2</sup> thửa 300A, 300B và 01 giấy cấp cho ông N bà M1 diện tích 4.860m<sup>2</sup> gồm 04 thửa 301, 302A, 302B, 303. Thời điểm 2 bên được cấp giấy chứng nhận nêu trên, tranh chấp đã được giải quyết hay chưa. Vì sao bị đơn cho rằng đất là của mình nhưng lại để nguyên đơn sử dụng ổn định, lâu dài và khi nguyên đơn được cấp quyền sử dụng bị đơn cũng không khiếu nại.

[7] Mặt khác, hiện trạng bà M1 sử dụng diện tích 54,1m<sup>2</sup> thửa 231, bà A sử dụng 47,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 213, trên 02 thửa này đều có con mương diện tích là 20,3m<sup>2</sup> và 38,5m<sup>2</sup> do 2 bên khai sử dụng. Tuy nhiên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc các bên sử dụng con mương từ khi nào, trước hay sau khi

các bên được cấp giấy chứng nhận, diện tích của con mương khi đó là bao nhiêu, quá trình các bên sử dụng đất có mở rộng diện tích mương hay không. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết được vấn đề có việc cấp chồng lấn ranh hay không, không tiến hành chập ranh của 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 02 bên với diện tích sử dụng thực tế để giải quyết triệt để nếu có sự trùng lấp ranh là thiếu sót.

[8] Hồ sơ vụ án thể hiện, bà M1 có xây dựng sân xi măng và trồng một số cây mù u, 01 cây dừa trên đất tranh chấp, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc xây dựng và trồng cây nêu trên của bà M1 được thực hiện vào thời gian nào, trước hay sau khi tranh chấp và vị trí diện tích như thế nào là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[9] Ngoài ra, tại Thông báo số 392/TB ngày 27/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao trả lời đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm của bà A xác định Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2010/DSST ngày 30/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện M là có căn cứ vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập chứng cứ về quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, lấy ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngựet bà A có đúng quy định của pháp luật không.

Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai về quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ý kiến trả lời của các cơ quan này lại có sự mâu thuẫn như: tại Công văn số 2754/STNMT ngày 01/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định theo Chương trình đất ghi nhận thửa 457 do bà Trịnh Kim A kê khai đăng ký; trong khi Công văn số 751/UBND-NC ngày 20/8/2019 của UBND huyện M xác định theo tư liệu Chương trình đất năm 1991 ghi nhận thửa số 457 do ông Lại Văn Ngựet kê khai đăng ký sổ bộ địa chính. Vậy, khi thực hiện Chương trình đất năm 1991, ông Ngựet hay bà A là người đăng ký kê khai thửa đất tranh chấp và vì sao lại có sự khác nhau trong hồ sơ lưu trữ của các cơ quan này. Mặt khác, khi kê khai, thửa đất tranh chấp mang số thửa bao nhiêu, quá trình biến động từ thửa 300A, 300B thành thửa 457 như thế nào, quá trình sử dụng đất, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngựet năm 1993 và cho bà A năm 2004 có đúng quy định của pháp luật hay không, các nội dung này đều chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc thu thập chứng cứ, chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cần phải làm rõ những vấn đề nêu tại các mục [3.5], [4], [5], [6], [7], [8], [9] mới có đủ căn cứ

vững chắc để giải quyết vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng: Do Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo là bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản của các đương sự sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trịnh Kim A; Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 161/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 20/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trịnh Kim A với bị đơn là bà Huỳnh Thị Lệ M1; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

- Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trịnh Kim A không phải chịu.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, TP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

**Phan Nhựt Bình**