

Bản án số: 277/2020/DS-PT

Ngày 31 tháng 7 năm 2020

V/v: “Tranh chấp đòi 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 P thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Tung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Bà Trần Thị Thúy Hồng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham  
gia phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố  
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 230/2019/TLPT-DS ngày 23  
tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của  
Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1319/2020/QĐPT-DS ngày  
03 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:***

- Ông Nguyễn Văn Đ. Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thành Tây, xã Thành Long, huyện  
Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị C. Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện  
Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn L. Địa chỉ: Tổ 6, ấp Thành Đông, xã Thành Long,  
huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị K. Địa chỉ: Tổ 9, ấp Tân Thạnh, xã Tân Bình, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Mai Thị D. Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C, ông L, bà K, bà D: Ông Nguyễn Văn Đ (có mặt).*

***Bị đơn:***

- Bà Lý Thị G.

- Ông Nguyễn Thanh H.

Cùng địa chỉ: Số 4, ấp Long Chí, xã Long Thành T3, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Kim Ngọc H1. Địa chỉ: Ấp Hòa Bình, xã Hòa Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)*

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

- Bà Lê Thị Đ1.

- Ông Nguyễn Công L1.

Cùng địa chỉ: Ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh P. Địa chỉ: Ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Đức H2. Địa chỉ: Ấp Thành Tây, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị B. Địa chỉ: Ấp Bung Rò, xã Hòa Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Công L2. Địa chỉ: Ấp Thành Nam, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Kim L3. Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thiên H3.

- Bà Nguyễn Thị Thiên T.

- Ông Nguyễn Thanh L4.

- Bà Nguyễn Thị Thiên K.

Cùng địa chỉ: Ấp Thành Đông, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Bà Lương Thị Mai T1. Địa chỉ: Ấp Bung Rò, xã Hòa Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Văn B1. Địa chỉ: Ấp T5 Phước, xã T5 Diên, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hồng T2 (có mặt)

- Ông Nguyễn Thành T3 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp An Hội, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Hoài P. (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thúy Q. (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị A. (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Kim T4. (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Kim P2. (xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Hoài P1. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 236 Nguyễn Văn Rốp, khu phố 4, Phường 4, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Hoài T5. Địa chỉ: Ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. (xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI D VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 12/02/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị D, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà C, ông L, bà D, bà K là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Năm 1960, cha mẹ ông, bà là ông Nguyễn Văn KH3 và bà Võ Thị Bảy khai phá các phần đất gồm 5,4 ha đất tọa lạc ấp Thành Đông, xã Thành Long và phần đất diện tích 13.548m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, H1ện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 1993, ông KH3 đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) đối với diện tích đất trên trong đó có bao gồm diện tích 5.700m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ số 00380/QSDĐ/E9 ngày 15/12/1993 thuộc thửa đất số 591, tờ bản đồ số 32.

Đến năm 1993, vợ ông KH3 là bà Võ Thị Bảy mất và ngày 07/10/1994 ông KH3 mất, ông Nguyễn Văn KH3 và bà Võ Thị Bảy chung sống với nhau có 06 người con gồm: Nguyễn Văn TH3 (chết năm 2011), Nguyễn Thị Nhớ (chết từ nhỏ), Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn L5 chết ngày 03/11/2003, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị K. Trước khi mất ông KH3 chia đất cho các con phần đất 5,4 ha tọa lạc ấp Thành Đông, xã Thành Long cụ thể: Ông TH3 được chia 01 ha; bà Nhớ 0,7 ha; ông L 01 ha; ông L5 01 ha; ông Đ 01 ha và bà K diện tích 0,5 ha các diện tích đất trên đã chuyển nhượng cho người khác, riêng diện tích khoảng 1,3

ha ông KH3 đứng tên giấy CNQSDĐ để cha mẹ dưỡng già. Sau khi bà Bảy mất, ông L5 về chung sống với ông KH3 trên diện tích đất này.

Sau đó, diện tích đất trên được đo đạc cấp đổi lại giấy CNQSDĐ nhưng gia đình ông bà không nhận được giấy CNQSDĐ. Diện tích đất trên ông Đ chuyển nhượng cho ông Nghiệp 01 phần, ông L5 chuyển nhượng cho bà Chi, bà Nghĩa, ông Lập nhưng được sự đồng ý của các anh em trong gia đình nên không tranh chấp. Đến năm 2010, ông Đ phát hiện thửa đất 591 diện tích khoảng 5.700m<sup>2</sup> do ông KH3 đứng tên đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Thanh H và bà Lý Thị G theo các thửa đất mới cụ thể bà Lý Thị G đứng tên giấy CNQSDĐ số H00242/519/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.800m<sup>2</sup> và số H00245/518/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 32 diện tích 1.173m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy CNQSDĐ số H00045QSDĐ/536/03HĐCNHL ngày 31/3/2003 thuộc thửa đất số 439, 440 tờ bản đồ số 32, diện tích 2.750m<sup>2</sup>. Hiện tại, bà Đ1 vợ sau của ông L5 và con ông L5 còn quản L sử dụng diện tích ngang 16m x dài hết đất đã được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 294,1m<sup>2</sup>, phần còn lại chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Phần đất có mồ mả của ông KH3, bà Bảy nằm trên phần đất do bà Đ1 quản L không liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Căn nhà của ông KH3 ở nằm trên phần đất của ông Liêm, bà A. Năm 2003, ông L5 di dời căn nhà của cụ KH3 về phần đất hiện nay do bà Đ1 đang quản L.

Sau khi phát hiện sự việc trên, ông Đ có làm đơn yêu cầu UBND xã Thành Long giải quyết, ngày 24/12/2012 ông có đơn xin rút lại đơn kiện đồng ý theo diện tích đất mà ông H, bà G có giấy CNQSDĐ và yêu cầu đo đạc xác định ranh đất. Tuy nhiên, ông H, bà G không đến để giải quyết. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông H, bà G trả lại phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 5.703,8m<sup>2</sup>. Ngày 17/11/2015, ông Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy 03 giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà G

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/01/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mai Thị D trình bày:*

Năm 1983, bà và ông L5 chung sống như vợ chồng, có đăng ký K hôn tại UBND xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Quá trình sống chung, có 02 con là Nguyễn Công L2 và Nguyễn Kim L3. Sau khi mẹ chồng mất thì ông L5 về sống chung với cha chồng là ông Nguyễn Văn KH3 và ông KH3 họp gia đình chia đất cho các con cụ thể ông TH3 được chia đất ở Bàu Tà Ôn, bà Nhớ được chia đất ở Thành Tây, ông L được chia đất ở Bàu Tà Ôn, ông L5 được chia đất ở phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng, bà được chia 10m và bà vợ sau của ông L5 được chia 06m đất giáp ranh đất tranh chấp, ông Đ được chia phần đất ở Bàu Tà Ôn, bà K được chia bò và vàng không nhận đất. Việc chia đất chỉ nói miệng. Đến năm 1993, giữa bà và ông L5 phát sinh mâu thuẫn nên bà về nhà mẹ

ruột ở xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu. Năm 1994, ông KH3 mất, ông L5 có vợ sau là bà Đ1, việc ông L5 sang nhượng đất gia đình đã chia bà không biết.

Hiện tại, bà Đ1 vợ sau của ông L5 quản L sử dụng diện tích đất ngang 16m giáp ranh diện tích đất đang tranh chấp. Bà không có ý kiến đối với việc sang nhượng đất của ông L5. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông H, bà G trả diện tích đất khoảng 5.700m<sup>2</sup>.

*Tại bản tự khai ngày 31/3/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông H, bà G trình bày:*

Năm 2003, ông L5 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà các phần đất cụ thể như sau:

- Ngày 22/5/2002, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng tổng cộng 30m ngang x dài hết đất gồm phần đất của ông L5 diện tích ngang 20 x dài hết đất với giá 6.000.000 đồng và phần đất của ông B1, phần đất này do ông L5 chuyển nhượng cho ông B1 diện tích ngang 10 x dài hết đất với giá 3.000.000 đồng. Đến năm 2003, giữa ông bà và ông L5 phát sinh tranh chấp ranh đất và ngày 03/9/2003 ông, bà đã bồi thường cho ông L5 diện tích ranh đất 0,5m x dài hết đất với số tiền 200.000 đồng. Ngày 31/3/2003, ông H được cấp giấy CNQSDĐ đất số H00045QSDĐ/536/03HĐCNHL ngày 31/3/2003 thuộc thửa đất số 439, 440 tờ bản đồ số 32, diện tích 2.750m<sup>2</sup>.

- Tháng 11/2003, ông L5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Liêm, bà A phần đất diện tích 1.173m<sup>2</sup> đến ngày 14/11/2004, vợ chồng ông Liêm, bà A sang nhượng cho ông bà phần đất ngang 15,5m x 50m, diện tích 1.173m<sup>2</sup> với giá 10.000.000 đồng, khi sang nhượng có lập giấy tay và hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 23/3/2005, bà G đã được UBND Huyện Châu Thành cấp giấy CNQSDĐ số H00245/518/2005/HĐ-CNHL, đất thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 32 diện tích 1.173m<sup>2</sup>.

- Tháng 3/2003, ông L5 sang nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thành T3 phần đất diện tích 1.800m<sup>2</sup> đến ngày 09/3/2003, vợ chồng anh T3 sang nhượng cho ông, bà diện tích đất 1.800m<sup>2</sup> thuộc thửa 438 với giá 9.500.000 đồng, các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà G đã được UBND Huyện Châu Thành cấp giấy CNQSDĐ số H00242/519/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.800m<sup>2</sup>.

Khi chuyển nhượng các diện tích đất trên ông, bà không biết giấy CNQSDĐ do ông KH3 đứng tên vì thủ tục chuyển nhượng do ông L5 thực hiện. Việc chuyển nhượng anh em ông L5 đều biết vì căn nhà của cụ KH3 trước đây ở trên phần đất của ông Liêm, bà A. Sau khi chuyển nhượng xong thì di dời nhà về phần đất bà Đ1 đang quản L sử dụng. Tháng 11/2003, ông L5 mất, vợ chồng ông bà có tham dự lễ tang của ông L5, anh em ông L5 có về đầy đủ không ai ngăn cản. Hàng năm, anh em ông L5 có về cúng giỗ và tảo mộ ông KH3, bà Bảy

vì mộ của ông KH3, bà Bảy giáp ranh phần đất tranh chấp ông, bà quản L sử dụng không ai ngăn cản hay tranh chấp.

Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có cây tầm vông do ông L5 trồng, sau đó ông bà trồng thêm tầm vông trên đất đến năm 2009 thì phá bỏ, năm 2011 vợ chồng ông bà cho mướn đất, cũng không ai tranh chấp. Đến năm 2012, ông Đ tranh chấp diện tích đất trên tại UBND xã Thành Long nhưng sau đó ông Đ rút đơn đến năm 2013, ông bà chuyển nhượng phần đất trên thì ông Đ tiếp tục tranh chấp.

Năm 2012, vợ chồng ông bà có cho ông Bảy Lập thuê đất đến năm 2013 ông Lập trả đất. Sau đó, ông bà cho ông H2, bà B thuê đến nay. Nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông bà sẽ tự giải quyết hợp đồng thuê với ông H2, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng hợp pháp, ông bà đã giao tiền nhận đất sử dụng và được cấp giấy CNQSDĐ xong.

*Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Anh Nguyễn Hoài T5, chị Nguyễn Thị Thúy Q trình bày:

Năm 2003, cha mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn Liêm và bà Nguyễn Thị A, có chuyển nhượng của ông L5 phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, diện tích, giá trị và thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì anh chị không biết. Đến năm 2004, cha mẹ anh, chị chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H, bà G việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào anh chị không biết, tuy nhiên đến năm 2005 đã hoàn tác thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà G xong.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Hoài P trình bày: Khoảng năm 2003, cha mẹ anh có mua đất của ông KH3 diện tích, giá tiền và thủ tục chuyển nhượng như thế nào anh không biết, sau đó cha mẹ anh có chuyển nhượng cho ông H bà G và ông H bà G sử dụng diện tích đất trên từ khi sang nhượng cho đến nay. Năm 2013, cha anh mất, mẹ anh bị bệnh tai biến, việc chuyển nhượng đất trên trong thời gian dài không tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Bà Nguyễn Thị A bị bệnh tai biến năm 2013, không còn khả năng nhận thức rõ. Đối với chị Nguyễn Kim Tuyền, chị Nguyễn Thị Kim P2 anh Nguyễn Hoài P1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng các anh chị cho rằng, khi cha mẹ chuyển nhượng đất cho ông H, bà G thì anh chị còn rất nhỏ, hiện tại cha anh chị đã mất và mẹ đang bị tai biến nên các anh chị không liên quan. Các anh chị vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Chị Nguyễn Thị Hồng T2 và anh Nguyễn Thành T3 trình bày:

Năm 2002, anh chị có chuyển nhượng của ông L5 phần đất diện tích ngang 20m x dài hết đất, tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, H1ện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 5.000.000 đồng, khi mua hai bên có lập giấy tay, khi chuyển nhượng anh chị không biết giấy CNQSDĐ do ông KH3 đứng tên vì thủ tục chuyển nhượng do ông L5 thực hiện. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch trực tiếp với ông L5, các anh em ông L5 có biết không thì anh chị không biết. Đến năm 2003, anh chị chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H, bà G với giá 9.500.000 đồng. Nay anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Anh Nguyễn Công L2 và chị Nguyễn Kim L3 trình bày:

Cha mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn L5 và bà Mai Thị D, ông L5 chết khoảng năm 2002 – 2003, đối với diện tích đất tranh chấp, anh chị không biết nguồn gốc đất và cũng không biết việc ông L5 chuyển nhượng đất cho người khác. Anh chị cũng không bỏ công sức đóng góp trên đất. Nay anh, chị không có yêu cầu đối với diện tích đất tranh chấp.

- Anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Thanh L4 và Nguyễn Thị Thiên H3 trình bày:

Cha mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn TH3 và bà Nguyễn Thị C, ông TH3 đã mất, phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của ông bà nội anh là ông Nguyễn Văn KH3 và bà Võ Thị Bảy đã chết. Anh chị không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp trên.

- Bà Lê Thị Đ1 trình bày:

Bà và ông L5 chung sống như vợ chồng vào năm 1999, không có đăng ký K hôn, ông bà có 01 con chung là Nguyễn Công L, sinh năm 1999. Quá trình chung sống với ông L5 bà có nghe ông L5 nói chuyển nhượng đất cho ông H nhưng việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào bà không biết. Trước đây, nhà đất ông KH3 ở trên phần đất ông L5 chuyển nhượng cho ông Liêm, bà A, sau khi chuyển nhượng thì dời qua phần đất 16m hiện nay bà đang quản L sử dụng và bà đã được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 294,1m<sup>2</sup>. Sau khi bà Bảy, ông KH3 chết phần mộ nằm trên diện tích đất ngang 16m hiện do bà quản L không tranh chấp. Hàng năm, anh em ông L5 có về cúng giỗ và tảo mộ. Nguồn gốc đất tranh chấp của gia đình ông L5 thì anh em ông L5 tự giải quyết bà không có yêu cầu.

- Anh Nguyễn Công L trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông KH3, anh không có ý kiến và yêu cầu gì.

- Bà Lương Thị Mai T1 trình bày:

Năm 2002, bà và ông B1 có nhận chuyển nhượng của ông L5 phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh diện tích 10 x dài 100m với giá 2.000.000 đồng. Đến năm 2003, vợ chồng bà cH1ên

nhượng phần đất trên cho bà G, ông H với giá 3.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất của ông L5 về nguồn gốc đất bà không biết ai đứng tên giấy CNQSDĐ, việc chuyển nhượng đất ông bà chỉ giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông L5.

- Ông Lê Văn B1 trình bày: Năm 2002, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L5 phần đất diện tích ngang 10m x dài hết đất với giá 200.000 đồng/m, tổng cộng 2.000.000 đồng, anh đã T5 toán đủ tiền cho ông L5 xong. Thời điểm ông chuyển nhượng đất chỉ có ông L5 sinh sống trên đất. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay. Đến năm 2003-2004, vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất trên cho ông H, bà G với giá 3.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền, ông H, bà G nhận đất sử dụng ngay. Việc chuyển nhượng đất trên ông yêu cầu giữ nguyên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông không có ý kiến.

- Ông Nguyễn Đức H2 và bà Nguyễn Thị B trình bày: Vợ chồng ông thuê đất của ông H, bà G diện tích khoảng 5.499m<sup>2</sup>, thuê hàng năm, thời hạn thuê 01 năm là đến hết tháng 10 (âm lịch) với giá thuê là 7.000.000 đồng/năm, vợ chồng ông đã trả tiền thuê đầy đủ cho ông H, bà G. Hiện tại trên đất trồng, vợ chồng ông đang cải tạo đất để tiếp tục canh tác sản xuất. Nay ông Đ tranh chấp đất với ông H, bà G vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất, nếu Tòa án quyết định giao đất cho nguyên đơn thì vợ chồng ông thu hoạch cây trồng để giao đất, nếu diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông H, bà G thì vợ chồng ông bà tiếp tục canh tác.

- Anh Nguyễn Trí Cường – Phó chủ tịch UBND Huyện Châu Thành là người đại diện theo ủy quyền của UBND Huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn KH3, đến ngày 15/12/1993 ông KH3 được UBND huyện Châu Thành cấp giấy CNQSDĐ số 00380 diện tích 13.548m<sup>2</sup> trong đó bao gồm phần đất đang tranh chấp tại thửa 591 tờ bản đồ số 4, riêng đối với thửa đất mồ mả khoảng 2.000m<sup>2</sup> chưa đăng ký. Ngày 01/02/2000, UBND huyện có Quyết định số 53/QĐ-UB về việc thu hồi giấy CNQSDĐ số 00380 trên của ông KH3 với L do quá trình cất giữ bị hư hỏng. Ngày 01/02/2001, ông KH3 được cấp đổi giấy CNQSDĐ số 02361 đối với diện tích 13.548m<sup>2</sup>.

Phần đất tranh chấp diện tích 4.977m<sup>2</sup>, tại thửa 591 tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) được chuyển qua bản đồ đo lưới năm 2000, thể hiện bản đồ số 32, số thửa 332, diện tích 6.705,6m<sup>2</sup>, sau đó ông KH3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:



- Ngày 10/01/2003, ông KH3 ký hợp đồng chuyển nhượng số 537/CN chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành T3 phần đất diện tích  $1.800\text{m}^2$  cắt từ thửa 332 và số thửa thêm là 438, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng, anh T3 được cấp giấy CNQSDĐ số 00046.

- Ngày 25/6/2003, ông KH3 có ký hợp đồng chuyển nhượng số 2034/CN nội D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Liêm diện tích  $1.173\text{m}^2$  thửa số 591, tờ bản đồ số 04, diện tích này chuyển qua bản đồ lưới năm 2000, thể hiện tại bản đồ số 32, số thửa 332, diện tích  $1.173,1\text{m}^2$ , cắt từ thửa 332 và số thửa thêm là 446, ông Liêm đã được cấp giấy CNQSDĐ số 03479.

- Năm 2003, ông KH3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H theo Hợp đồng chuyển nhượng số 536/HĐ ngày 20/02/2003 diện tích  $2.750\text{m}^2$  (trong đó số thửa 440, diện tích  $1.880\text{m}^2$  và số thửa 439, diện tích  $870\text{m}^2$ ) và ông H đã được cấp giấy CNQSDĐ số 00045.

Sau khi ông KH3 chuyển nhượng đất cho anh T3 và ông Liêm thì ông T3 và ông Liêm tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H, cụ thể như sau:

- Ngày 04/01/2005, ông Liêm chuyển nhượng cho ông H phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh diện tích  $1.173\text{m}^2$ , thuộc thửa 591, tờ bản đồ số 4, diện tích này chuyển qua bản đồ lưới năm 2000, thể hiện bản đồ số 32, số thửa 446 (thửa 446 cắt từ thửa 332) và ông H đã được cấp giấy CNQSDĐ.

- Bà Lý Thị G chuyển nhượng của anh T3 phần đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành diện tích  $1.800\text{m}^2$ , thuộc thửa 591, tờ bản đồ số 4, diện tích này chuyển qua bản đồ lưới năm 2000, thể hiện bản đồ số 32, số thửa 438

Hiện tại, ông H, bà G quản L sử dụng tổng diện tích đất tranh chấp là  $5.723\text{m}^2$ , cụ thể bà L Thị G đứng tên giấy CNQSDĐ số H00242/519/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 32, diện tích  $1.800\text{m}^2$  và số H00245/518/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thuộc thửa 446, tờ bản đồ số 32 diện tích  $1.173\text{m}^2$ ; ông Nguyễn Thanh H đứng tên giấy CNQSDĐ số H00045QSDĐ/536/03HĐCNHL ngày 31/3/2003 thuộc thửa đất số 439, 440 tờ bản đồ số 32, diện tích  $2.750\text{m}^2$ . Việc cấp đổi giấy CNQSDĐ được thực hiện trong khi người đứng tên trong hồ sơ là ông KH3 đã chết là không đúng quy định pháp luật. Đối với 03 giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà G, UBND huyện Châu Thành sẽ căn cứ quyết định bản án của Tòa án để xử lý đúng quy định.

Từ nội dung vụ án trên Bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, 127 Luật đất đai 2003; Điều 131, 691, 693, 705, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995;

khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K và bà Mai Thị D về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” diện tích đất 5.703,8m<sup>2</sup> (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.723m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 439, 438, 440, 446, 332 tờ bản đồ số 32 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Thanh H, bà Lý Thị G đứng tên sử dụng số 00045QSDĐ/536/03/HĐCN/HL ngày 31/3/2003 và số H00245/518/2005/HĐ-CNHL, H00242/519/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ, đồng thời ông Đ đại diện cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K, bà Mai Thị D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của các nguyên đơn kiện yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà L Thị G, ông Nguyễn Thanh H, cũng như bác yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L Thị G, ông Nguyễn Thanh H là không đúng pháp luật nên ông đại diện kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn. Tại phiên tòa cấp P thẩm hôm nay ông Đ đại diện cho các nguyên đơn vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo như trên.

Phía bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà L Thị G cũng như ông Kim Ngọc H1 đại diện cho ông H, bà G thì đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Tại Tòa Vị đại diện Viện kiểm sát cho rằng phần đất tại thửa 591, tờ bản đồ số 32 là đất của ông Nguyễn Văn KH3, bà Võ Thị Bảy. Ông KH3 được UBND cấp quyền sử dụng đất - không có hồ sơ ông KH3, bà Bảy tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông L5, ông L5 bán là không đúng, nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, đồng thời ông Đ đại diện cho các nguyên đơn còn lại kháng cáo, kháng cáo làm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo các nguyên đơn trình bày: Năm 1960, cha mẹ của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn KH3, bà Võ Thị Bảy khai phá 5,4 ha đất tại tọa lạc tại ấp

Thành Đông, xã Thành Long và phần diện tích 13.548m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 1993, ông KH3 đã đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp quyền sử dụng đất cho ông KH3 theo giấy chứng nhận số 00380/QSDĐ/E9 ngày 15/12/1993 thuộc thửa đất số 591, tờ bản đồ số 32. Năm 1993, bà Bảy chết, đến ngày 07/10/1994 thì ông KH3 chết. Ông KH3, bà Bảy có 06 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Nhó (chết hồi nhỏ), ông Nguyễn Văn TH3 (chết năm 2011), ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L5 (chết ngày 03/11/2003), ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K. Lúc ông KH3, bà Bảy còn sống thì đã có phân chia đất cho các con, số đất còn lại thì ông KH3 đăng ký sử dụng, sau khi ông KH3 chết do giấy bị rách, hư nên UBND có cấp đổi lại giấy khác nhưng gia đình chưa có nhận. Năm 2010 phát hiện thửa 591, diện tích khoảng 5.700m<sup>2</sup> ông KH3 đứng tên quyền sử dụng đất nhưng UBND lại cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh H, bà L Thị G theo giấy số H00242/519/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thửa 438, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.800m<sup>2</sup>; giấy số H00245/518/2005/HĐ-CNHL ngày 31/3/2005 thửa 446, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.173m<sup>2</sup>; giấy số H00045/QSDĐ/536/03/HĐCNHL ngày 31/3/2003 thửa 439, 440 tờ bản đồ số 32, diện tích 2.750m<sup>2</sup> hiện nay bà Đ1 (vợ sau ông L5) và con ông L5 còn quản L, sử dụng ngang 16m chạy dài ra sau được UBND cấp cho bà Đ1 294,1m<sup>2</sup> phần còn lại chưa được cấp quyền sử dụng đất, phần đất mồ mả hiện do bà Đ1 đang quản L không liên quan đến phần đất tranh chấp, căn nhà ông KH3 ở thì nằm trên phần đất của ông Liêm, bà Ánh, sau khi ông L5 chuyển nhượng cho ông Liêm thì ông L5 dỡ nhà của cụ KH3 về cất trên phần đất hiện nay do bà Đ1 đang quản L. Năm 2010, ông Đ phát hiện thửa 591, tờ bản đồ số 32 UBND cấp cho ông H, bà G thì ông có khiếu nại đến UBND xã. Nay ông Đ và các nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất trên là của ông Nguyễn Văn KH3, bà Võ Thị Bảy để lại, yêu cầu ông Nguyễn Thanh H, bà Lý Thị G trả lại đất, yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông H, bà G.

Theo báo cáo của ông Nguyễn Trí Cường - Phó Chủ tịch UBND huyện Châu Thành tại bút lục số 284, 885 thể hiện: Diện tích 6.705,6m<sup>2</sup> tại thửa số 332, tờ bản đồ số 32 (số thửa cũ 591 tờ bản đồ số 32) vào ngày 15/12/1993 UBND huyện Châu Thành cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn KH3 (ông KH3 chết vào ngày 07/10/1994). Theo hồ sơ lưu trữ khi cấp giấy chứng nhận cho những người kê khai sau thể hiện: Vào ngày 10/01/2003, ông Nguyễn Văn KH3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T3 1.800m<sup>2</sup> cắt từ thửa 332 và trên thửa 438; ngày 25/6/2003, ông KH3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Liêm 1.173m<sup>2</sup> cắt từ thửa 332 và thêm thửa 446; ngày 10/02/2003, ông KH3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H cắt thửa 332 thành 2 thửa 439

diện tích 870m<sup>2</sup>, thửa 440 diện tích 1.880m<sup>2</sup> (theo báo cáo tại T 3 của UBND huyện Châu Thành).

Như vậy theo báo cáo trên thì thửa 591, tờ bản đồ số 32 được chuyển thành thửa 332, tờ bản đồ số 32 được hình thành thêm các thửa: Thửa 438 đo đạc thực tế theo biên bản đo đạc ngày 23/4/2014 có diện tích 1.760,7m<sup>2</sup>; thửa 446 có diện tích 1.173m<sup>2</sup> đo đạc thực tế theo biên bản ngày 23/4/2014 có diện tích 1.255,2m<sup>2</sup>; thửa 439 có diện tích 780,9m<sup>2</sup>; thửa 440 đo đạc thực tế theo biên bản ngày 23/4/2014 có diện tích 1.702,4m<sup>2</sup> (tổng 4 thửa trên có diện tích là 5.499,2m<sup>2</sup>).

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn KH3 chết vào ngày 07/10/1994, bà Võ Thị Bảy chết năm 1993 không để lại di chúc, lúc ông KH3 chết thì ông KH3 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng các phần đất trên. Theo ông Nguyễn Thành T3, bà T2 vợ ông T3, ông H, bà G khai sau khi ông KH3 chết, ông Nguyễn Văn L5 (con của ông KH3) có đứng ra bán lại đất cho ông H, ông Liêm, ông T3 như trên nhưng không ghi tên ông L5 mà ghi tên ông KH3 bán.

Do ông L5 không chứng minh được quyền sử dụng đất của mình được ông KH3, bà Bảy tặng cho nên phải xác định phần đất trên là di sản của ông KH3, bà Bảy để lại. Ông L5 không có quyền định đoạt sang bán các phần đất trên, nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do ông KH3, bà Bảy để lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND cấp cho ông Liêm, ông H, bà G là có căn cứ.

Do cấp sơ thẩm xử bác đơn khởi kiện của các nguyên đơn như trên là không đúng quy định của pháp luật.

Do ông Nguyễn Văn L5 không có quyền bán phần đất trên cho ông Liêm, ông H, ông T3; cần phải đưa đầy đủ những người này tham gia tố tụng, ông Liêm chết thì đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Liêm tham gia để giải quyết hậu quả của các trường hợp chuyển nhượng trên. Nếu Tòa án cấp P thẩm giải quyết luôn là tước đi quyền kháng cáo các đương sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và các nguyên đơn kháng cáo.

Xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử giữa các nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đã nêu trên.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo quy định của pháp luật.

*Về án phí dân sự P thẩm:* Ông Nguyễn Văn Đ và các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự P thẩm.

Ngày 14/12/2018, ông Nguyễn Văn Đ nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000772 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Số tiền này được hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Đ.

Bản án này là P thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/7/2020.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTT-26b).

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

**Tô Chánh T3**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

**Nguyễn Hữu Ba**

**Trần Thị Thúy H2**

**Tô Chánh T3**





