

Bản án số 154/2021/DS-PT  
Ngày 31-3-2021  
V/v “*Tranh chấp QSDĐ và hủy giấy  
chứng nhận QSDĐ*”.

**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 Nguyễn Văn Tửu

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Thành Long

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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:*** Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 557/2020/TLPT-DS, ngày 12 tháng 11 năm 2020; về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

**Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4216/2020/QĐ-PT, ngày 28 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:**

**- *Nguyên đơn:*** Bà Sầm Séc M, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1, ấp ĐM, xã LM, H. XL, T. Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M:* Luật sư Trần Thị Mộng Th - Văn phòng luật sư TT - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

**- *Bị đơn:*** Ông Lê Th1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 26, ấp ĐM, xã LM, H. XL, T. Đồng Nai.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn Hải – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh XL (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. Anh Lê Quốc D, sinh năm 1987 (vắng mặt).

4. Anh Lê Quốc H, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Trú cùng địa chỉ với ông Th1; Bà N, anh D, anh H ủy quyền cho ông Lê Th1.

5. Chị Vy Thị Y, sinh năm 1981 (vắng mặt).

6. Anh Vy Ngọc Th2, sinh năm 1982 (vắng mặt).

7. Anh Vy Ngọc C, sinh năm 1985 (vắng mặt).

8. Anh Vy Ngọc Th3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

9. Anh Vy Ngọc T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

10. Chị Vy Ngọc T1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

- Chị Y, anh Th2, anh C, anh Th3, anh T, chị T1 ủy quyền cho bà Sầm Séc M.

11. Bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 1939 (vắng mặt).

12. Chị Tăng Chấn L, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1, ấp ĐM, xã LM, H. XL, T. Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bà Sầm Séc M - là nguyên đơn.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Sầm Séc M trình bày:*

Vào năm 1981, bà và chồng bà là ông Vy Hoàng Th4 (sinh năm 1962 chết ngày 18/04/2014) có nhận chuyển nhượng của ông Lý A T3 01 lô đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết ranh khoảng 40m. Đến năm 1986, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thêm của ông Ph phần đất 2,5m ngang liền kề với đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông T3, để tiện làm lối đi cho xe ba gác kéo hàng tạp hóa ra chợ bán. Sau đó gia đình bà và gia đình ông Ph có trồng hàng ranh dâm bụt, để xác định ranh đất của hai bên.

Vào khoảng năm 1993, gia đình bà dời lên ngã tư LM ở. Diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên, vợ chồng bà tặng lại cho cha chồng là ông Vy Chung H1 (sinh năm 1930 chết ngày 23/10/2007) một phần đất, có chiều ngang 8m, chiều dài hết đất, còn lại 4,5m ngang, gia đình bà vẫn sử dụng ổn định, vẫn còn đường ranh hàng dâm bụt và lối đi kéo hàng ra chợ bán. Riêng đất còn lại

của ông Ph sau đó bán lại cho ông H2, ông H2 bán lại cho ông Gi làm máy chà gạo.

Khoảng năm 1995, bà thấy gia đình ông Th1 dọn đến ở trên đất ông Gi, liền kề với đất của gia đình bà, lúc đó vẫn còn hàng cây dâm bụt giữ ranh.

Đến khoảng năm 2000, gia đình bà xây bức tường bằng đá chẻ, cao khoảng 50cm có để cột, gia đình bà dự định sẽ rào lưới B40.

Ngày 12/10/2007, ông Vy Chung H1 làm hợp đồng tặng cho vợ chồng bà có xác nhận của chính quyền địa phương.

Đến năm 2011, ông Lê Th1 lấn chiếm, xây nhà, đặt đan cửa sổ sang phần đất của bà và tự ý chặt bỏ hàng rào dâm bụt của gia đình bà trồng; cụ thể ông Th1 xây nhà qua  $0,6\text{m} \times 16\text{m} = 9,96\text{m}^2$ , đặt đan cửa sổ lấn qua  $0,2\text{m} \times 16,5\text{m} = 3,3\text{m}^2$ . Ngoài ra, ông Th1 còn đặt ống dẫn nước và thoát nước xả sang bên đất nhà bà. Tổng diện tích ông Th1 lấn chiếm của bà là  $13\text{m}^2$ .

Bà khởi kiện, yêu cầu ông Lê Th1 trả lại diện tích đất  $11,3\text{m}^2$  tại ấp ĐM, xã LM, huyện XL mà ông Th1 đã lấn chiếm hoặc bồi thường giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá.

Sau khi nhận bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất, bản đồ địa chính ngày 08/02/2018, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, ngày 22/3/2018 bà M có đơn đề nghị giải quyết theo các số liệu, mốc giới do bà chỉ dẫn, cụ thể thửa 110 giới hạn bởi các mốc (A, 2, 3, 4, B, C, D, E, A).

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 685268 ngày 26/6/2015, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Vy Hoàng Th4 và bà Sầm Séc M, với diện tích  $357\text{m}^2$ , thửa số 110, tờ bản đồ 16, vì giấy chứng nhận QSD đất được cấp, không đủ với diện tích thực tế gia đình bà đang sử dụng.

*Bị đơn ông Lê Th1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, anh Lê Quốc D, anh Lê Quốc H trình bày:*

Năm 1992, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị N có mua một mảnh đất mà hiện nay đang tranh chấp, nguyên thửa đất gia đình ông mua chung là của 2 gia đình ông Nguyễn Văn Q với vợ là bà Nguyễn T.T ở Suối Cát và ông Trần Gi vợ là bà Nguyễn T.L hiện đang ở cạnh nhà ông. Đất ông mua giáp đất của gia đình bà M; giữa đất ông với đất bà M bên trước có một con mương thoát nước nhỏ, phía sau bên bà M và phía bên kia có 2 hàng cây dâm bụt làm đường ranh giới. Gia đình ông sử dụng đất đúng thực tế, từ lúc nhận chuyển nhượng đất đến nay, đã xây sửa nhà ổn định. Việc bà M cho rằng ông lấn  $13\text{m}^2$  đất của gia đình bà là không có cơ sở. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào thực tế sử dụng đất, bản đồ địa chính để giải quyết vụ án.

Sau khi nhận bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 08/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, ngày 18/4/2018 ông Th1 có đơn đề nghị giải quyết thửa 111 của ông được giới hạn bởi các mốc (1,2,6,7,1)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vy Ngọc Th2 trình bày:*

Anh thống nhất với ý kiến của bà M về việc ông Th1 lấn đất của gia đình ông. Anh đề xuất phương án hòa giải: Phần đất mà ông Th1 đã lấn của gia đình anh, trong đó có phần ông Th1 đã xây nhà thì anh đồng ý để ông Th1 sử dụng, còn phần đất lấn còn lại, thì yêu cầu ông Th1 trả lại cho gia đình anh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường trình bày:*

Căn cứ vào đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (dạng đồng loạt) ngày 23/5/2013 của bà Sầm Séc M, được UBND xã LM xác nhận đơn và lập tờ trình chỉnh lý biến động đất ngày 26/5/2015. Căn cứ ý kiến xét duyệt hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của UBND xã LM và ngày 02/06/2015 Chi nhánh XL thẩm tra thành phần hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận cho bà M là đúng trình tự, qui định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 688, 265 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 105, 107 Luật đất đai năm 2003; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Séc M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Th1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Sầm Séc M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CA 685268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/6/2015, cho ông Vy Hoàng Th4 và bà Sầm Séc M.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn bà Sầm Séc M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; Lý do kháng cáo: Do bà Sầm Séc M không đồng ý việc Tòa sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, về

việc đòi ông Lê Th1 trả 13m<sup>2</sup> đất lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 685268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp. Bà M yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 343/QĐ/KNPT-P.9, đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST, ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Lý do kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cho rằng: Tòa sơ thẩm nhận định và bác yêu cầu khởi kiện của bà M là nhận định phiến diện một chiều, không có căn cứ vững chắc, bởi: Phía ông Th1 cũng nhìn nhận, khi ông mua đất, giữa đất ông với đất bà M bên trước có một con mương thoát nước nhỏ, phía bên sau bên bà M và phía bên kia có hai hàng cây dâm bụt làm đường ranh giới (BL 27, 250) lời khai ông Th1 là chứng cứ không cần phải chứng minh. **Mặc khác, Tòa sơ thẩm điều tra thu thập chứng cứ không đầy đủ, chưa đủ căn cứ làm rõ sự thật khách quan của vụ án, cụ thể:**

Phía bà M khai: Năm 1981 chồng bà M là ông Vy Hoàng Th4 (chết năm 2014) và bà M mua của ông Lý A.T một lô đất ngang 10m, chiều dài 40m, đến năm 1986 vợ chồng bà M mua của ông Ph, bà Mỹ một phần đất có chiều ngang 2,5m dài 40m, nhưng Tòa cấp sơ thẩm chưa thẩm tra xác minh ông T3, ông Ph, bà M để làm rõ việc vợ chồng bà M thực tế có mua diện tích đất trên hay không? Ngoài ra khi vợ chồng bà M cho ông Vy Chung H1 chiều ngang 8m, còn lại 4,5m thì vợ chồng bà M có làm thủ tục kê khai đăng ký hay không? Ngày 12/10/2007 ông Vy Chung H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà M và vợ chồng bà M đi đăng ký kê khai lại diện tích là 357m<sup>2</sup> (tăng thêm 80m<sup>2</sup>) vấn đề này chưa được làm rõ (BL 162).

Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai ông Lê Th1 thể hiện: Thừa đất vợ chồng ông đang ở là mua lại của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn T.T vào năm 1992, vì trước đây giữa ông Q, bà Th có mua chung cùng ông Trần Gi, bà Nguyễn Thị L và chia đôi mỗi người một nửa (BL 28, 28, 29, 30, 31) và Tòa sơ thẩm chưa ghi lời khai của ông Q, bà Th, ông Gi, bà L để làm rõ nguồn gốc thửa đất này trước đây mua của ai, tổng diện tích là bao nhiêu (gồm chiều ngang, chiều dài) và đã đi đăng ký kê khai hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa? Khi chia đôi thì chiều ngang, chiều dài đất của ông Q, bà Th là bao nhiêu? Còn đất của ông Gi, bà L là bao nhiêu? Vì tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 29/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã LM thể hiện: Tại bản đồ đo đạc năm 1993 thì hộ ông Th1 đang sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 8 diện tích 118m<sup>2</sup>, có chiều ngang mặt đường LM Xuân Đông là 3,24m, chiều ngang

phía sau đường bê tông là 3,52m, chiều dài giáp đất bà M là 36m; còn theo bản đồ đo đạc năm 2012 hộ ông Th1 đang sử dụng thửa đất 111, tờ bản đồ số 16, diện tích 169m<sup>2</sup>, có chiều ngang đường LM Xuân Đông là 4,7m, chiều ngang phía sau đường bê tông là 5,4m, chiều dài giáp đất bà M là 33,1m; nhưng tại bản đồ vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 753/2018 ngày 08/02/2018, hộ ông Th1 đang sử dụng là thửa đất 111 tờ bản đồ số 16, diện tích 169,3m<sup>2</sup> có chiều ngang đường LM Xuân Đông là 4,78m, chiều ngang phía sau đường bê tông là 5,41m, chiều dài giáp đất bà M là 34,23m (BL 202, 203) sự chênh lệch này chưa được làm rõ và hiện nay thửa đất của ông Th1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo lời khai của bà M thì trong hồ sơ đăng ký cũng như đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 23/3/2013 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh XL, các chữ ký trong hồ sơ không phải của vợ chồng bà M nên yêu cầu giám định chữ ký nhưng Tòa sơ thẩm không thực hiện, vi phạm Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (BL 278, 279).

Do Tòa cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc giải quyết chưa đảm bảo tính khách quan nên chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Vì thế, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm, xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- *Người kháng cáo bà Sấm Sọc M, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên. Theo bà M nếu ông Th1 thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 11,3m<sup>2</sup> là của bà M thì bà M chỉ yêu cầu nhận giá trị là 50.000.000 đồng. Trường hợp ông Th1 không đồng ý thì bà M yêu cầu Tòa chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm.

- Ông Lê Th1, trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của bà M nên không đồng ý trả giá trị phần đất tranh chấp cho bà M, ông Th1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, trình bày:* Đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà M, do tại cấp phúc thẩm bà M muốn thương lượng hòa giải nhưng ông Lê Th1 không đồng ý, trong khi phần đất của bà M và của ông Lê Th1 đều khai là mua (nhận chuyển nhượng) từ người khác nhưng đều là bằng miệng (không có giấy tờ) những người chuyển nhượng đất cho bà M, ông Lê Th1 hiện đang còn sinh sống tại địa phương (trừ ông Lý A.T đã chết nhưng các con ông T3 biết) nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ; bà M yêu cầu giám định chữ ký trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của

bà M ngày 23/3/2013 nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 342/QĐ-KNPT-P.9 ngày 13/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ do Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc giải quyết chưa đảm bảo tính khách quan nên chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Do đề nghị hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của nguyên đơn bà Sầm Séc M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

*- Về thủ tục tố tụng:*

Tòa sơ thẩm xét xử ngày 30/10/2019 đến ngày 04/11/2019 nguyên đơn bà Sầm Séc M có đơn kháng cáo; ngày 13/11/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm nên kháng cáo của bà M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*- Về nội dung:*

[1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Sầm Séc M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét:

- Tại đơn đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ, đơn đề ngày 17/12/2018 (BL 278, 279) bà Sầm Séc M trình bày:

1/ Ông Lý A.T là người chuyển nhượng đất cho bà M có chiều ngang 10m, chiều dài hết đất. Và cũng chính ông Lý A.T là người chuyển nhượng cho

ông Lý A Kiểu một thửa đất tương tự, nằm sát bên phần đất của bà M có chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất. Sau đó ông K chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ph, bà M thì năm 1986 bà M nhận chuyển nhượng lại từ ông Ph, bà M một phần đất với chiều ngang là 2,5m, chiều dài hết thửa đất.

2/ Bà M khẳng định rằng từ ngày 31/10/2007 (ngày hoàn tất hợp đồng tặng cho 277m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất, giữa ông Vy Chung H1 với ông Vy Hoàng Th4 và bà M) cho đến ngày 18/4/2014 (ngày ông Vy Hoàng Th4 chết) gia đình bà M chưa bao giờ làm: Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” để gộp hai thửa đất, thửa thứ nhất chiều ngang 8m (do nhận tặng cho từ ông Vy Chung H1) và thửa thứ hai, chiều ngang là 4,5m (là phần đất còn lại do nhận chuyển nhượng từ ông Ph bà Mỹ năm 1986 và 2m nhận chuyển nhượng từ ông Lý A.T năm 1981), năm 2012, Trung tâm đo đạc kỹ thuật nhà đất Đồng Nai có tiến hành đo tổng thể bản đồ địa chính, nhưng gia đình bà M chưa từng nhận thông báo chỉ dẫn cũng như xác định cắm ranh mốc giới giữa 02 thửa đất của bà M và ông Lê Th1. Vì vậy bà M khẳng định hồ sơ đăng ký cũng như “Đơn đề nghị đăng ký biến động” ngày 23/3/2013 tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh XL là hồ sơ giả tạo, giả mạo chữ ký và chữ viết của bà M. Vì thế bà M yêu cầu Tòa thu thập chứng cứ những người bán đất (chuyển nhượng đất) cho bà M để làm rõ; đồng thời đề nghị giám định chữ ký của bà M trong hồ sơ đăng ký biến động để xác định ai làm giả nội dung sai sự thật? Nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện.

- Ngày 12/10/2007, ông Vy Chung H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Vy Hoàng Th4 bà Sầm Séc M. Theo đó ông Vy Chung H1 tặng cho ông Vy Hoàng Th4 bà Sầm Séc M thửa đất số 177, tờ bản đồ số 8 diện tích 277m<sup>2</sup> đất ONT (BL 151, 152) nhưng trước đó tại: Đơn khai và xác nhận diện tích “Về diện tích đất đang sử dụng tại địa phương” (BL 153) đơn ông Vy Hoàng Th4 khai: Nay tôi làm đơn này xin kê khai diện tích đất đang sử dụng tại địa phương như sau: 1/ Đất ở có diện tích 182m<sup>2</sup>; 2/ Đất nông nghiệp có diện tích 2500m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất trồng cây hàng năm 2000m<sup>2</sup>, đơn của ông Thảo được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã LM xác nhận ngày 08/10/2007. Nhưng vấn đề này cũng chưa được làm rõ.

- Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai ông Lê Th1 thể hiện: Thửa đất vợ chồng ông đang ở là mua lại (nhận chuyển nhượng) của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Th vào năm 1992, vì trước đây giữa ông Q, bà Th có mua chung cùng ông Trần Gi, bà Nguyễn Thị L và chia đôi mỗi người một nửa (BL 28, 28, 29, 30, 31) và Tòa sơ thẩm chưa ghi lời khai của ông Q, bà Th, ông Gi, bà L để làm rõ nguồn gốc thửa đất này trước đây mua của ai, tổng diện tích là bao nhiêu (gồm chiều ngang, chiều dài) và đã đi đăng ký kê khai hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa? Khi chia đôi thì chiều ngang, chiều dài đất của ông Q, bà Th là bao



nhiều? Còn đất của ông Gi, bà L là bao nhiêu? Vì tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 29/10/2014 của Ủy ban nhân dân xã LM (BL 202, 203) thể hiện: Tại bản đồ đo đạc năm 1993 thì hộ ông Th1 đang sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 8 diện tích 118m<sup>2</sup>, có chiều ngang mặt đường LM Xuân Đông là 3,24m, chiều ngang phía sau đường bê tông là 3,52m, chiều dài giáp đất bà M là 36m; còn theo bản đồ đo đạc năm 2012 hộ ông Th1 đang sử dụng thửa đất 111, tờ bản đồ số 16, diện tích 169m<sup>2</sup>, có chiều ngang đường LM Xuân Đông là 4,7m, chiều ngang phía sau đường bê tông là 5,4m, chiều dài giáp đất bà M là 33,1m; còn tại bản đồ vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 753/2018 ngày 08/02/2018, hộ ông Th1 đang sử dụng là thửa đất 111 tờ bản đồ số 16, diện tích 169,3m<sup>2</sup> có chiều ngang đường LM Xuân Đông là 4,78m, chiều ngang phía sau đường bê tông là 5,41m, chiều dài giáp đất bà M là 34,23m, sự chênh lệch này chưa được làm rõ và hiện nay thửa đất của ông Th1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chưa làm rõ các vấn đề nêu trên thì việc Tòa cấp sơ thẩm xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sầm Séc M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Th1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Sầm Séc M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CA 685268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/6/2015, cho ông Vy Hoàng Th4 và bà Sầm Séc M.

Các quyết định trên là chưa có căn cứ nên theo đề nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Sầm Séc M, hủy toàn bộ án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Sầm Séc M không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Sầm Séc M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0003596 ngày 04/11/2019.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Sầm Séc M.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sầm Séc M không phải nộp, hoàn trả cho bà Sầm Séc M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003596 ngày 04/11/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét quyết định khi giải quyết lại sơ thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai.
- Các đương sự (14).
- Lưu HS (02) VP (5) 25b (án 09)

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

**Nguyễn Văn Tửu**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Lê Thành Long   Phan Đức Phương**

**Nguyễn Văn Tũu**