

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

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

Bản án số: 668/2022/DS-PT

Ngày 21/9/2022

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 Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, 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: 278/2022/DS-PT ngày 18/7/2022 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: 01/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1620/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng D, sinh năm 1973 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: 612B Đường N, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D, bà L: Ông Lê Tuấn N, sinh năm 1982 (có mặt); địa chỉ: 21A Đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Giấy ủy quyền ngày 02/02/2018.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (có mặt) và bà Mai Nghĩa L1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 69/15 Phan Chu Trinh, Phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Địa chỉ: Phạm Văn Đồng phường Phước Trung thành phố Bà Rịa;

Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh: Ông Phan Văn Mạnh – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt); Hồ Việt Phước Thịnh – Chuyên viên Sở Tài nguyên và Môi trường (có mặt).

3.2. UBND thành phố V.

Địa chỉ: 69 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ Thanh - Chủ tịch UBND TP. Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Quý – Giám đốc (xin vắng).

*Người kháng cáo:* Ông Lê Tuấn N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 31/8/2018 và Bản tự khai của nguyên đơn ông Phạm Hồng D và quá trình giải quyết vụ án đại diện ông Lê Tuấn N trình bày:*

Ngày 17/7/2017, vợ chồng ông D bà L nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Quý 169m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 89-90/454 (mới 139) tờ bản đồ số 9, Phường 2, thành phố V. Ngày 10/8/2017 đã làm thủ tục sang tên vợ chồng ông D, bà L. Tuy nhiên, sau đó năm 2018 ông, bà nhờ Công ty TNHH đo đạc bản đồ và Xây dựng Bình Minh đo đạc lại thì phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Mai Nghĩa L1 đã lấn chiếm khoảng 47,7m<sup>2</sup>. Trong khi vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận 84m<sup>2</sup> đất. Nhưng, hiện nay vợ chồng ông M đang sử dụng 117,2m<sup>2</sup>, dư so với diện tích được cấp. Theo Sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ông M bà L1 lấn chiếm của ông D, bà L 45m<sup>2</sup>. Nay vợ chồng ông D, bà L yêu cầu Tòa án, buộc vợ chồng ông M bà L1 hoàn trả 45m<sup>2</sup> đất (theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thực hiện ngày 30/3/2020).

*Theo Văn bản ngày 22/12/2018 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông M, bà L1 đang sử dụng là của ông Nguyễn Thanh Giám, năm 1993 ông Giám phân lô và chuyển nhượng cho ông Thái, năm 2000

ông Thái chuyển nhượng cho ông Vũ Bá Nghi. Năm 2005 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Vũ Bá Nghi 84m<sup>2</sup> đất kích thước 4,7m x 18m bằng giấy tay, năm 2008 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên ông M, bà L1. Ông Giám còn dư một ít đất khoảng 37m<sup>2</sup> phía sau tiếp giáp với lô đất 84m<sup>2</sup> của vợ chồng ông, năm 2009 ông Giám chuyển nhượng luôn cho ông M. Ông M bà L1 làm nhà từ năm 2008, ở ổn định từ đó cho đến nay. Thửa đất của ông M liền kề với thửa đất của ông D nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị Quý. Hai thửa đất này đều có nguồn gốc ông Giám phân lô bán cho các hộ dân làm nhà ở từ năm 1993, tại thời điểm năm 1993 có bản đồ do ông Giám phân lô kèm theo. Tuy nhiên, năm 2002 khi ông Trần Văn Sự nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn Tú (năm 1993 ông Tú nhận chuyển nhượng từ ông Giám) ông Sự đã tự ý yêu cầu lập lại sơ đồ mới, sơ đồ này không đúng với sơ đồ vị trí mà ông Giám phân lô chuyển nhượng năm 1993, chứng cứ rõ ràng là năm 2002 đất ông Thái đã chuyển nhượng cho ông Vũ Bá Nghi nhưng tại biên bản xác định ranh giới đất ngày 07/02/2002 ông Thái vẫn ký giáp ranh với ông Sự để làm sơ đồ cấp đất là không đúng quy định. Thực tế năm 2017 khi bà Quý chuyển nhượng đất cho ông D thì đất vẫn như hiện trạng, vị trí không có gì thay đổi kể từ khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nghi và không có 47,7m<sup>2</sup> lấn chiếm của bà Quý như ông D yêu cầu, thực tế hiện nay ông D, bà L sử dụng đất không thiếu. Nay ông D, bà L căn cứ vào sơ đồ do ông Sự yêu cầu lập từ năm 2002 không đúng quy định để đo vẽ lại và tranh chấp với vợ chồng ông là không có căn cứ. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông D, bà L.

*Người đại diện của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:*

UBND tỉnh căn cứ hồ sơ chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn Tú và ông Nguyễn Văn Thái là đúng quy định của pháp luật. Việc ông D căn cứ vào sơ đồ vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố V lập ngày 08/2/2002. Tuy nhiên, chủ thửa 84m<sup>2</sup> đất liền kề là ông Vũ Bá Nghi, nhưng ông Thái ký giáp ranh là không đúng quy định của pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Vũng Tàu trình bày:* UBND thành phố V căn cứ hồ sơ chuyển nhượng cấp Giấy cho các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

*Tại Văn bản ngày 02/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác định:* Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng đất của ông Phạm Hồng D, bà Vũ Thị L. Sau khi kiểm tra các thủ tục đúng quy định của pháp luật Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà L là đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phạm Hồng D, bà Vũ Thị L về việc tranh chấp 45m<sup>2</sup> đất (theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V thực hiện ngày 30/3/2020) với vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Mai Thị Nghĩa Lê .

[2] Hủy Sơ đồ vị trí lập ngày 26/02/2002 của Phòng địa chính thành phố V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2022 ông Lê Tuấn N đại diện cho ông D, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của người kháng cáo trình bày: Diện tích đất 169m<sup>2</sup> ông D, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu để vay tiền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 84m<sup>2</sup> là của ông Thái chuyển nhượng cho ông Nghi, năm 2002 ông Thái ký giáp ranh là không đúng chủ sử dụng đất để bác yêu cầu của nguyên đơn; tuy nhiên, tòa án chưa xác minh chữ ký này có đúng là của ông Thái hay không. Đồng thời, tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu có liên quan để làm rõ giữa hai nhà số 10/58 và số 10/62 còn lô đất trống bề ngang 3m ai sử dụng, để xác định ông M xây nhà có đúng vị trí hay không. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Người kháng cáo yêu cầu đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết, bởi đất đang tranh chấp mà ông D thế chấp cho Ngân hàng là không đúng. Trước đây, chủ đất là ông Giám phân thửa đất tổng bề ngang 45m làm 9 lô, theo bản vẽ của ông Giám thì mỗi lô bề ngang là 5m nhưng thực tế mỗi lô chỉ có 4,7m cho nên mới dư 1 lô bề ngang 3m. Sơ đồ vị trí đất năm 2002 do ông D, bà L cung cấp không đúng vì ông Thái là người ký giáp ranh trong khi đất ông Thái đã chuyển nhượng cho ông Nghi, những người mua lại sau này cũng không thể biết rõ ranh đất mà đa số mua trên giấy tờ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L là đúng, đề nghị bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Thanh Giám phân lô chuyển nhượng cho các hộ dân năm 1993, các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ký giáp ranh để cấp giấy cho ông Sự năm 2002, ông Thái vẫn ký giáp ranh là vi phạm pháp luật vì đất ông Thái đã chuyển nhượng cho ông Nghi từ năm 2000. Phòng địa chính thành phố V vẫn căn cứ vào Biên bản ký giáp ranh vi phạm này để ban hành Sơ đồ vị trí ngày 26/02/2002 và cấp Giấy chứng nhận cho ông Sự là trái quy định của pháp luật. Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và Xây dựng Bình Minh căn cứ vào sơ đồ vị trí này để đo đạc và nguyên đơn căn cứ vào sơ đồ này để khởi kiện là không có căn cứ, bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu của ông D, bà L là phù hợp; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

Đơn kháng cáo của ông Lê Tuấn N, người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà L, đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh Giám và bà Võ Thị Xoăn phân lô, chuyển nhượng cho nhiều người. Cụ thể, ngày 12/10/1993 ông Giám, bà Xoăn chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Tú 169m<sup>2</sup> (9,4m x 18m) đất thuộc thửa 89-90/454, tờ bản đồ số 9; ngày 18/6/1999 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông Tú (BL: 184). Ngày 12/10/1993 ông Giám, bà Xoăn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thái 84m<sup>2</sup> (4,7m x 18m) đất thuộc thửa 89-90/453, tờ bản đồ số 9; ngày 20/10/2000 ông Thái được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ (BL: 07).

[2]. Ngày 04/3/2002, ông Tú chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Trần Văn Sự. Sau khi ông Sự chết, bà Quý (vợ ông Sự) làm thủ tục thừa kế và ngày 19/3/2005 được đứng tên sử dụng diện tích đất trên. Ngày 27/7/2017, bà Quý chuyển nhượng diện tích 169m<sup>2</sup> (9,4m x 18m) đất cho ông D, bà L (BL: 184). Đến ngày 21/11/2000, ông Thái chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nghi và ngày 19/8/2005 ông Nghi chuyển nhượng diện tích 84m<sup>2</sup> (4,7m x 18m) đất cho ông M, bà L1 (BL: 06).

[3]. Theo Sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 31/3/2020 (BL: 119) thì lô đất ông M, bà L1 sử dụng xây nhà có chiều ngang 4,7m; còn lô đất ông D, bà L sử dụng có chiều ngang 7,38m; lô đất

của ông D, bà L thiếu 2m ngang nên đây là vụ kiện về tranh chấp ranh giới đất. Năm 1993, ông Giám và bà Xoăn phân lô chuyển nhượng đất theo Sơ đồ vị trí ngày 12/10/1993 của Phòng kinh tế thành phố V. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng Sơ đồ vị trí đất do ông Giám, bà Xoăn phân 9 lô đất nhưng thực tế hiện nay có 10 lô đất, giữa hai nhà đất số 10/58 và 10/62 có một lô đất trống với chiều ngang 3m, nên đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định lô đất trống có chiều ngang 3m thuộc quyền sử dụng của ai (BL: 139). Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập, trưng cầu Cơ quan chuyên môn đo vẽ các thửa đất có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp ranh giới giữa ông D và ông M, để xác định thực tế hiện nay có bao nhiêu thửa đất, so sánh với Sơ đồ vị trí của Phòng kinh tế thuộc UBND thành phố V lập năm 1993; từ đó mới có căn cứ để xác định nhà đất thuộc thửa đất nào xây dựng không đúng vị trí, không đúng diện tích.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc ông Thái ký giáp ranh để ông Tú chuyển nhượng 169m<sup>2</sup> đất cho ông Sự năm 2002 là vi phạm pháp luật vì ông Thái đã chuyển nhượng đất cho ông Nghi từ năm 2000, từ đó cho rằng Sơ đồ vị trí do Phòng địa chính thành phố V lập ngày 26/2/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sự là trái quy định của pháp luật; để xác định diện tích đất ông D, bà L nhận chuyển nhượng của bà Quý (người thừa kế của ông Sự) không đúng pháp luật và bác đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông D, bà L đối với ông M, bà L1 là chưa đủ cơ sở.

[5]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà L cung cấp hồ sơ thể hiện ông D và bà L thế chấp quyền sử dụng 169m<sup>2</sup> đất tại thửa 454 (mới 139), tờ bản đồ số 9 (mới 45) tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, xử bác yêu cầu khởi kiện của ông D và bà L là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[6]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan để làm căn cứ giải quyết vụ án mà tại cấp phúc thẩm không thể thu thập bổ sung được nên chấp nhận lời trình bày của người kháng cáo, không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tuấn N, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Hồng D và bà Vũ Thị L;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng D, bà Vũ Thị L không phải chịu; hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000253 ngày 20/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Phạm Hồng D, bà Vũ Thị L.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Đặng Văn Ý**