

**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: 114/2020/DS-PT

Ngày: 25-5- 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 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 thụ lý số: 353/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 525/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1957 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Ánh H, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường T, khóm Ch, phường Ch1, thành phố Ch2, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Võ Hồng X, sinh năm 1968 (có mặt)

2/ Bà Phạm Ánh H, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 20, ấp Ph, xã Đ, huyện A, tỉnh An Giang.

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

1/ Ông Bùi Văn Th, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp V, phường V1, thành phố Ch2, tỉnh An Giang.

3/ Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, nguyên đơn bà Huỳnh Thị B do bà Phạm Ánh H đại diện ủy quyền, trình bày:*

Vào năm 1996, bà Huỳnh Thị B nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị H2 diện tích $8.746m^2$, có làm giấy sang nhượng do ông Nguyễn Văn Ng (lúc này là cán bộ địa chính địa phương) viết, bà H2 có tổng diện tích đất là $12.171m^2$ và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01264QSDĐ/cL ngày 31/8/1998, diện tích $1.295m^2$, tại tờ bản đồ số 03, tại thửa số 103. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01261QSDĐ/cL ngày 31/8/1998, diện tích $6.711m^2$, tại tờ bản đồ số 03, tại các thửa số 101, 102, 114. Đến ngày 18/01/2008, bà B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01416cL với diện tích $7.970m^2$ tại thửa số 639, tờ bản đồ số 57, chênh lệch $36m^2$. Đến năm 2015, bà B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của bà B và ông Thành theo giấy chứng nhận số CH05822, diện tích $7.970m^2$.

Bà B cho rằng từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đến nay bà không hay biết, vì đã để diện tích đất này cho ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H canh tác, việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận lại là do Ủy ban nhân dân kê gom các giấy chứng nhận để đo đạc lại. Nay diện tích đất đã bị mất so với diện tích ban đầu là $776m^2$, do ông X đã lấn chiếm nên yêu cầu ông X phải trả lại cho bà B diện tích đất này.

Ngày 16/6/2017, đo đạc hiện trạng đất chỉ còn lại diện tích $7.612m^2$, so với đất bà B nhận chuyển nhượng là diện tích $8.746m^2$, vậy bà B bị mất diện tích đất là $1.134m^2$.

Bà B yêu cầu bị đơn trả lại đúng diện tích đất là $8.746m^2$ đồng thời phải bồi thường thiệt hại tương đương diện tích đất bị lấn chiếm $1.134m^2$ trong thời hạn 21 năm bằng số tiền là 100.359.000 đồng (một trăm triệu ba trăm năm mươi chín nghìn đồng)

- Bị đơn ông Võ Hồng X và bà Phạm Ánh H cùng trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà B, ông X và bà H không đồng ý. Ông X và bà H chỉ đồng ý trả diện tích đất đôi dư so với diện tích đất đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H2.

Năm 1996, bà B có giao đất cho ông X và bà H canh tác và chia đều lợi nhuận. Đến năm 2014, bà B đã lấy đất lại.

Trong quá trình canh tác ông X và bà H có chuyển nhượng đất của bà H2 diện tích 1.000m² của thửa số 40 (thửa 40 có tổng diện tích là 1.221m²). Khi chuyển nhượng ông X và bà H đã tiến hành đo tách thửa ra. Phần diện tích đất tại thửa 40 còn dư ra, bà H2 chuyển nhượng cho bà Võ Thị H1.

Năm 2006, chúng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì là thửa số 1010, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00425 ngày 26/9/2006. Năm 2008, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01457cL ngày 18/01/2008 và diện tích 1.061m². Việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không đúng với hiện trạng đất ông X và bà H đang canh tác, ông X và bà H đang canh tác phần đất thửa số 1010 bản đồ cũ, nhưng cấp lại thửa số 640 bản đồ mới là sai với hiện trạng đang canh tác. Hiện ông X và bà H đang canh tác đúng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà H2. Vì vậy, ông X và bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại cho đúng với số thửa.

Khi đất bà H2 còn đứng tên giấy chứng nhận chưa chuyển nhượng cho tôi phần diện tích 1.000m² thì Nhà nước có múch kênh nên diện tích đất của bà H2 bị mất nhưng không rõ mất diện tích bao nhiêu.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Văn Th, bà Võ Thị H1 không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quyết định

Căn cứ Điều 26, 34, 37, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bấy do bà Hoa đại diện.

Buộc ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H giao trả cho bà Huỳnh Thị B diện tích 684m² đất lấn chiếm, được xác định tại các điểm 3, 4, 8, 9, 11, 42, 43 theo

sơ đồ đo vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001457cL ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H.

Bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ đăng ký kê khai điều chỉnh lại diện tích đất 628m² tại các điểm 4, 5, 40, 20, 21 theo bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A (hiện do bà B đang canh tác, sử dụng).

Ông X, bà H có trách nhiệm kê khai đăng ký xin cấp lại quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H có trách nhiệm bồi thường cho bà Huỳnh Thị B số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 03/5/2019, bị đơn bà Phạm Ánh H có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Qua đối chiếu giữa bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017, sơ đồ thửa đất trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B, ông X với bản đồ giải thửa 299 thì có sự sai lệch vị trí các thửa 639 cấp cho bà B và thửa 640 cấp cho ông X. Cụ thể: các điểm 4, 8, 9, 11 diện tích 684m² trong bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017 phải thuộc một phần thửa 1010 trong bản đồ giải thửa 299 đã cấp cho ông X, nhưng khi cấp giấy chứng nhận năm 2008 thì lại thuộc thửa 639 của bà B; các điểm 4, 5, 40, 20, 21 diện tích 628m² trong bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017 phải thuộc thửa 102 trong bản đồ giải thửa 299 đã cấp cho bà B, nhưng khi cấp lại giấy chứng nhận năm 2008 thì lại thuộc thửa 640 của ông X. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H giao trả cho bà Huỳnh Thị B diện tích 684m² đất lấn chiếm, được xác định tại các điểm 3, 4, 8, 9, 11, 42, 43 theo sơ đồ đo vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A là có căn cứ; Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét phần đất ông X bị cấp nhầm, mà lại hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Hồng X, bà Phạm Ánh H là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, nếu thi hành án bị đơn chỉ còn 344m² đất trong khi bị đơn nhận chuyển nhượng 1000m² đất. Đồng thời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai

so với thực tế sử dụng có lỗi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng Tòa sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Ánh H, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ lời khai của các đương sự đều thể hiện diện tích đất tranh chấp là nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị H2.

Chứng cứ thu thập tại hồ sơ chỉ thể hiện một bản khai của bà H2 về việc xác định nội dung chuyển nhượng cho ông Võ Hồng X diện tích đất 1000 m² và cho rằng trong diện tích bà đã chuyển nhượng cho ông X và ông X đã được cấp giấy chứng nhận có 628 m² đã chuyển nhượng cho bà B.

Như vậy, việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn có liên quan trực tiếp đến việc nhận chuyển nhượng diện tích đất từ bà H2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách đương sự. Thiếu sót này đã có ảnh hưởng rất lớn đến việc thu thập chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án sẽ được phân tích ở phần sau.

[2] Về thu thập chứng cứ:

[2.1] Tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh An Giang. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập các chứng cứ có liên quan đến trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà B có đúng quy định của pháp luật hay không? Để từ đó làm rõ các vấn đề: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc, cắm mốc hay không, hay chỉ cấp dựa trên diện tích kê khai của người xin cấp giấy chứng nhận. Đồng thời làm rõ mâu thuẫn: Tại sao phần đất có diện tích 628m² thuộc các điểm 4,5,40,20,21 theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện A xác định rằng ông X thực tế không quản lý, sử dụng diện tích đất này nhưng lại được cấp giấy chứng nhận?

[2.2] Trong tranh chấp này, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ cho thấy, việc thu thập chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết đã không được thu thập đầy đủ, nhiều chứng cứ quan trọng đã chưa được xác minh, làm rõ. Cụ thể:

- Việc bà Lê Thị H2 khi chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Thị B quyền sử dụng đất thì giữa các bên có đo đạc, cắm mốc xác định ranh giới, diện tích cụ thể hay không? Bởi vì, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện diện tích khi nhận chuyển nhượng là 8.746m^2 ; diện tích được cấp quyền sử dụng là 7.970m^2 ; diện tích khi đo đạc thực tế chỉ còn là 7.621m^2 .

- Tương tự cần làm rõ việc bà H2 chuyển nhượng cho ông X như trên, vì diện tích khi ông X nhận chuyển nhượng là 1.000m^2 ; nhưng diện tích được cấp quyền sử dụng là 1.061m^2 .

- Cần làm rõ diện tích đất trên thực tế (phần không tranh chấp) mà bà B và ông X hiện đang sử dụng là bao nhiêu.

- Cần làm rõ ranh giới khi bà H2 chuyển nhượng đất cho ông X như thế nào. Bởi vì, theo lời trình bày của bà H2 rằng có chuyển nhượng cho ông X diện tích 1000m^2 (khi cấp giấy chứng nhận là 1.061m^2); nhưng cũng chính bà H2 lại trình bày rằng, trong phần diện tích ông X đang sử dụng có 628m^2 thuộc phần đất bà đã chuyển nhượng cho bà B. Và cần phải làm rõ những mâu thuẫn là: Nếu như ông X phải trả lại cho bà B diện tích 628m^2 thì diện tích còn lại của ông X là bao nhiêu? Vì sao lại có sự chênh lệch như thế.

[2.3] Chứng cứ mà cấp sơ thẩm thu thập thể hiện: Bản đồ giải thửa 299 (BL 154) xác định thửa 101, 102 của nguyên đơn liền kề thửa 26, 41 và xác định thửa 1010 của bị đơn giáp thửa 39, 26, 102. Do đó, cần phải xác minh thửa 639 theo Bản đồ năm 2000 của nguyên đơn có còn giáp thửa 26, 41 theo bản đồ giải thửa 299 hay không? Và thửa 640 theo Bản đồ năm 2000 của bị đơn có còn giáp thửa 39, 26, 102 theo bản đồ giải thửa 299 hay không? Cần tiến hành chồng ghép bản đồ giải thửa 299 với bản đồ năm 2000 để xác định thửa cũ theo Bản đồ giải thửa 299 và thửa mới theo bản đồ năm 2000 có sự phù hợp nhau hay không?

[2.4] Theo lời khai của bị đơn và Bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017 xác định có đường nước được hình thành trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà H2. Tòa án cấp thẩm chưa xác minh làm rõ đường nước có thuộc thửa đất của ông Võ Hồng X - bà Phạm Ánh H và thuộc thửa đất của bà Huỳnh Thị B hay không? và diện tích cụ thể của đường nước? Trong khi đó, quá trình giải quyết tranh chấp, phía bị đơn khai mương nước này đã bị nhà nước mức vét, vì vậy đã làm ảnh hưởng đến diện tích đất của bà B. Đây là vấn đề cũng cần được xác minh, làm rõ.

[2.5] Bản đồ hiện trạng ngày 16/6/2017 xác định điểm 17, 18, 19 diện tích 4m² và các điểm 35, 36, 37, 38, 18, 19, 39 có diện tích 265m² thuộc Giấy chứng nhận của nguyên đơn và của bị đơn thì hiện tại do chủ giáp cận đang canh tác. Do đó, cần làm rõ diện tích đất này có nằm trong phần đất tranh chấp hay không, nếu thuộc phần đất tranh chấp thì cần đưa các chủ giáp cận này tham gia tố tụng.

[3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bản án sơ thẩm xác định ông X được cấp quyền sử dụng diện tích đất, nhưng trên thực tế ông không sử dụng để từ đó chấp nhận yêu cầu của bà B, nhưng lại buộc ông X phải bồi thường số tiền 10.000.000 đồng (tương đương với thời gian sử dụng đất 5 năm) là không phù hợp.

[4] Đối với việc nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm là không rõ ràng và không thể thi hành án được, cụ thể như sau:

Bản án sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp là 628m² tại các điểm 4, 5, 40, 20, 21 theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A thuộc phần đất của bà Lê Thị H2 đã được chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị B, ông X không quản lý, sử dụng nhưng được cấp quyền sử dụng, nên chấp nhận yêu cầu của bà B. Nhưng tại phần quyết định lại tuyên buộc ông Võ Hồng X và bà Phạm Thị Ánh Hồng giao trả cho bà Huỳnh Thị B diện tích 684m² đất lần chiếm thuộc các điểm 3, 4, 8, 9, 11, 42, 43 theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A. Tuy nhiên, cũng trong phần quyết định này lại tuyên bà Huỳnh Thị B có nghĩa vụ đăng ký kê khai điều chỉnh lại diện tích 628m² tại các điểm 4, 5, 40, 20, 21 theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/6/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh A. Như vậy, đây là hai diện tích đất khác nhau.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên cho thấy, do bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ đầy đủ, những thiếu sót này đã làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa cấp sơ thẩm điều tra giải quyết lại theo thủ tục chung

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận

[7] Bà Phạm Ánh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1/- Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Ánh H

2/- Hủy bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Ánh H không phải chịu, hoàn lại cho bà Phạm Ánh H 300.000 đồng theo biên lai số 0002934 ngày 03/5/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Thủy

Lê Thành Văn

Phạm Công Mười