

**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: 29/2023/DS-PT

Ngày 09 - 2 - 2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - 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 Kim Đoàn- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 2 năm 2023, 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 287/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 641/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3000/2022/QĐPT-HC ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc K**, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số 79/D3A, đường Âu Cơ, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim Th**, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: D11/328 A tổ 11, ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện diện theo ủy quyền: ông Trần An L, địa chỉ: 871A, Trần Hưng Đạo, phường 1, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn Trthuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trương Thị Nh**, sinh năm 1940; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: D11/329 A tổ 11, ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Ông **Huỳnh Th V**, sinh năm 1971 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: D11/328 A tổ 11, ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/ Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ: 349 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền có ông **Hồ Ngọc H** và bà **Lê Thị Linh Tr** (Theo văn bản ủy quyền số 3399/UBND ngày 23/8/2019) (xin vắng mặt)
Địa chỉ: E8/9A, Nguyễn Hữu Trí, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

4/ Bà **Trương Thị Gia V1**, sinh năm: 1974;
Địa chỉ: Số 79/D3A đường Âu Cơ, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Trần Quốc K, sinh năm 1968 (có mặt) (Theo văn bản ủy quyền số: 00023411 ngày 15/12/2021)

Địa chỉ: Số 79/D3A đường Âu Cơ, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người làm chứng:

1/ Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1955 (vắng mặt);
Địa chỉ: D11/330 tổ 11, ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Bà **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm: 1948 (vắng mặt);
Địa chỉ: Bàu Dài, Phước Lại, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

3/ Ông **Nguyễn Bá Kh**, sinh năm: 1974 (vắng mặt);
Địa chỉ: Số 9 đường số 1, Khu nhà Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông **Lê Đức H**, sinh năm 1983 (vắng mặt);
Địa chỉ: 19.07 T20 khối HQ1 C/C HQ ấp 3, xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2017, nguyên đơn ông Trần Quốc K trình bày:

Gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 04045/QSDD ngày 04/9/2002, diện tích 2.720m², thuộc thửa 593, tờ bản đồ số 12 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04046/QSDD ngày 04/9/2002, diện tích 380m², thuộc thửa 1116, tờ bản đồ số 12.

Tổng diện tích hai thửa đất trên là 3,100m² tọa lạc tại xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khoảng giữa năm 2015, bà Nguyễn Thị Kim Th và bà Trương Thị Nh đã chiếm diện tích đất khoảng 300m² của ông. Do đó, ông có đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Th và bà Trương Thị Nh trả lại phần đất 300m² thuộc thửa 593, tờ bản đồ số 12, ấp 4 xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/12/2021, nguyên đơn ông Kiệt trình bày:

Các thửa đất 577-1, 910 -1, 911-1, là do ông mua từ bà Trương Thị Nh và cho bà Nguyễn Thị Ph thuê từ năm 2001. Bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V lấn chiếm và làm giấy chứng nhận các thửa đất trên với tổng diện tích là 1.328m². Bà Th và ông V còn dựng cọc lấn chiếm sang các thửa đất khác của gia đình ông tổng cộng là 112,5m² (thửa 593 là 101,5m², thửa 1116 là 6,2m² và thửa 578 là 4,8m²).

Sau ngày đo đạc 27/4/2018 và ngày ra bản vẽ 13/6/2018, trong lúc vụ án đang được Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết thì ngày 28/8/2019, bà Th ông V đã tự coi nói phần đất tranh chấp và san lấp phần rạch nước phía trước, dựng cọc rào đến sát ranh đường liên ấp. Nguyên đơn cung cấp một số hình ảnh chụp chứng minh cho việc bà Th ông V coi nói làm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp. Trước khi tranh chấp, phần đất này chính là lối đi lại của nguyên đơn khi ra vào khu đất và rạch nước là nguồn cung cấp nước canh tác duy nhất cho tất cả các thửa đất 910-1, 911-1, 577-1, 578, 593 và 1116.

Ông V, bà Th không có bất kỳ quyền sử dụng đất nào trên phần diện tích đất và rạch nước nói trên. Việc bị đơn dựng cọc rào sát ranh đường liên ấp, san lấp phần đất trên đã ngăn cách hoàn toàn lối đi lại của nguyên đơn vào khu đất, lấn chiếm đất và ngăn cản việc cung cấp nước canh tác cho các thửa đất lúa còn lại. Do đó, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1/ Yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03306 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V ngày 11/12/2014 với diện tích 1.328m² đất thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận toàn bộ phần đất có tổng diện tích 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn;

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị Kim Th, ông Huỳnh Th V tháo dỡ cọc rào trả lại toàn bộ diện tích đất 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn;

2/ Yêu cầu buộc gia đình bà Nguyễn Thị Kim Th, ông Huỳnh Th V tháo dỡ cọc rào trả lại toàn bộ diện tích 112,5m² đất đã dựng rào chiếm của các thửa 578, 593, 1116, tờ bản đồ số 12, (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

3/ Buộc gia đình bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V tháo dỡ rào cọc phía trước khu đất đến sát ranh đường liên ấp, di dời cây trồng, trả lại hiện trạng rạch nước, trả lại quyền tự do đi lại lối đi vào khu đất giáp với mặt đường, quyền đi lại sinh hoạt canh tác trên diện tích rạch nước như trước đây cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày tại bản tự khai ngày 10/8/2018:

Nguyên phần đất thuộc thửa 525 phân chiết từ một phần thửa 38, 41 tờ bản đồ số 40 tài liệu BĐDC tương ứng với một phần các thửa 577, 910, 911 tờ bản đồ 12 (Theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, do vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH O3306 ngày 11/12/2014. Phần đất này có nguồn gốc do bà ngoại của bà Th cho năm 1999. Đến năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà là đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông bà sử dụng ổn định phần đất này từ năm 1999 đến nay. Bà không có lần chiếm phần đất của ông Trần Quốc K đang sử dụng lân cận. Việc ông Trần Quốc K khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết buộc vợ chồng bà trả lại phần đất diện tích 1.245m² thuộc các thửa 577, 578, 593, 910, 911 và thửa 1116 tờ bản đồ số 12 (Theo tài liệu 02/CT UB) bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh. Công nhận phần đất diện tích 1.328m² thuộc các thửa 577, 910, 911 tờ bản đồ số 12 (Theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quốc K; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH O3306 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 11/12/2014 cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Nh trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2020 như sau:

Do bà Nhì lớn tuổi không tự ghi chép được nên Tòa án tiến hành lấy lời khai tại nhà bà Nhì số D11/329 tổ 11, ấp 4, xã Đa Phước huyện Bình Chánh, Thành

phố Hồ Chí Minh. Bà Nhì cho biết: Phần đất đang tranh chấp giữa ông Trần Quốc K và bà Nguyễn Thị Kim Th là của bà, một phần bà được cha mẹ cho, một phần mua của em ruột bà là ông Trương Văn Khánh. Sau đó bà bán lại cho ông Kiệt vào khoảng năm 2000-2001. Vì đã lâu nên bà không nhớ chính xác, đến năm 2001 mới làm giấy; phần mua của ông Khánh chưa được cấp giấy. Phần này là phần đang tranh chấp.

Bà bán hết khu đất đó cho ông Kiệt. Bà Nhì cung cấp Giấy chứng nhận số 249/QSDD ngày 14/9/2001 là toàn bộ khu đất bà được Nhà nước cấp giấy và bà đã bán khu đất này cho ông Kiệt. Vì lâu quá nên bà không nhớ giá bán bao nhiêu. Hiện nay, bà không tranh chấp gì với ông Kiệt, bà đã bán cho ông Kiệt rồi thì là của ông Kiệt. Năm 2015, bà thấy vợ chồng bà Th chở đất cát vô san lấp bà có ngăn cản, bà thấy ông Kiệt không xuống nên bà có vô cắt cái chòi để giữ đất dùm cho ông Kiệt, vì bà nghĩ bà đã bán cho ông Kiệt nếu để bà Th chiếm thì bà không biết nói sao với ông Kiệt, nhà chòi đã bị Th tháo dỡ. Căn nhà của bà Th là từ cái bó lưới B40 giáp vách nhà bà Th là của bà Th; Còn phần đất bên ngoài là của ông Kiệt, bà Th đang rào lán trồng cây. Bà xác định bà đã bán đất cho ông Kiệt, nên bà không tranh chấp gì với ông Kiệt. Đề nghị Tòa giải quyết theo đúng quy định. Do già yếu nên bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và hòa giải của Tòa, đề nghị Tòa xét xử vắng mặt bà tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Th V là chồng bà Th trình bày tại bản tự khai ngày 10/8/2018 thống nhất với lời khai và ý kiến với bà Th, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Ngọc Hiếu và bà Lê Thị Linh Trang trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01408 ngày 03 tháng 01 năm 2012 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th.

Theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất do ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th lập ngày 07 tháng 07 năm 2011, gồm phần đất thuộc một phần thửa đất số 38, 41, tờ bản đồ số 40 (tài liệu BĐĐC); tương ứng một phần các thửa 577, 910, 911, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 1.328m² bộ địa chính xã Đa Phước và được Ủy ban nhân dân xã Đa Phước xác nhận ngày 02 tháng 11 năm 2011: *Nguồn gốc đất do ông, bà ngoại là ông Nguyễn Văn Khi, bà Trương Thị Nh cho năm 1999 (không giấy tờ chứng minh), hiện trạng đất ruộng, tình trạng không*

tranh chấp, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nằm trong đất do Nhà nước trực tiếp quản lý.

Căn cứ khoản 6, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

“6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”.

Từ những cơ sở nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01408 ngày 03 tháng 01 năm 2012 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th gồm thửa đất 525 (phân chiết từ thửa 38, 41) tờ bản đồ số 40 (tài liệu BĐĐC), diện tích 1.328m² là đúng theo quy định tại khoản 6, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 03306 ngày 11 tháng 12 năm 2014 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th.

Ngày 16 tháng 9 năm 2014, ông Huỳnh Th V lập Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 01408 ngày 03 tháng 01 năm 2012 (gồm thửa đất số đất 525 (phân chiết từ thửa 38, 41), tờ bản đồ số 40 (tài liệu BĐĐC), diện tích 1.328m²), lý do: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị rách*; được Ủy ban nhân dân xã Đa Phước xác nhận ngày 27 tháng 10 năm 2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh (nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh) thẩm tra đơn ngày 25 tháng 11 năm 2014: *hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận*.

Căn cứ Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

“1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, mờ, rách, hư hỏng;

c) Do thực hiện đồn điền đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

2. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

5. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

a) Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

b) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý”.

Từ những cơ sở nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03306 ngày 11 tháng 12 năm 2014 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th gồm thửa đất 525 (phân chiết từ thửa 38, 41) tờ bản đồ số 40 (tài liệu BĐĐC), diện tích 1328m² là đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Tại Công văn số 4978 UBND ngày 21/12/2021, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trình bày như sau:

Phần đất thuộc thửa 525 (phân chiết từ thửa 38, 41), tờ bản đồ số 40, tài liệu BĐĐC, bộ địa chính xã Đa Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01408 ngày 03 tháng 01 năm 2012 cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th, có quá trình kê khai, đăng ký qua các tài liệu bản đồ như sau:

- Theo tài liệu 299/TTg: tương ứng thửa 576, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.500m², loại đất Thổ (500m²), Mù (3.000m²), do bà Trương Thị Nh đăng ký.

- Theo tài liệu 02/CT-UB gồm các thửa:

+ Thửa 577, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.140m², mục đích sử dụng: 2L, do bà Trương Thị Nh kê khai sổ mục kê.

+ Thửa 910, tờ bản đồ số 12, diện tích 252m², mục đích sử dụng: 2L, do bà Trương Thị Nh kê khai sổ mục kê.

+ Thửa 911, tờ bản đồ số 12, diện tích 488m², mục đích sử dụng: 2L, do bà Trương Thị Nh kê khai sổ mục kê.

Theo tài liệu BĐĐC: thửa 525 (phân chiết từ một phần thửa 38, 41), tờ bản đồ số 40 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03306 ngày 11 tháng 12 năm 2014 cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V.

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Ch trình bày tại biên bản ngày 13/12/2021: Nguồn gốc phần đất này khoảng năm 1974 cha bà là Trương Văn Thiệu và mẹ bà là Nguyễn Thị

Sáng cho vợ chồng bà, cho bằng miệng. Năm 1998, vợ chồng bà bán cho bà Trương Thị Nh là chị ruột của chồng là Trương Văn Khánh. Việc mua bán này bằng giấy tay. Bà biết là bà Nhì có bán phần đất trên cho ông Trần Quốc K. Tại thời điểm mua bán chỉ bán bằng ranh đất. Bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp phần đất trên, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ph trình bày tại bản tự khai ngày 13/10/2020 như sau:

Năm 1994, bà có thuê phần đất của bà Trương Thị Nh để canh tác, thửa 593,578, v.v. Thời điểm này bà Nhì cũng có dãy đất dừa lá ở các vị trí thửa 577-1, 910-1, 911-1 theo bản vẽ hiện nay. Dãy dừa này bà Nhì được ông Trương Văn Khánh sang lại cho trước đó. Do dừa lá mọc chòm ra lẫn lúa, bà Nhì có thuê bà phát đám dừa lá này chuyển thành ruộng lúa, có đường nước. Sau đó, bà Nhì cũng cho bà canh tác trên phần đất đó.

Năm 2001, bà Nhì có sang lại một số thửa đất cho ông Trần Quốc K, bà biết gồm thửa 593 và phần đất dừa lá này là các thửa 577-1, 910-1, 911-1 theo bản vẽ. Từ đó, bà hợp đồng thuê đất lại của ông Kiệt, bà có xin ông Kiệt cất một căn nhà nhỏ trên gò đất, so sánh với bản vẽ thì bà biết đó là thửa 910-1. Năm 2011, nhà bà bị cháy, do nhà nghèo và có mẹ già cùng sống chung nên chính quyền địa phương và bà con có góp tiền cho bà xây lại căn nhà trên. Vì đất không phải của bà nên Phó Chủ tịch xã Đa Phước có liên hệ với ông Kiệt chấp thuận cho bà xây dựng lại căn nhà. Cuối năm 2015, bà Th sang đất ông Kiệt mà bà đang canh tác dựng cọc bơm cát dựng hàng rào tranh chấp. Lúc này chủ đất trước là gia đình bà Nhì cũng ra tranh chấp đất với bà Th. Năm 2018, ông Kiệt khởi kiện bà Th ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Ngày 29/3/2018, trong khi bà đưa mẹ bà đi chữa bệnh thì bà Th cho cấm cọc dựng thêm hàng rào chắn ngang cửa nhà bà và chắn ngang lối ra vào khu đất làm cho bà không thể vào nhà.

Ông Nguyễn Bá Kh trình bày tại bản tự khai ngày 20/12/2021:

Ông là người chứng kiến liên quan đến việc cấm cọc và bàn giao các thửa đất gia đình bà Trương Thị Nh bán cho ông Trần Quốc K trước đây. Vào năm 2001, gia đình bà Nhì có sang lại một số thửa đất cho ông Kiệt và có kêu ông cấm cọc để bàn giao cho bên mua. Việc bàn giao có lập biên bản về các thửa đất. Việc cấm cọc là theo hướng dẫn của phía gia đình bà Nhì và được ông Kiệt đồng ý như trong biên bản. Ông có chứng kiến bà Nhì và ông Kiệt ký tên biên bản, trong đó có ông xác nhận với tư cách là người làm chứng.

Ông Lê Đức H trình bày tại bản tự khai ngày 21/12/2021: Ông có tham gia cấm cọc và bàn giao đất giữa các bên là gia đình bà Trương Thị Nh và ông Trần Quốc K. Khoảng năm 2001 gia đình bà Nhì có bán một số thửa đất cho ông Kiệt và kêu ông cấm cọc.

Việc bàn giao đất có ghi biên bản và ghi rõ thửa đất bàn giao. Việc cầm cọc được tiến hành theo chỉ dẫn của gia đình bà Nhì và theo nội dung trong biên bản, ông là người chứng kiến gia đình bà Nhì và ông Kiệt ký tên biên bản.

Theo Chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Hội Nhập số 2021099.IVC-CT ngày 23/12/2021: Quyền sử dụng đất là 6.249.017.205 đồng; giá trị công trình xây dựng là 12.487.500 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 60.600.000 đồng tại thửa đất 525, tờ bản đồ số 40 (thửa 525 phân chiết từ một phần thửa 38, 41 tờ bản đồ số 40 (BĐĐC), tương ứng một phần các thửa 577, 910, 911, tờ bản đồ số 12 (TL02/CT,-UB) Quyền sử dụng đất thuộc các thửa 578, 593, 1116, tờ bản đồ 40; tọa lạc tại ấp 4 xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Giá trị toàn bộ làm tròn là **6.322.105.000** (Sáu tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, một trăm lẻ năm ngàn) đồng.

Tại bản án hình sự sơ thẩm số 641/2022/DSST ngày 18-5-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 35, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 164; 167; 168; 169; 688; 691; 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Th ông Huỳnh Th V tháo dỡ cọc rào trả lại toàn bộ diện tích 112,5m² đất đã dựng rào chiếm của các thửa 578 (4,8m²), thửa 593 (101,5m²) và thửa 1116 (6,2m²), tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại các vị trí (19), (20), (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 13/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Quốc K.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc K sau đây:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03306 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V ngày 11/12/2014 với diện tích 1.328m² đất thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận toàn bộ phần đất có tổng diện tích 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quốc K;

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim Th, ông Huỳnh Th V tháo dỡ cọc rào trả lại toàn bộ diện tích đất 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), tại ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Quốc K;

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V tháo dỡ rào cọc phía trước khu đất đến sát ranh đường liên ấp, di dời cây trồng, trả lại hiện trạng lối đi vào khu đất và quyền đi lại sinh hoạt canh tác trên diện tích rạch nước như trước đây cho ông Trần Quốc K.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-5-2022, nguyên đơn là ông Trần Quốc K có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 31-5-2022, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Th có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Quốc K vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án số 641/2022/DS-ST ngày 18-5-2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 24/5/2022, nguyên đơn ông Trần Quốc K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đã tuyên và yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31/5/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th kháng cáo bản án sơ thẩm đã tuyên và không chấp nhận đóng án phí. Tại phiên tòa hôm nay Bị đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền xét xử.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Về nội dung: Ông Trần Quốc K khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03306 ngày 11/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V với diện tích 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1, 911-1 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02) thuộc ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận phần đất trên là của nguyên đơn.

2/ Buộc bà Th ông V phải tháo dỡ các cọc rào đang cắm trên phần đất thuộc các thửa 578, 593, 1116 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02) trả lại toàn bộ diện tích 112,5m² cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất này có nguồn gốc do bà Ngoại chồng của bà là bà Trương Thị Nh cho vào năm 1999 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH0306 ngày 11/12/2014. Vợ chồng bà đã sử dụng ổn định phần đất này từ năm 1999 đến nay. Bà không lấn chiếm đất của ông Kiệt và cũng không đồng ý tháo dỡ cọc rào trả lại toàn bộ diện tích 1.328m² thuộc các thửa 577-1, 910-1 và 911-1, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB). Đối với phần diện tích 112,5m² đất đã dựng rào chiếm của các thửa 578, 593, 1116, tờ bản đồ số 12 nếu nguyên đơn đo đạc mà phía bên bị đơn có lấn chiếm thì bị đơn sẽ đồng ý trả lại.

Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy: theo lời trình bày của ông Trần Quốc K thì vào năm 2001 ông có mua của bà Trương Thị Nh thửa đất 593 có lập hợp đồng ngày 21/9/2001, sau đó ông và bà Nh có lập tiếp hợp đồng bổ sung ngày 25/10/2001 xác nhận phần đất bổ sung thêm là phần đất nằm giữa các thửa 578, 581, 593 nhà dân và rạch nước. Ông Kiệt căn cứ theo hợp

đồng ngày 21/9/2001 và hợp đồng bổ sung ngày 25/10/2001 xác định đã mua các thửa đất 577-1, 910-1, 911-1.

Xét hợp đồng ngày 21/9/2001 và hợp đồng ngày 25/10/2001 thì thấy, về hình thức không có xác nhận của cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật, về nội dung: không thể hiện rõ số lô, số thửa cũng như diện tích phần đất các bên chuyển nhượng cho nhau là bao nhiêu mà chỉ ghi: “...*phần đất bổ sung thêm là phần đất nằm giữa các thửa 578, 581, 593, nhà dân và rạch nước...*”. Bà Trương Thị Nh là người bán đất tại thời điểm này chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 577-1, 910-1, 911-1 nên không đúng quy định pháp luật, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác tại công văn số 1347/UBND ngày 09/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc cung cấp thông tin phần đất tranh chấp thể hiện: Phần đất thuộc thửa 525 (phân chiết từ thửa 38, 41) tờ bản đồ số 40 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01408 ngày 03 tháng 01 năm 2012 cho ông Huỳnh Th V và bà Nguyễn Thị Kim Th và sau này được cấp lại là số CH03306 ngày 11 tháng 12 năm 2014. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03306 ngày 11/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Th và ông Huỳnh Th V là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tháo dỡ cọc rào chắn trả lại 112,5m² trả lại cho nguyên đơn.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 13/6/2018 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thì thấy việc sử dụng đất của gia đình bà Th đã lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông Kiệt tại các vị trí (19), (20), (7). Do bà Th kéo rào lưới B40 sang phần đất của ông Kiệt nên cấp sơ thẩm buộc bà Th tháo dỡ cọc rào chắn trả lại 112,5m² ranh giới đất là có căn cứ chấp nhận nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án này. Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn đã rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Cho nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, và bị đơn rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Th.

2/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc K;

Giữ nguyên bản án dân sự số 641/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quốc K phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0002255 ngày 30-5-2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0002273 ngày 31-5-2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Các thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Minh

Phan Tô Ngọc

Phan Văn Yên

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Sở tư pháp TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (6);
- Lưu (VP 05, HS 01) (DTTP 18)

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

Phan Văn Yên