

Bản án số: 364/2023/DS-PT

Ngày 20 tháng 6 năm 2023

“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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiền - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 6 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 phúc thẩm thụ lý số: 151/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 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: 37/2022/DS-ST ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1136/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: 318/3D ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh T, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp Pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. Bị đơn:

1/ Ông Phạm Văn D, sinh năm 1960, có mặt.

2/ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1961, có mặt.

Cùng địa chỉ: 318/3 ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Võ Thanh T, Văn phòng Luật sư Đông Nam, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, có mặt.

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

3.1. Ông Lại Xuân H, sinh năm 1965, xin vắng mặt.

3.2. Chị Lại Mai P, sinh năm 1996, xin vắng mặt.

3.3. Anh Lại Thành Đ, sinh năm 1998, xin vắng mặt.

3.4. Anh Lại Thanh H, sinh năm 2004, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 318/3D ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Đoàn Đức A, sinh năm 1961, xin vắng mặt.

3.6. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1965, xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 318/3 ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1952, xin vắng mặt.

Địa chỉ: 169/1 ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1959, có mặt.

Địa chỉ: Số 156, tổ 5, ấp 3, xã Phú Lý, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1962 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M:

3.9.1. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1967, vắng mặt.

Địa chỉ: 169/1B ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.9.2. Chị Phạm Thị Phương M, sinh năm 1986, vắng mặt.

Địa chỉ: 169/1B ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.9.3. Chị Phạm Thị Phương U, sinh năm 1988, vắng mặt.

Địa chỉ: Đội 3, ấp Đ, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.9.4. Anh Phạm Lê Minh H, sinh năm 1986, vắng mặt.

Địa chỉ: 238C/3 ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.9.5. Chị Phạm Thị Kiều P, sinh năm 1992, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 20B/4X tổ 13B, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.9.6. Chị Phạm Thị Minh H, sinh năm 1996, vắng mặt.

Địa chỉ: 169/1B ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.9.7. Cháu Phạm Lê Minh H, sinh năm 2004, vắng mặt.

Địa chỉ: 169/1B ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Lê Minh H: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh 1967, vắng mặt.

10. Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1964, xin vắng mặt.

Địa chỉ: 166/1B ấp G, xã G3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

11. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1968, xin vắng mặt.

Địa chỉ: 318/3 ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

12/ Bà Phạm Thị N, sinh năm 1973, có mặt.

Địa chỉ: 318/3 ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

13/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của:

4.1. Bà Vũ Thị H - Là bị đơn.

4.2. Bà Phạm Thị N - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày: Vào ngày 16/9/2002, cha bà là cụ Phạm Văn Đ có lập di chúc với nội dung cho bà Phạm Thị L một phần đất tại thửa 161, tờ bản đồ số 18 tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai với diện tích đất 135m<sup>2</sup> (chiều ngang 6m và chiều sâu 22,5m). Khi lập di chúc có sự chứng kiến của ông Nguyễn Bá T trú tại 323/3B ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai và ông Đoàn Đức A trú tại 318/3 D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Từ năm 2002 cho đến nay, gia đình bà Phạm Thị L vẫn sống ổn định trên mảnh đất này. Do hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn nên ngày 22/5/2006 bà được Ủy ban nhân dân huyện T xây dựng nhà tình thương trên diện tích mà bà được cụ Phạm Văn Đ cho. Từ khi cấp nhà tình thương cho đến nay, gia đình bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất cho nhà nước. Tuy nhiên ông Phạm Văn D đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 968m<sup>2</sup> trong đó có phần đất mà bà Phạm Thị L được cha cho. Đến ngày 11/9/2008, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 tọa lạc ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H.

Sau khi biết sự việc, bà Phạm Thị L đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã G1 yêu cầu được giải quyết. Ngày 29/5/2019, Ủy ban nhân dân xã G1 đã tổ chức hòa giải, ông Phạm Văn D thừa nhận là bà được cụ Phạm Văn Đ lập di chúc cho diện tích đất 135m<sup>2</sup> và ông chỉ đứng tên đại diện cho các anh chị em trong gia đình tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã Gia Tân, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông Phạm Văn D sẵn sàng tách thửa cho bà Phạm Thị L khi bà có yêu cầu. Tại thời điểm này bà không đồng ý vì phần đất mà bà được cha của bà cho nhưng tại sao ông Phạm Văn D lại tự ý xin cấp sổ. Sau đó, bà sang nhà ông Phạm Văn D để thỏa thuận và yêu cầu ông Phạm Văn D thực hiện tách thửa cho bà nhưng ông Phạm Văn D không đồng ý.

Do đó, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà được quyền diện tích 130,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã G1, huyện

T, tỉnh Đồng Nai theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3356/2020 ngày 21/10/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Thống Nhất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/09/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H.

- *Tại bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H trình bày:* Vào năm 1998, cụ Phạm Văn Đ có mua của ông Đoàn Đức A một thửa đất với diện tích 968m<sup>2</sup>, sau khi nhận chuyển nhượng, cụ Phạm Văn Đ có xây dựng căn nhà ngang 4m dài 8m trên đất. Đến ngày 04/3/1999, cụ Phạm Văn Đ có lập di chúc cho vợ chồng ông Phạm Văn D phần đất do cụ Phạm Văn Đ đã mua của ông Đoàn Đức A. Vào thời điểm đó cụ Phạm Văn Đ chỉ sống một mình nên vợ chồng ông Phạm Văn D có kêu bà Phạm Thị L về sinh sống cùng với cụ Phạm Văn Đ.

Ngày 21/9/1999, cụ Phạm Văn Đ viết di chúc lần hai, trong di chúc có ghi cho vợ chồng ông Phạm Văn N phần đất 11m ngang, dài 44m còn cho vợ chồng ông Phạm Văn D 11m ngang, dài 44m và buộc 2 anh em phải nuôi và lo hậu sự sau này cho cụ Phạm Văn Đ.

Đến ngày 15/6/2001 cụ Phạm Văn Đ sửa lại di chúc, cho ông Phạm Văn N được 16m ngang mặt đường và 01 căn nhà, dài 22m; ông Phạm Văn D được 17m mặt đường phía sau, dài 22m và bà Phạm Thị N được 05m ngang mặt đường phía giáp ông Đoàn Đức A (cùng mặt đường với ông) với điều kiện ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn D phải chăm sóc nuôi cụ khi khỏe mạnh cũng như lúc ốm đau, sau khi cụ chết các ông phải lo chôn cất cụ xong thì các ông mới được hưởng số tài sản trên. Lúc này cha ông đã yếu, không tự viết nên đã nhờ ông Đoàn Đức A viết di chúc vào ngày 15/6/2001, sau khi lập di chúc cha ông bệnh chết.

Tuy nhiên, sau khi cụ Phạm Văn Đ chết, ông Phạm Văn N không đồng ý theo di chúc, không bỏ tiền ra làm đám tang cho cụ Phạm Văn Đ nên cụ Đ2 đã tuyên bố bán nhà để trả nợ và cụ Đ2 thu lại toàn bộ di chúc của cụ Phạm Văn Đ.

Do vậy, ngày 08/11/2003 gia đình họp, lập biên bản và ông Phạm Văn D đã mua lại phần nhà đất của cụ Phạm Văn Đ 01 căn nhà (4m x 7,5m) và đất 11,5m x 22,5m với giá 31.500.000 đồng để trang trải chi phí lo đám tang cho cụ Phạm Văn Đ. Còn dư 5.000.000 đồng giao cho ông Mậu và cụ Đ2 làm giỗ 3 năm cho cụ Phạm Văn Đ. Khi làm đám giỗ ông Phạm Văn D có mua thêm của anh em trong nhà 5 mét chiều sâu nên phần đất này là 27,5 mét với giá 2.000.000 đồng để gộp vào làm đám giỗ. Tuy nhiên, sau khi đám giỗ xong anh em trong nhà chỉ cắt cho bị đơn chiều sâu thêm 3m nên phần đất của bị đơn chỉ có 11,5m x 25,5m. Phần đất còn lại là do bị đơn chỉ đứng tên thay cho anh em trong gia đình.

Đối với phần đất của bà Phạm Thị L yêu cầu được sử dụng thì ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H không có ý kiến nhưng ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bị đơn chỉ đứng thay tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị em trong gia đình.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:* Việc cụ Phạm Văn Đ cho bà Phạm Thị L một phần đất thì bà Phạm Thị T không biết. Sau khi cụ Phạm Văn Đ chết anh chị em trong gia đình có ký giấy bán cho ông Phạm Văn D một phần đất để lấy tiền trả chi phí đám tang cho cụ Phạm Văn Đ. Bà Phạm

Thị T không có ý kiến về yêu cầu của bà Phạm Thị L và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn N trình bày:* Không có ý kiến về yêu cầu của bà Phạm Thị L và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:* Không đồng ý công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T, Phạm Văn M trình bày:* Đồng ý công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày:* Đồng ý công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M gồm Lê Thị Ngọc H, Phạm Thị Phương M, Lê Minh Hoàng, Phạm Thị Kiều P, Phạm Thị Minh H, Phạm Lê Minh H không có ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Đức A và bà Phạm Thị H trình bày:* Vào năm 1998 có bán cho cụ Phạm Văn Đ 968m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 344 tờ bản đồ số 16 tại xã G1, huyện T. Sau đó ông Đoàn Đức A có chứng kiến việc cụ Phạm Văn Đ lập di chúc cho bà Phạm Thị L một phần đất. Việc mua bán đất đã xong, ông Đoàn Đức A và bà Phạm Thị H không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị L với ông Phạm Văn D.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ: Điều 107, 189 Bộ luật dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 38; khoản 1 Điều 227; Điều 266, Điều 147; khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Công văn số 01 ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân Tối cao; Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Công nhận quyền sử dụng 130,7m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho bà Phạm Thị L. Phần đất được giới hạn bởi các điểm: 6, a, b, c, 6 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3356/2020 ngày 21/10/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Thống Nhất (có sơ đồ kèm theo bản án).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/9/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình hoặc cây trồng trên đất của bên kia, thì bên có công trình và cây trồng sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/11/2022, bị đơn bà Vũ Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét lại phần đất của vợ chồng bà đã mua vào năm 2003.

- Ngày 08/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị N kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xem xét lại quyền lợi của bà Phạm Thị N có nhà đã xây cất trên đất vào năm 2007.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử lưu ý biên bản họp gia đình để giành quyền khởi kiện cho thân chủ tôi ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H trong một vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử ra một bản án phù hợp với quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị L đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: Các đương sự xác định đất của bà Phạm Thị L từ bố là cụ Phạm Văn Đ cho. Nội dung di chúc của cụ Phạm Văn Đ cho bà Phạm Thị L một phần thửa đất 161, tờ bản đồ số 18 tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai, bà Phạm Thị L quản lý sử dụng từ tháng 9/2002 và đến năm 2006 được UBND huyện T cấp nhà ở tình thương ở ổn định trên diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất. Tại phiên tòa hôm nay các bên xác định rõ phần đất của bà Phạm Thị L sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp khiếu nại gì. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy án sơ thẩm đề Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Có một số vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Tòa án sơ thẩm cũng chưa hướng dẫn bà Vũ Thị H làm đơn phản tố cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm thủ tục yêu cầu độc lập để giải quyết triệt để vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị N làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 21/10/2020 (bút lục số 189) đã xác định phần đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị L với ông Phạm Văn D, bà Vũ Thị H có diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo các mốc a, b, c, 6, a. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/9/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 (Bút lục số 182) và biên bản định giá ngày 12/01/2022 (bút lục số 348-351) đã xác định trên phần đất tranh chấp 130,7m<sup>2</sup> có tài sản gồm: Căn nhà tình thương có kết cấu tường xây tô diện tích 38,5m<sup>2</sup>, mái lợp tônle, nền xi măng được xây dựng năm 2006 (theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện T về việc xây dựng nhà tình thương cho hộ bà Phạm Thị L có hoàn cảnh khó khăn). Ngoài ra còn có các công trình, vật kiến trúc khác trên đất gồm nhà phụ xây tường không tô, mái tônle xà gồ gỗ, nền xi măng, giếng nước, sân xi măng, hàng rào sắt, cổng sắt do gia đình bà Phạm Thị L đang quản lý sử dụng.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Phạm Thị L cho rằng phần đất 130,7m<sup>2</sup> có nguồn gốc của cha ruột là cụ Phạm Văn Đ lập di chúc ngày 16/9/2002 cho bà Phạm Thị L. Theo di chúc lập ngày 16/9/2002 thì cụ Phạm Văn Đ cho bà Phạm Thị L một phần đất có chiều ngang 6 mét, chiều dài 22,5 mét tại thửa đất 161 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận cụ thể. Sau khi cụ Phạm Văn Đ chết, bà Phạm Thị L quản lý đất và dựng nhà ở trên đất từ năm 2002. Đến ngày 22/5/2006 do bà có hoàn cảnh khó khăn nên được Ủy ban nhân dân huyện T ban hành quyết định số 1364/QĐ-UBND về việc cấp nhà tình thương diện tích xây dựng là 34m<sup>2</sup> được xây dựng trên phần đất này. Thời điểm này, trên thửa đất số 161 tờ bản đồ 18, gồm có ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn N

sử dụng đất. Các bên đều phân chia ranh giới rõ ràng, không ai sử dụng sang phần đất của ai, kể cả ranh đối với phần đất còn lại của thửa đất này và thống nhất ranh đất đang sử dụng. Nhưng năm 2008 ông Phạm Văn D đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 968m<sup>2</sup> trong đó có bao trùm phần đất của bà Phạm Thị L. Nên bà Phạm Thị L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H và công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1, huyện T.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/5/2019 tại Ủy ban nhân dân xã G1 huyện T (bút lục 09) ông Phạm Văn D đồng ý tách thửa khi bà Phạm Thị L có yêu cầu. Đồng thời tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2020 (Bút lục số 157-159) bị đơn ông Phạm Văn D, bà Vũ Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, Phạm Văn N, Phạm Ngọc T, Phạm Văn M có lời khai không có tranh chấp đối với diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất hiện do bà Phạm Thị L đang sử dụng thuộc một phần thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1, huyện T có gắn căn nhà tình thương của gia đình bà Phạm Thị L được chính quyền địa phương hỗ trợ để xây dựng nhà vào năm 2006. Tuy nhiên năm 2008 ông Phạm Văn D thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 344, tờ bản đồ 16 có diện tích 946m<sup>2</sup> trong đó 300m<sup>2</sup> là đất ONT và 646m<sup>2</sup> đất BHK (cây lâu năm). Hiện nay có sổ mới là thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1. Trong đó có phần đất của bà Phạm Thị L đang sử dụng là 130,7m<sup>2</sup>.

Do đó, nguyên đơn bà Phạm Thị L yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất có gắn căn nhà tình thương của bà được cấp thuộc một phần thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1, huyện T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1, huyện T:

Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2008 ông Phạm Văn D khai nguồn gốc sử dụng đất do bố Phạm Văn Đ mua của ông Đoàn Đức A năm 1998, chia cho con Phạm Văn D năm 2003; theo đơn xin xác nhận nguồn gốc đất, ông Phạm Văn D khai: Bố Phạm Văn Đ mua của ông Đoàn Đức A năm 1998 chia cho con năm 2003 theo biên bản họp gia đình (bút lục 221-222).

Tuy nhiên tại Biên bản họp gia đình ngày 08/01/2003 (Bút lục 220) do bị đơn ông Phạm Văn D cung cấp, có nội dung: *“Bán căn nhà xây tường, lợp tôn, nền xi măng số 318/3 và bán 7,5m đất chiều ngang, chiều dài 22,5m ở hai bên hông nhà nói trên. Số tài sản nói trên được bán cho anh Phạm Văn D...”*

Đồng thời biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2020 ông Phạm Văn D, bà Vũ Thị H cũng có lời khai: *“Vợ chồng chúng tôi đại diện gia đình đứng tên sổ đỏ, chúng tôi chỉ có quyền sử dụng 11,5m x 25,5m trong tổng số đất trên. Cái gì tôi mua thì tôi tách ra riêng tôi tự đứng tên, phần còn lại giao cho 7 anh chị em còn lại đứng tên. Việc yêu cầu hủy giấy không có ý kiến”*.

Như vậy có căn cứ xác định thửa đất 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, huyện T có phần diện tích 130,7m<sup>2</sup> do bà Phạm Thị L sử dụng được cấp nhà tình thương trên đất để ở. Phần đất còn lại do ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn N quản lý sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị N khai

trên thửa đất 161 ngoài phần đất của bà Phạm Thị L đang sử dụng còn có căn nhà của bà Phạm Thị N xây dựng trên đất vào năm 2007 để ở đến nay. Tuy nhiên khi xem xét cấp quyền dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện T không tiến hành đo đạc để xác định hiện trạng sử dụng đất của các đương sự tại thửa 161 mà căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn D và trích lục bản đồ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, huyện T cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H diện tích 946m<sup>2</sup> đất ONT + LNK là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó bà Phạm Thị L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[5] Xét việc tách thửa đất đối với phần đất 130,7m<sup>2</sup> tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp D2, xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai, thấy rằng:

Tại khoản Điều 1 của Quyết định số: 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất và tại khoản 3 Điều 1 quy định “*Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau: ...đ) Tách thửa đất, hợp thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;...*”

Đồng thời tại Văn bản số: 9217/UBND-KT ngày 26/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định “*Việc tách thửa đất để xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương không bị hạn chế về diện tích được tách thửa đối với từng loại đất được quy định tại Điều 4, Điều 6 của Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai*

Về quy hoạch sử dụng đất thửa 161 tờ bản đồ 18, xã G1, huyện T đến năm 2030, có 147,3m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất giao thông và 798,7m<sup>2</sup> đất nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn. Nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn với các cạnh tiếp giáp mặt đường rộng 6m và dài 22,5m là đáp ứng đủ điều kiện để thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 6 của quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 ngày 11/3/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, với tổng diện tích 946m<sup>2</sup> không thể hiện vị trí đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Đối chiếu với quy định trên, có căn cứ xác định nguyên đơn bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất không bị hạn chế về diện tích được tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được quy định tại Điều 4, Điều 6 của Quyết định số: 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Mặt khác, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 ngày 11/3/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, với tổng diện tích 946m<sup>2</sup> không thể hiện vị trí đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, nên bà Phạm Thị L có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất có gắn căn nhà tình thương (được xây dựng theo Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 22/5/2006 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp nhà tình thương cho đối tượng nghèo có khó khăn về nhà ở) theo quy định tại điểm c khoản Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 ngày 11/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, với tổng diện tích 946m<sup>2</sup>. Công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng đất diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất có gắn căn nhà tình thương thuộc tách thửa 161 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà Phạm Thị L có trách nhiệm kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Bị đơn bà Vũ Thị H và người liên quan bà Phạm Thị N kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm để giải quyết luôn phần đất của bà Phạm Thị N có gắn căn nhà của bà Phạm Thị N xây dựng vào năm 2007 đang sử dụng để ở đồng thời xem xét giải quyết phần đất của ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H đã mua vào năm 2003 có chiều ngang 11,5m chiều dài 25,5m tại thửa 161.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có lập biên bản lấy lời khai các đương sự, nhưng bị đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N không có yêu cầu phản tố cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự bà Vũ Thị H, bà Phạm Thị N cũng thừa nhận diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng không nằm trong phần đất mà bà Vũ Thị H và bà Phạm Thị N yêu cầu xem xét giải quyết. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự kháng cáo yêu cầu hủy bản sơ thẩm để giải quyết luôn phần đất của bà Phạm Thị N và phần đất của bà Vũ Thị H, ông Phạm Văn D trong cùng vụ án. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H và người liên quan bà Phạm Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xét Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do bà Vũ Thị H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định

về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nên hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[8] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc các đương sự có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về việc khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình hoặc cây trồng trên đất của bên kia, thì bên có công trình và cây trồng sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thì hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L:

Công nhận cho bà Phạm Thị L được quyền sử dụng đất diện tích 130,7m<sup>2</sup> đất (trên đất có gắn căn nhà tình thương) thuộc tách thửa 161 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Phần đất được giới hạn bởi các điểm: 6, a, b, c, 6 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3356/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Thống Nhất lập ngày 21/10/2020 (Kèm theo bản án).

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 653769 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/9/2008 cho ông Phạm Văn D và bà Vũ Thị H tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã G1, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000578 ngày 01/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà N đã nộp xong.

- Bà Vũ Thị H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000577 ngày 01/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc đương sự có trách nhiệm đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về việc đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình hoặc cây trồng trên đất của bên kia, thì bên có công trình và cây trồng sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**