

**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**

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 145/2023/DS-GĐT

Ngày 07/8/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

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

***Thành phần Ủy ban thẩm phán gồm có:*** 09/13 thành viên tham gia xét xử do ông Bùi Đức Xuân - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:***

- 1.1. Ông Phùng Văn N, sinh năm 1962;
- 1.2. Ông Phùng Văn N2, sinh năm 1967;
- 1.3. Ông Phùng Văn N3, sinh năm 1970;
- 1.4. Ông Phùng Văn N4, sinh năm 1972;
- 1.5. Ông Phùng Văn N5, sinh năm 1975.

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Phùng Văn N2.

Cùng địa chỉ: Khóm P, phường A, thành phố H, tỉnh T.

***2. Bị đơn:*** Anh Châu Quốc P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khóm P, phường A, thành phố H, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn **N6**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 322, ấp K, xã M, thành phố X, tỉnh G.

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

3.1. Bà Võ Thị Kim **A1**, sinh năm 1988;

Đại diện theo ủy quyền: Anh Châu Quốc P, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Khóm P, phường A, thành phố H, tỉnh T.

3.2. Ông Nguyễn Văn **S**, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện Tam Nông, tỉnh T.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn **D** - Chủ tịch

Địa chỉ: Khóm T, phường L, thành phố H, tỉnh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Phùng Văn N2 đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông tên Phùng Văn **C** (Cặp), chết năm 1999 và Nguyễn Thị **M1**, chết năm 2003 nhận chuyển nhượng vào năm 1950 của ông Dương Văn **D** (đã chết), chiều ngang 20m, chiều dài 325m với giá 06 chỉ vàng 24kara, 9T8. Khi nhận chuyển nhượng, do cha mẹ ông trả tiền chưa đủ nên hai bên không làm giấy tờ với nhau. Đến năm 1991, cha mẹ ông trả đủ tiền cho ông D thì hai bên có làm “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” xác lập văn tự từ năm 1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) xã B. Tuy nhiên, năm 1979 đến năm 1980, ông Mai Công **T1** (giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã B thời điểm đó) và Châu Khắc **P1** quyền trưởng Công an xã dùng quyền lực chiếm đoạt một phần quyền sử dụng đất của gia đình ông, diện tích theo đo đạc thực tế là 693,8m<sup>2</sup> (mảnh trích đo địa chính số 19-2019). Gia đình ông đã khiếu nại nhiều năm nhưng không được xem xét, giải quyết. Khoảng năm 1986 đến năm 1987, ông Mai Công T1 tự ý lấy phần quyền sử dụng đất chiếm dụng của gia đình ông giao lại cho cha anh Châu Quốc P là ông Châu Khắc P1 (nguyên quyền Trưởng Công an xã thời điểm đó). Mặc dù quyền sử dụng đất này gia đình ông hiện đang quản lý nhưng ông P1 vẫn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1. Khi ông P1 chết, anh Châu Quốc P thừa kế quản lý, sử dụng, xây cất chuồng trại nuôi gà vịt ở trên đất này cho đến nay đã tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Văn S.

Nay ông là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn yêu cầu anh Châu Quốc P phải trả cho gia đình ông quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 693,8m<sup>2</sup> (Mảnh trích đo địa chính số 19-2019), thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 21; tháo dỡ, di dời trại vịt và vật kiến trúc để trả lại

quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình ông; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*) của anh Châu Quốc P, ông thống nhất diện tích theo đo đạc thực tế là 693,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 21 theo mảnh trích đo địa chính số 19-2019 và thống nhất theo Biên bản thỏa thuận giá ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H (nay là thành phố H). Đối với ông Nguyễn Ngọc T2 thì Tòa án cũng đã xác minh, nhưng hiện nay không biết ông T2 đang ở đâu, nên ông không yêu cầu gì liên quan đến ông Nguyễn Ngọc T2, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông cam kết không khởi kiện bổ sung từ nay cho đến khi kết thúc vụ kiện.

*Bị đơn anh Châu Quốc P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị Kim A1) trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha, mẹ của anh tên là ông Châu Khắc P1 (sinh năm 1956, mất năm 2016) và bà Nguyễn Lệ T3 (không nhớ năm sinh) nhận chuyển nhượng vào ngày 29/6/1991 của ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Ngọc T2 mua đất này của Ban Chỉ huy thanh niên xung phong tỉnh. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm “*Giấy nhượng quyền sở hữu đất đai thổ cư*”, có xác nhận của UBND xã A với chiều ngang 20m, chiều dài 44m, diện tích 880m<sup>2</sup>, giá 02 chỉ vàng 24kara. Năm 1993, cha anh là ông Châu Khắc P1 được cấp GCNQSDĐ các thửa đất nêu trên, đến ngày 07/01/2000, do có sai sót trong việc cấp giấy nên Nhà nước hủy toàn bộ GCNQSDĐ trên địa bàn xã A. Năm 2016, cha anh mất nên anh được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ ngày 25/5/2016, anh sử dụng ổn định cho đến nay. Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, anh không thống nhất. GCNQSDĐ của anh hiện nay không thể chấp cho tổ chức tín dụng hay cá nhân nào để vay vốn ngân hàng. Ngoài thỏa thuận bằng giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Văn S thì anh không bán cho người nào khác.

*Ông Nguyễn Văn S có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Ngày 29/01/2019 ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 167, tờ bản đồ số 21, diện tích 745,0m<sup>2</sup>, loại đất nuôi trồng thủy sản với anh Châu Quốc P, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, thị xã H, tỉnh T. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Anh Châu Quốc P đã nhận tạm ứng của ông nhiều lần với tổng số tiền đến ngày 27/9/2019 là 350.000.000 đồng. Phần còn lại khi nào hai bên đến Phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì thanh toán đủ. Đối với vụ án này ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn và bị đơn. Việc mua bán giữa ông và anh Châu Quốc P để hai bên tự thỏa thuận giải quyết, nếu không được sẽ khởi kiện yêu cầu.

*Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày:* Qua kiểm tra rà soát, UBND thành phố H không có ý kiến, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh T đã quyết định (tóm tắt):

*Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu hộ ông Châu Quốc P phải di dời tài sản để trả cho các nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế là 693,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 21, GCNQSDĐ cấp cho ông Châu Quốc P năm 2016 (diện tích cấp giấy 745m<sup>2</sup>); đất tại phường A, thành phố H, tỉnh T (kèm Mạnh trích đo địa chính số 19-2019 ngày 09/7/2019); Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ thửa 167, tờ bản đồ số 21 của hộ anh Châu Quốc P đứng tên quyền sử dụng đất. Hộ anh Châu Quốc P được tiếp tục sở hữu, sử dụng diện tích 693,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 21 do hộ anh Châu Quốc P đứng tên quyền sử dụng đất.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/01/2022, các nguyên đơn có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 184/2022/DS-PT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định (tóm tắt): *Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.*

Ngoài ra Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực của bản án.

Ngày 26/7/2022, các nguyên đơn có đơn đề nghị kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền giải quyết vụ án cũng như trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; nhiều chứng cứ chưa được chứng minh làm rõ dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án cụ thể như sau:

#### **[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:**

Tại khoản 4, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định tương ứng của Luật tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh.*”. Tại khoản 4, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh: “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án.*”.

Trong vụ án, các nguyên đơn tranh chấp với bị đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 21 do anh Châu Quốc P đứng tên GCNQSDĐ; các nguyên đơn có yêu cầu hủy GCNQSDĐ do anh P đứng tên tại thửa đất và tờ bản đồ này. Căn cứ vào quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Tố tụng hành chính như đã viện dẫn trên thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng về thẩm quyền giải quyết vụ án.

## **[2] Về nội dung tranh chấp**

[2.1] *Về nguồn gốc thửa đất số 167 tờ bản đồ số 21 do ông Châu Khắc P1 đứng tên GCNQSDĐ:*

Tại GCNQSDĐ số W 390003 ngày 29/01/2003 (được cấp lần đầu) do UBND huyện H, tỉnh T đã cấp cho Hộ ông Châu Khắc P1 được quyền sử dụng các thửa đất tại tờ bản đồ số 21 gồm: thửa số 180 có 03 diện tích 509m<sup>2</sup>, 300m<sup>2</sup>, 509m<sup>2</sup>; thửa số 167 diện tích 745m<sup>2</sup>; đất tọa lạc tại xã A, huyện H, tỉnh T.

Tại Văn bản số 821/UBND-HC ngày 16/6/2020 của UBND thị xã H trả lời TAND huyện có nội dung: “*Theo hồ sơ địa chính lưu trữ, vào năm 1993 và năm 2000 không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Châu Khắc P1. Việc cấp GCNQSDĐ (lần đầu) cho hộ ông Châu Khắc P1 là vào năm 2003, thời điểm cấp giấy không phát sinh tranh chấp nên UBND xã A đã xác lập hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Châu Khắc P1, trên cơ sở đó cơ quan chuyên môn tham mưu UBND huyện H (nay là thị xã H) cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Châu Khắc P1 theo quy định.*”.

Ông Châu Khắc P1 sinh 1956 (chết 24/01/2013) không để lại di chúc. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 03/5/2016 tại Văn phòng công chứng Q, tỉnh T, bà Cao Thị Đ1 (vợ ông P1) cùng 02 người con là Châu Quốc P và Cao Thị Trúc P2 phân chia nhiều khối tài sản là di sản do ông P1 để lại, trong đó anh Châu Khắc P được hưởng thửa đất số 167 diện tích 745m<sup>2</sup>. Tại GCNQSDĐ số CD 228324 (không ngày, tháng, năm 2016) do UBND huyện H, tỉnh T đã cấp cho anh Châu Khắc P được quyền sử dụng thửa đất số 167, tờ bản đồ số 21; diện tích 745.0m<sup>2</sup> đất (nuôi trồng thủy sản), đây cũng chính là diện tích đất các đương sự trong vụ án có tranh chấp.

*Về hồ sơ cấp GCNQSDD của ông Châu Khắc P1:*

Theo Đơn xin đăng ký QSDĐ đề ngày 05/8/2002 của ông Châu Khắc P1 kê khai nguồn gốc các thửa đất trên: “*Thỏa thuận sang nhượng của Ban Tổ chức Tỉnh ủy 1986; mua ông Mai Công T1 năm 1986.*”. Tuy nhiên, tại Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 15/01/2003 ông P1 lại kê khai nguồn gốc “*Đất sang nhượng của bà M2, ông T1*”.

*Về nguồn gốc đất tranh chấp theo lời trình bày của anh Châu Quốc P:*

Quá trình giải quyết tại Tòa án, anh Châu Quốc P lại trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ anh mua của ông Nguyễn Ngọc T2, còn phần đất cha anh mua của ông Mai Công T1 và bà Nguyễn Thị M2 là phần đất khác, không dính phần đất tranh chấp này.

Theo “*Giấy nhượng quyền sở hữu đất đai thổ cư*” ngày 28/6/1991, có xác nhận của UBND xã thể hiện ông Nguyễn Ngọc T2 (sinh năm 1956, thường trú tại Khóm 3, thị xã S, chứng minh nhân dân số 340001239 do Công an tỉnh T cấp ngày 03/01/1978) “*có một mảnh đất thổ cư tại ấp An Lợi, xã A, Do Ban Chỉ huy Thanh niên xung phong tỉnh nhượng lại ngày 30/4/1990*”. Ông T2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Châu Khắc P1 “*khoảng đất chiều ngang 20m, dài 44m. Tổng diện tích đất là 880m<sup>2</sup>...*”.

Tại Bản khai ngày 15/5/2020, ông Nguyễn Ngọc T2 (sinh 1955, địa chỉ Khu phố 2, thành phố S trình bày từ trước đến nay ông không có mua bán đất và không có đất tại H. Theo Văn bản số 282/CAP ngày 15/5/2020 của Công an Phường 3, thành phố H trả lời TAND huyện có nội dung: Qua rà soát từ trước đến nay không có nhân khẩu nào tên Nguyễn Ngọc T2, sinh 1956 hiện đang sinh sống, đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại khu vực khóm 2, Phường 3, thành phố S, tỉnh T.

Hồ sơ vụ án không thể hiện có giấy tờ gì chứng minh ông Nguyễn Ngọc T2 nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ Ban Chỉ huy Thanh niên xung phong tỉnh nhượng lại ngày 30/4/1990.

Xét thấy hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Châu Khắc P1 khi kê khai, đăng ký về nguồn gốc đất có nhiều mâu thuẫn như trên đã nêu và mâu thuẫn chính lời trình bày của anh Châu Quốc P, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chứng minh làm rõ.

*[2.2] Về việc quản lý, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp:*

Quá trình giải quyết vụ án bên nguyên đơn trình bày: năm 1979-1980, ông Mai Công T1 là chủ tịch UBND xã và ông Châu Khắc P1 (là cha anh P) là quyền Trưởng Công an xã dùng quyền lực chiếm đất, đến năm 1986-1987 ông T1 giao lại đất cho ông P1. Tại Văn bản số 269/TA-DS ngày 07/7/2021 của TAND thành phố H có hỏi UBND thành phố H nhiều nội dung, trong đó có nội dung yêu cầu cung

cấp thông tin về người đầu tiên đăng ký đất tranh chấp vào sổ mục kê hay sổ địa chính; tuy nhiên Công văn số 2850/UBND-HC ngày 07/10/2021 của UBND trả lời các nội dung khác, không có trả lời nội dung về việc người đăng ký sổ mục kê hay sổ địa chính mà không nêu lý do. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ: từ năm 1975 đến thời điểm năm 1979-1980 cũng như từ năm 1979-1980 đến thời điểm anh P trình bày năm 1991 nhận chuyển nhượng của ông T2 thì ai là người trực tiếp quản lý, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để giải quyết vụ án.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn trong khi nhiều chứng cứ chưa được chứng minh làm rõ là chưa có căn cứ vững chắc; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy cả hai Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo thẩm quyền.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 184/2022/DS-PT ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh T về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phùng Văn N, ông Phùng Văn N2, ông Phùng Văn N3, ông Phùng Văn N4, ông Phùng Văn N5 với bị đơn là ông Châu Quốc P;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

### **Nơi nhận:**

- Chánh án (*để báo cáo*);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (*để biết*);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh T;
- TAND thành phố H, tỉnh T;
- Chi Cục THADS thành phố H, tỉnh T;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án.  
(P.T.L)

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Đức Xuân**