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: 204/2025/DS-PT
Ngày 20 tháng 3 năm 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận 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 Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Phan Đức Phương

ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - 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.

Trong các ngày 13 tháng 3 và ngày 20 tháng 3 năm 2025, 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 104/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 507/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ B, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2021) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bích N1 (NGUYEN NINA BICH NGOC THI), sinh năm 1971, hộ chiếu số: 504684754, cấp tại Hoa Kỳ (vắng mặt).

Địa chỉ: C H, R, T, Hoa Kỳ.

2. Chị Nguyễn Ngọc Quế A (NGUYEN JENNIE ANH), sinh năm 1989, hộ chiếu số: B6562835, cấp tại Cục Q1 (vắng mặt).

Địa chỉ: C H, R, T, Hoa Kỳ.

3. Chị Nguyễn Ngọc Thảo P (NGUYEN SUE), sinh năm 1993, hộ chiếu số: 545777488, cấp tại Hoa Kỳ (vắng mặt).

Địa chỉ: C H, R, T, Hoa Kỳ.

4. Anh Nguyễn Hồng Â (N2), sinh năm 1999, hộ chiếu số: 581848428, cấp tại Hoa Kỳ (vắng mặt).

Địa chỉ: C H, R, T, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của bà N1, chị A, chị P, anh Â: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ B, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/10/2021) (có mặt).

5. Bà Vũ Thị Hồng U, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: H, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

7. Chị Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1976 (có mặt).

8. Chị Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

9. Chị Nguyễn Thị Phụng T2, sinh năm 1981 (có mặt).

10. Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)..

11. Chị Nguyễn Thị Xuân H2, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Tố N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm bà Nguyễn Thị Bích N1, chị Nguyễn Ngọc Quế A, chị Nguyễn Ngọc Thảo P, anh Nguyễn Hồng Â, do ông Vũ Văn T đại diện, trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Bích N1 là vợ chồng. Chị Nguyễn Ngọc Quế A, chị Nguyễn Ngọc Thảo P, anh Nguyễn Hồng Â là con đẻ của ông H, bà N1.

Trước đây, vợ chồng ông H bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn S một diện tích đất tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Về nguồn gốc, đất này do ông S nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Q, ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc T3 - chồng bà Nguyễn Thị Tố N.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận, thửa đất của ông, bà có số 17, tờ bản đồ số 01, xã X, huyện X, diện tích 11.726m^2.

Tuy nhiên, giấy chứng nhận này được cấp không đúng với thực tế chuyển nhượng. Thực tế, các bên không chuyển nhượng toàn bộ thửa số 17, tờ bản đồ số 01 mà chuyển nhượng theo ranh mốc trên thực địa do các bên xác định. Diện tích đất này thuộc một phần của thửa số 21 và một phần của thửa số 24 tờ bản đồ số 01, xã X, huyện X.

Đối với phần còn lại của thửa đất số 17 (nay là thửa 25, 26 mới), tờ bản đồ 01 thì từ trước tới nay các con của bà N là vợ chồng chị K, anh H5 và vợ chồng anh K1 vẫn quản lý, sử dụng.

Ngày 11/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 là ông Hồ Văn H3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất cho bà Vũ Thị Hồng U. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Hồ Văn H3 đã dẫn bà U đến thực địa xem hiện trạng, ranh giới thửa đất. Các mốc ranh từ trước khi ông H3, bà N1 nhận chuyển nhượng đến nay không thay đổi, hàng ranh là cột bê tông rào kẽm gai.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà U ký hợp đồng đo vẽ lại thửa đất để sang tên trên giấy chứng nhận. Qua đo vẽ xác định, diện tích đất thực tế các bên nhận chuyển nhượng, quản lý và sử dụng từ ông T3 qua ông Q, ông Q qua ông S, ông S qua ông H3, bà N1 và từ ông H3, bà N1 qua bà U hiện nay là thửa số 21 và một phần thửa số 24 tờ bản đồ số 01 xã X. Đất được giới hạn bởi các mốc: (12,13,4,5,6,9,10,3,2,14–12) có tổng diện tích là 8.354,2m^2 (theo Trích lục và hiện trạng khu đất số 1212/2023 ngày 04/7/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện X thực hiện).

Trong khi bà U tiến hành thủ tục đăng ký, sang tên thì ngày 26/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 cho bà Nguyễn Thị Tố N. Trong đó, đã cấp luôn phần diện tích đất mà bà N1 và ông H3 nhận chuyển nhượng trước đó với diện tích 2.036,9m^2 là một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01, xã X, huyện X, giới hạn bởi các mốc: (4,5,6,9,10,3–4).

Việc bà N được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 2.036,9m^2 được giới hạn bởi các mốc: (4,5,6,9,10,3–4) thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01, xã X là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông H3 bà N1. Do đó, ông H3 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Tố N ngày 26/11/2018.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tố N trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 diện tích đất 2.036,9m^2 được giới hạn bởi các mốc: (4,5,6,9,10,3–4) thuộc một phần thửa số 24, tờ bản đồ số 01, xã X, huyện X (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X).

- Công nhận ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 có quyền sử dụng diện tích đất 8.354,2m^2 gồm một phần thửa 17, tờ bản đồ số 01 cũ, (nay là trọn thửa số 21 tờ bản đồ số 01 có diện tích 6.317,3 m^2) và một phần thửa 24, tờ bản đồ số 01 (có diện tích 2.036,9 m^2) tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (12,13,4,5,6,9,10,3,2,14–12), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X (để ông bà làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật cho bà Vũ Thị Hồng U).

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Tố N, trình bày:

Bà Nguyễn Thị Tố N là vợ của ông Nguyễn Ngọc T3, ông T3 chết ngày 10/02/2016. Ông T3, bà N có sáu người con là Nguyễn Thị Thúy K, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Thị Phụng T2, Nguyễn Duy H1, Nguyễn Thị Xuân H2.

Toàn bộ thửa đất số 24 (diện tích đất 4.052m²), tờ bản đồ số 01, xã X, huyện X có nguồn gốc do gia đình bà N khai hoang vào năm 1988 và sử dụng ổn định từ đó cho tới nay. Ngày 12/12/1997, Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L153382, tổng diện tích 24.616m², trong đó có thửa 24 hiện nay, cho hộ ông Nguyễn Ngọc T3.

Trước đây, bà N đi làm ăn xa, chồng bà N là ông T3 ở nhà có bán cho ông Q 7,8 sào đất. Sau này về nhà, bà N nghe ông T3 nói lại. Việc giao dịch, mua bán giữa hai bên bà không biết cụ thể như thế nào.

Bà N cũng nghe ông T3 nói có thỏa thuận bán thêm cho ông Q 02 sào đất ngoài mặt đường để làm nhà ở và đường đi vào đất, ông Q đã đặt cọc 01 chỉ vàng. Tuy nhiên, do ông Q gặp khó khăn nên chưa thực hiện xong việc thanh toán theo thỏa thuận.

Vị trí diện tích 7,8 sào đất mà ông T3 bán cho ông Q là phần diện tích đất hiện nay thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 01, xã X. Đất hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Bích N1. Theo giấy chứng nhận cấp cho ông H, bà N1 thì diện tích đất được cấp lên tới hơn 01 mẫu, diện tích này vượt quá diện tích mà ông T3 đã bán cho ông Q, đất này đã lấn sang phần đất của gia đình bà N1.

Vị trí 02 sào đất ngoài mặt đường mà ông Q định mua thêm là một phần thửa số 24, tờ bản đồ số 01 xã X. Phần diện tích này hiện ông Nguyễn Văn H đang tranh chấp.

Toàn bộ diện tích 4.052m² thửa đất số 24, trong đó có 2.023,6m² đang tranh chấp từ trước tới nay đều do bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2021, bà N rào

bao quanh chung toàn bộ phần diện tích 4.052m² đất bằng dây kẽm gai để phân ranh giới với các thửa đất liền kề.

Từ khi bán đất cho ông Q đến năm 2021, tuy đất được bán qua nhiều người nhưng những người chủ thửa đất số 21 đều để đất cho bà N canh tác nên bà không rào phân ranh giới thửa đất số 21 với thửa đất số 24. Đến năm 2021, người chủ sử dụng mới không cho làm trên đất nữa nên bà N mới rào lại.

Việc đóng tiền làm đường xã hội hóa giao thông là do bà U tự thực hiện, không thông qua trao đổi với bà N. Diện tích đất 2.023,6m² hiện đang tranh chấp nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà N là đúng. Bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Thúy K, chị Nguyễn Thị Mỹ C, chị Nguyễn Thị Ngọc T1, chị Nguyễn Thị Phụng T2, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Xuân H2, trình bày:

Các anh chị là con đẻ của ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị Tố N. Ông Nguyễn Ngọc T3 chết ngày 10/02/2016. Hiện nay các anh chị không trực tiếp sinh sống trên thửa đất số 24 tờ bản đồ số 1 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Các anh chị thống nhất với lời trình bày của bà N về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vũ Thị Hồng U trình bày:

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Hồ Văn H3 là người được vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Bích N1 ủy quyền dẫn bà U xuống xem đất tại ấp A, xã X, huyện X. Ông H còn dẫn bà U vào nhà, gặp bà N là chủ đất trước đây. Chính bà N cùng dẫn bà U đi coi và chỉ ranh đất. Theo chỉ dẫn, thửa đất có hình chữ L, có ranh mốc cụ thể rõ ràng, có hàng rào kẽm gai xung quanh. Theo giấy chứng nhận thì thửa đất có số 17, tờ bản đồ số 01, xã X, diện tích 11.726m^2. Tại buổi gặp, bà N còn nói với ông H về việc phải đóng tiền làm đường (chủ đất còn nợ tiền làm đường).

Ngày 11/8/2018, ông Hồ Văn H3 và bà U lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà U ký hợp đồng đo vẽ lại thửa đất để sang tên chuyển quyền theo quy định của pháp luật.

Thực tế thửa đất gia đình ông H3 bà N1 nhận chuyển nhượng, quản lý và sử dụng hiện nay là thửa số 21 và một phần thửa số 24 tờ bản đồ số 01, xã X, được giới hạn bởi các mốc: (2,3,10,9,6,5,4,13,12,14-2), có diện tích 8.354,2m^2 (theo bản đồ hiện trạng khu đất số 1212/2023 ngày 04/7/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện X thực hiện), mà không phải trọn thửa 17 cũ (thửa 17 cũ hiện nay là thửa 21, 25, 26).

Khi bà U đang làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định thì ngày 26/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CP534853 cho bà N, trong đó đã cấp luôn một phần diện tích đất mà bà bà U nhận chuyển nhượng từ ông H3, bà N1.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà U là người đóng tiền xã hội hóa giao thông, phía bà N nói không phải đất của bà N nên bà N không đóng.

Bà U đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H3 để ông H3, bà U làm thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Tố N ngày 26/11/2018.

Căn cứ các điều 26, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 121, 404 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H:

Công nhận ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 có quyền sử dụng tổng diện tích 8.354,2m^2 đất gồm: thửa số 21, tờ bản đồ số 01 (có diện tích 6.317,3m^2) và một phần thửa 24, tờ bản đồ số 01 (có diện tích 2.036,9m^2), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đất được giới hạn bởi các mốc (12,13,4,5,6,9,10,3,2,14–12), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X.

Buộc bà Nguyễn Thị Tố N tháo dỡ hàng rào đã tạo lập từ mốc 3 đến mốc 4, trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 diện tích 2.036,9m^2 đất là một phần của thửa số 24, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đất có ranh mốc (6,5,4,3,10,9–6), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chí phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị Tố N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tố N trình bày: Phía nguyên đơn khai không đúng đối với thửa 24. Bà N cho rằng ông T3 là chồng bà N đã bán cho bên nguyên thửa đất 17, ngoài ra không bán thửa nào khác. Còn thửa 24 diện tích 2.036,9m^2 là của bà N

từ trước đến nay. Việc ông H mua thửa 17 thiếu diện tích lại đi khởi kiện yêu cầu lấy thửa 24 của bà N là không đúng. Bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, xem xét lại bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tranh chấp không đúng, đất là của bà N.

Ông Vũ Văn T trình bày: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 có quyền sử dụng tổng diện tích 8.354,2m^2 đất gồm: thửa số 21, tờ bản đồ số 01 (có diện tích 6.317,3m^2) và một phần thửa 24, tờ bản đồ số 01 (có diện tích 2.036,9m^2), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đất được giới hạn bởi các mốc (12,13,4,5,6,9,10,3,2,14–12), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X; Buộc bà Nguyễn Thị Tố N tháo dỡ hàng rào đã tạo lập từ mốc 3 đến mốc 4, trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Bích N1 diện tích 2.036,9m^2 đất là một phần của thửa số 24, tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đất có ranh mốc (6,5,4,3,10,9–6), theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1212 ngày 04/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X là hoàn toàn đúng thực tế, đúng pháp luật bởi vì từ ngày 11/8/2018 việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà N1 với bà U thì sau khi bà U tiến hành thủ tục cấp đất yêu cầu đo vẽ lại toàn bộ diện tích diện tích 11.726m^2 thì lúc này mới phát hiện ra diện tích đất không phải 11.726m^2 mà thực tế chỉ có 8.354,2m^2, diện tích đất này tạo ra hình chữ L giáp với mặt đường 2.036,9m^2 và diện tích phía sau của chữ L là 6.317,3m^2 và tiếp giáp mặt đường là lối đi duy nhất, mảnh đất này có tính chất liền khối theo hình chữ L và phía sau hoàn toàn không có lối đi. Nếu không có 2.036,9m^2 mặt đường thì mảnh đất phía sau diện tích 6.317,3m^2 hoàn toàn không có, trên thực địa mới nhìn thấy rõ. Việc đo lại đất từ diện tích 11.726m^2 này chỉ còn lại thửa 21, tờ bản đồ số 01 có diện tích 6.317,3m^2 còn một phần thửa 24 còn lại có diện tích 2.036,9m^2 là đúng với thực tế. Ngày 26/11/2018 trong lúc bà U đang làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy cho bà N là cấp luôn diện tích 2.036,9m^2 cho bà N, nếu cấp cho bà N thì phần diện tích 6.317,3m^2 phía trong không có lối đi. Do đó việc khởi kiện của ông H yêu cầu công nhận diện tích đất này để làm cơ sở chuyển nhượng cho bà U là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông T cho rằng cây điều của ông H trồng 10 năm tuổi là phù hợp với thời gian ông H sử dụng phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T thừa nhận cây điều của bà N trồng vẫn còn sót lại trên phần đất tranh chấp.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà N cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 2.036,9m^2 là bà N đã làm hàng rào bê tông kẽm gai đã cho con bà N quản lý từ năm 2003. Trên phần đất bà N đã trồng 20 cây điều 20 năm tuổi là phù hợp lời khai của bà N sử dụng đất từ năm 2003. Ông H cho rằng trồng cây điều 10 năm tuổi nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà N sử dụng đất từ năm 2003, ông H không có khiếu

nại, tranh chấp gì, Tòa án cấp sơ thẩm không cho đương sự đối chất làm rõ quá trình quản lý sử dụng đất cũng như trồng cây của đương sự là chưa đảm bảo. Ông H cho rằng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 17, thửa đất 17 chuyển thành thửa đất 21, 25, 26. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng thửa 21 và một phần thửa 24, trong khi thửa 24 là của bà N sử dụng. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ quá trình chuyển nhượng giữa các đương sự gồm các thửa đất nào tuy nhiên đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, buộc bà N phải tháo dỡ là chưa đảm bảo căn cứ. Như vậy với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đủ cơ sở để buộc bà N tháo dỡ trả lại cho ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tố N yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc buộc bà Nguyễn Thị Tố N trả cho ông H, bà Nguyễn Thị Bích N1 diện tích 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24 và công nhận cho ông H, bà N1 được sử dụng 8.354,2m^2 đất (6.317m^2 thuộc thửa đất 21 và 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24), tờ bản đồ số 1, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 12/12/1997, hộ ông Nguyễn Ngọc T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 24.616m^2, gồm có 03 thửa đất là:

- Thửa đất số 17 có diện tích 11.726m^2;

- Thửa đất số 18 có diện tích 6.620m^2;

- Thửa đất số 19 có diện tích 6.270m^2;

Các thửa đất cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/12/1999, ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q toàn bộ thửa đất số 17 có diện tích 11.726m^2 nêu trên (thửa đất số 17). Ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/11/1999. Ngày 13/5/2002, ông Q chuyển nhượng thửa đất số 17 cho ông Nguyễn Văn S1. Ông S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2002. Ngày 17/7/2003, ông S1 chuyển nhượng thửa đất số 17 cho bà Nguyễn Thị Bích N1. Ngày 21/8/2003, bà Nguyễn Thị Bích N1, ông Nguyễn Văn H (chồng bà N1) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, thửa đất số 17 được tách thành 03

thửa là thửa 21, thửa 25 và thửa 26. Trong đó, ông H, bà N1 chỉ quản lý, sử dụng thửa đất số 21 có diện tích 6.317,3m^2.

Ngày 10/02/2016, ông Nguyễn Ngọc T3 chết. Ngày 13/6/2018, bà Nguyễn Thị Tố N (vợ ông T3) và các con gồm bà Nguyễn Thị Mỹ C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Phụng T2, ông Nguyễn Duy H1, bà Nguyễn Thị Xuân H4 lập văn bản phân chia di sản thừa kế, trong đó bà N được hưởng 4.200m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1 nêu trên (thửa đất số 18). Bà N đã hoàn tất các thủ tục kê khai, đăng ký, tách thửa quyền sử dụng đất. Ngày 26/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N có số thửa mới là thửa 24, diện tích 4.052m^2.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều ghi nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số 17 có diện tích 11.726m^2, nhưng trên thực tế các bên chỉ chuyển nhượng và bàn giao có 8.354,2m^2 đất, trong đó 6.317,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 17 (nay là thửa 21) và 2.036,9m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 18 (nay là một phần thửa đất số 24) nên yêu cầu bà N trả lại 2.036,9m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 24 do bà N đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N cho rằng ông T3 chỉ chuyển nhượng cho ông Q phần đất tầm 7 - 8 sào thuộc một phần thửa đất số 17, không chuyển nhượng phần đất còn lại thuộc thửa 17 và cũng không chuyển nhượng một phần thửa đất số 18.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông Q, ông Q và ông S1, ông S1 và bà N1 đều ghi nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số 17 có diện tích 11.726m^2, không ghi cụ thể vị trí, tứ cận phần đất chuyển nhượng. Ông H cho rằng phần đất chuyển nhượng thực tế không đúng với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai tranh chấp, khiếu nại hay phản đối. Trong suốt thời gian dài từ năm 1999 cho đến nay, qua nhiều lần chuyển nhượng, không có ai yêu cầu đo đạc, chỉnh lý lại diện tích đất được cấp. Khi chuyển nhượng các bên cũng không lập biên bản bàn giao đất, cắm mốc ranh trên thực địa. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đo đạc, không ký giáp ranh. Theo Bản vẽ bản đồ địa chính khu đất ngày 24/5/2002 của Phòng Địa chính huyện X thì hình thể thửa đất số 17 diện tích 11.726m^2 có 4 mặt giáp ranh với thửa đất số 18, 15, 16, 01 và đường đất, trong đó ranh đất giữa thửa đất số 17 và số 18 là một đường thẳng, còn hình thể phần đất mà ông H khởi yêu cầu công nhận (6.317m^2 thuộc thửa đất 21 và 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính ngày 04/7/2024, là hình chữ L. Hiện nay thửa đất số 17 được tách thành 03 thửa là thửa đất số 21 có diện tích 6.317m^2 (do nguyên đơn sử dụng), thửa đất số 25 do gia đình ông Nguyễn Văn K1 đang sử dụng, thửa đất số 26 do gia đình ông Nguyễn Văn H5 đang sử dụng. Bà N không sử dụng phần đất nào thuộc thửa đất số 17 cũ.

Như vậy, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa đất số 17, đều không liên quan đến phần đất thuộc thửa đất số 18 (nay là thửa số 24 do bà N đang sử dụng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng thực chất ông T3

chuyển nhượng cho ông Q một phần thửa đất số 17 (nay là thửa 21) và một phần thửa đất số 18 (nay là thửa 24), tổng diện tích 8.340,9m^2 (6.317m^2 thuộc thửa đất 21 và 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24) để buộc bà N giao trả cho ông H, bà N1 phần đất 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24, là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q có làm **nhà và đường đi** trên diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 24. Theo Kết quả xác minh ngày 23/5/2019 và ngày 14/11/2020 của Ủy ban nhân dân xã X thể hiện: *Toàn bộ diện tích 8.340,9m^2 đang trồng cây điều khoảng 10 năm tuổi, điều* ***do ông Hồng T4****, xung quanh diện tích đất đã được chôn cọc bê tông và rào kẽm gai*. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 05/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thì trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 24 có trồng 40 cây điều đường kính từ 10 - 20cm và 02 cây bưởi đường kính 05cm, ngoài ra không có tài sản, công trình xây dựng gì. Bà N xác định các cây trồng trên đất **do bà N trồng** từ năm 1998 cho đến nay, hàng rào trên đất là do bà N rào. Còn thửa đất số 21 không có công trình xây dựng gì trên đất, chỉ có cỏ mọc hoang.

Như vậy, tài liệu có trong hồ sơ vụ án còn mâu thuẫn, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Do đó, cần phải làm rõ, sau khi ông T3 chuyển nhượng thửa đất số 17 cho ông Q thì quá trình sử dụng đất thực tế tại thửa đất số 17 (nay là thửa 21, 25, 26) và thửa đất số 18 (nay là một phần thửa đất số 24) như thế nào, ai sử dụng; các cây trồng trên đất tranh chấp thuộc thửa 24 (40 cây điều, 02 cây bưởi) là do ông Hồng T4 hay gia đình bà N trồng, trồng vào thời gian nào, có trồng vào thời điểm vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S1 hay không (năm 2003); cần đo đạc toàn bộ diện tích thửa đất số 17 (gồm cả thửa 21, 25, 26) để xác định tổng diện tích đất thực tế của thửa 17 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có chênh lệch hay không; làm rõ tại sao thửa đất số 17 ông T3 chuyển nhượng cho ông Q từ năm 1999, hiện nay vợ chồng ông H đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được tách thành thửa 21, 25, 26 và do các con của ông T3 đang sử dụng thửa 25, 26; nhằm xác định diện tích đất thực tế các bên sử dụng, từ đó có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Ngoài ra, ông H cho rằng các bên chuyển nhượng diện tích đất thực tế là 8.340,9m^2 (6.317m^2 thuộc thửa đất 21 và 2.036,9m^2 thuộc thửa đất số 24); bà N cho rằng ông T3 chỉ chuyển nhượng cho ông Q một phần thửa đất số 17, nay là thửa 21 có diện tích 6.317m^2, trong khi hợp đồng chuyển nhượng ghi chuyển nhượng trọn thửa đất số 17. Do đó, cũng cần phải làm rõ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/1999 giữa ông T3 và ông Q (15.000.000 đồng) tương đương với bao nhiêu diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng, để từ đó xác định thực chất ông T3 đã chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất là bao nhiêu.

Các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng

cáo của bà Nguyễn Thị Tố N, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tố N.

Ngày 26/11/2018, bà Nguyễn Thị Tố N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 đối với thửa đất số 24 có tổng diện tích là 4.052m^2. Thửa đất số 24 này được tách ra từ thửa đất số 18 có diện tích 6.620m^2 do hộ ông Nguyễn Ngọc T3 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/12/1997. Năm 2016, ông T3 chết, các đồng thừa kế của ông T3 phân chia di sản thừa kế, theo đó bà N được hưởng diện tích đất 4.052m^2 nêu trên. Bà N kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế.

Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức:

"1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

Quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này là quyết định đã được ban hành về một vấn đề cụ thể và được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể. Trường hợp vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định này thì phải được Tòa án xem xét trong cùng một vụ việc dân sự đó.

Theo hướng dẫn tại mục 1 Phần I Công văn giải đáp nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp nghiệp vụ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính cá biệt.

Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tố N là quyết định cá biệt, phải được Tòa án xem xét trong cùng vụ án này mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tố N không phải là quyết định cá biệt nên không thuộc trường hợp Tòa án phải xem xét trong cùng một vụ án, từ đó đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tố N, là không đúng. Bởi lẽ, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự; đó chỉ là một hệ quả phát sinh khi giải quyết tranh chấp dân sự, quá trình giải quyết xét xử Toà án buộc phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận để huỷ hay không huỷ mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án (căn cứ mục II của Công văn giải đáp nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao)

Trong vụ án này, Tòa án cần phải xem xét có cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP534853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Tố N hay không; việc không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N có đảm bảo việc giải quyết vụ án một cách đầy đủ, toàn diện hay không; để từ đó có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tố N, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tố N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà N thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tố N.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tố N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên