

**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 467/2023/DS-PT

Ngày 19-7-2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 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 thụ lý số: 99/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1215/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1600/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2023; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/ Ông Bùi Văn Th, sinh năm 1959 (có mặt);

2/ Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số 37/30, Tổ 6, khu phố 5A, phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1951 (có mặt);

2/ Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1952 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 1, thị trấn Gia R, huyện Xuân L, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Chị Nguyễn Phan U, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Phố Thuận H, phường Cam Th, thành phố Cam R, tỉnh Khánh Hòa.

2/ Chị Nguyễn Thị Nhã Q, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 4.03, lô 3B, Chung cư Phú Th, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chị Nguyễn Thị Hồng Tr, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 4.03, lô 3B, Chung cư Phú Th, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Chị Nguyễn Thị Quyên V, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 411/52, đường Lê Đại H, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 942, đường Cách mạng tháng 8, Phường 5, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Anh Bùi Chiến Th, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số 37/30, Tổ 25, Khu phố 5, phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

7/ Chị Bùi Thị Thúy H3, sinh năm 1988 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: R316, Khu phố 7, phường Thống Nh, đường D8, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

8/ Anh Bùi Anh T, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 5A, phường Trảng D, thành phố Biên H, Đồng Nai.

9/ Anh Bùi Minh Kh, sinh năm 1996 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 6, Khu phố 5A, phường Trảng D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Th, bà H, ông Đ, Bà Đ1, chị Q, anh Th2, anh T, anh Kh có mặt, Các đương sự U, Tr, V, M, H3 có đơn xin không tham gia tố tụng, xin vắng mặt, xin Tòa không triệu tập - BL122-126).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn; chị Nguyễn Thị Nhã Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 03/01/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/9/2017, đơn trình bày yêu cầu khởi kiện ghi ngày 07/5/2021, nguyên đơn là ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H trình bày:

Thửa đất 61 tờ 24 bản đồ địa chính thị trấn Gia R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Th, bà H thuộc quyền quản lý sử dụng của ông, bà.

Năm 1998, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 ngang 15,5m x dài 40m = 620m<sup>2</sup> trên đất có hai căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 8,5 cây vàng, hai bên có làm giấy tay ghi rõ tứ cận đất, giấy tay do ông Đ, bà Đ1 giữ chứ ông, bà không giữ. Khi chuyển nhượng có dùng thước đo, đóng mốc bằng cọc điều và giao đất cho vợ chồng ông Đ sử dụng, sát hai bên thửa đất này của ông Đ, bà Đ1 cũng đã có chủ sử dụng liền kề xây nhà ở ổn định là gia đình ông Mai Văn Tam và gia đình ông Đinh Văn Trước các bên sử dụng ổn định không tranh chấp với nhau về ranh giới, tứ cận. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà Đ1 đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V272813 ngày 27/9/2002 xác định số thửa 110 tờ số 3 bản đồ địa chính thị trấn Gia R có diện tích 619,2m<sup>2</sup>. Do ông, bà sinh sống ở thành phố Biên H, không có điều kiện thăm đất, nên không biết từ khi nào ông Đ, bà Đ1 tự chuyển sang cọc bê tông và lưới B40 khác với hiện trạng khi chuyển nhượng lấn chiếm phía sau thửa đất, cụ thể là: Năm 2010, vợ chồng ông, bà mới phát hiện vợ chồng ông Đ lấn chiếm mở rộng phần đất phía sau của thửa đất số 110 sang phần đất còn lại của ông bà thuộc thửa 61 diện tích khoảng 67m<sup>2</sup>, sau khi Tòa tổ chức đo vẽ hiện trạng thực tế, ông bà xác định lại chính xác diện tích bị lấn chiếm là 64,5m<sup>2</sup>.

Khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp thì ông bà phát hiện ra ngày 13/7/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Đ1 số CS 07283, thửa mới là 87 tờ số 24 bản đồ địa chính thị trấn Gia R, diện tích là 651,9m<sup>2</sup>, tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 272813 ngày 27/9/2002 đã cấp cho ông Đ, bà Đ1. Đồng thời ông bà phát hiện năm 2017 ông Đ, bà Đ1 đã làm thủ tục tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Nhã Q toàn bộ thửa đất này và ngày 22/5/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Xuân L tiếp tục thực hiện cập nhật tên chị Q vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07283, thửa mới là 87 tờ số 24 bản đồ địa chính thị trấn Gia R. Tuy nhiên trên thực tế ông Đ, bà Đ1 vẫn đang quản lý, sử dụng đất, chị Q không quản lý sử dụng mà sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ trả đất, qua nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện, tại đơn trình bày yêu cầu khởi kiện đề ngày 07/5/2021, vợ chồng ông Th, bà H xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bị đơn (ông Đ, bà Đ1) trả 65,4m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các mốc (9,8,24,D,9) tại Bản đồ hiện trạng theo hợp đồng số 2643 ngày 15/7/2017.

Trên diện tích 65,4m<sup>2</sup> này có tường rào và cây trồng do bị đơn tạo dựng ra. Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản trên đất là tường rào 720.000đ; và cây ăn trái 740.000đ, tổng cộng 1.460.000đ (một triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng). Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn trả 65,4m<sup>2</sup> đất này, thì nguyên đơn tự nguyện thanh toán giá trị tường rào và cây trồng cho phía bị đơn theo kết quả thẩm định giá nêu trên.

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc vợ chồng ông Đ, bà Đ1 và con gái là chị Nguyễn Thị Nhã Q cùng có trách nhiệm trả lại nguyên đơn diện tích đất 65,4m<sup>2</sup> vì trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Đ, bà Đ1 đã tặng cho con gái Nguyễn Thị Nhã Q thửa đất đang tranh chấp vào ngày 22/8/2017. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 749535 ngày 13/7/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ ông Đ, bà Đ1 thửa đất số 87, bản đồ 24 thị trấn Gia R.

*Bị đơn là ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Bé B trình bày:*

Vào khoảng tháng 10/1998, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà H một căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất 833,38m<sup>2</sup>, có làm giấy mua bán ngày 20/10/1998 (BL13). Sau đó vì thấy bất tiện trong việc quản lý đất nên ông bà đã đề nghị ông Th, bà H chuyển nhượng lại phần phía đằng sau cho các ông Mai Văn Tam 12m x 6m=74m<sup>2</sup>, Nguyễn Ngọc K2 12m x 6m = 74m<sup>2</sup>, Bùi Văn Thanh 21,88m<sup>2</sup>, tổng cộng 169,88m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại của vợ chồng ông Đ là 833,38m<sup>2</sup> - 169,88m<sup>2</sup> = 667,5m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông Th đã chỉ ranh, cắm cọc, sau đó ông Đ mua trụ bê tông và lưới B40 làm hàng rào từ năm 1998 đến nay. Đến ngày 07/5/1999, vợ chồng ông Th bán tiếp nhà và đất sát ranh đất của ông Đ bên trái cho ông Đinh Văn Trước và bà Nguyễn Thị Ngọc, trong giấy sang nhượng ông Th ghi giáp ranh đất ông Đ phía đông dài 44 mét, có bà Đ1 ký tên làm chứng. Vợ chồng ông kê khai và ngày 28/5/2004 được Ủy ban nhân dân thị trấn thông báo đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị phải nộp bản chính giấy mua bán nhà đất cho Ủy ban nhân dân thị trấn Gia R (bản chính thất lạc), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 272813 ngày 27/9/2002 diện tích được cấp là 619,2m<sup>2</sup>. Khi nhận giấy phát hiện diện tích được cấp 619,2m<sup>2</sup> là thiếu 48,3m<sup>2</sup> nên đã có đơn khiếu nại gửi ông Hoàng Đình Hội đề nghị điều chỉnh, nhưng ông Hội trả lời sẽ điều chỉnh sau, đến nay chưa được điều chỉnh. Hiện nay ông Hội bị bệnh nhồi máu não lần 2, ảnh hưởng thần kinh, trí nhớ không chính xác nên không thể cho lời khai làm chứng được (BL521). Nay vợ chồng ông Th kiện ông bà lần 65,4m<sup>2</sup> đất là không có, ông bà không lần nên không đồng ý trả lại đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/9/2015 (BL472): Ông Đ, bà Đ1 khai lại: Ông, bà có mua nhà đất của vợ chồng ông Th chiều ngang 15m, chiều dài 44,5m (667,5m<sup>2</sup>), vợ chồng ông Th đã đo và chỉ ranh giao cho ông bà cắm cọc rào bằng trụ bê tông và lưới B40 từ năm 1998 đến nay không có thay đổi gì về bờ ranh. Không lấn đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của vợ chồng ông Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhã Q và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Bé B trình bày:*

Chị là con của các bị đơn là ông Đ, bà Đ1. Thừa đất tranh chấp do cha mẹ chị nhận chuyển nhượng từ các nguyên đơn, năm 2017 khi đất đang tranh chấp thì cha mẹ chị làm thủ tục tặng cho và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cập nhật tên của chị vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay chị đang cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, không cư trú trên thửa đất tranh chấp. Chị Thống Nh với ý kiến của cha mẹ chị, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Phan U, Nguyễn Thị Hồng Tr, Nguyễn Thị Quyên V, Nguyễn Thị Ngọc M:* Các anh chị là con của bị đơn là ông Đ, bà Đ1, các anh chị không liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp nên xin không tham gia, xin Tòa không triệu tập vì không liên quan, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì (BL122-126).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Chiến Th, chị Bùi Thị Thúy H3, anh Bùi Anh T, anh Bùi Minh Kh:* Các anh chị là con của nguyên đơn là ông Th và bà H, quyền sử dụng đất là của cha mẹ anh chị, yêu cầu bị đơn trả lại đất đã lấn chiếm, xin vắng các buổi làm việc, hòa giải, xét xử (BL488-495).

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 2, 6, 20 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 33, 34, 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 3 của Nghị định số 84/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 98, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn Th bà Đoàn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1.

Buộc ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nhã Q cùng có trách nhiệm trả lại nguyên đơn 65,4m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (9,8,24,D,9) theo Bản đồ hiện trạng được đo

vẽ số 2643 ngày 15/7/2017 (BL542) dựa theo ranh giới của Bản đồ địa chính 2006 - đính kèm bản vẽ theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký biến động và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/5/2022, ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn và chị Nguyễn Thị Nhã Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn và chị Nguyễn Thị Nhã Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn và chị Nguyễn Thị Nhã Q trình bày: chúng tôi mua đất của ông Th, bà H năm 1998 là 667,5m<sup>2</sup> chiều ngang 15m (không phải là 15,5m), chiều dài 44m, mua có làm giấy tay, có bản photocopy còn giữ do bản chính nộp cho Ủy ban nhân dân thị trấn Gia R, cái giếng nước phía bên đất ông Trước là ranh giới cuối chiều ngang của phần đất đã mua, việc mua bán còn có sự làm chứng của ông Bùi Văn Thanh, Nguyễn Ngọc K2 và phù hợp với phần đất ông Thanh chuyển nhượng. Yêu cầu sửa án sơ thẩm bác khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Bùi Văn Th và bà Đoàn Thị H trình bày: chúng tôi chỉ bán phần đất có chiều ngang 15,5m và chiều dài 30m, sau đó thì ông Đ, bà H yêu cầu bán thêm chiều dài là 10m nữa nên mới là 40m, tổng diện tích là 620m<sup>2</sup>, diện tích phía ông Đ kê khai, đăng ký và được cấp là 619,2m<sup>2</sup> là đúng, chúng tôi không có ký và chuyển nhượng theo giấy nào có diện tích 667,5m<sup>2</sup> hay 833m<sup>2</sup>, theo yêu cầu của ông Bùi Văn Thanh để lập hồ sơ đăng ký đất tôi ký 2 tờ giấy không, không biết các ông có sử dụng giấy đó hay không. Chúng tôi yêu cầu giữ y án sơ thẩm.

*- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Việc chuyển nhượng đất giữa 2 bên từ năm 1998, phía bị đơn đã tiến hành đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về diện tích chuyển nhượng 619,2m<sup>2</sup>. Việc cấp đổi giấy chứng nhận của bị đơn tăng thêm 65,4m<sup>2</sup> là không có căn cứ, nguyên đơn không thừa nhận và việc khởi kiện được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở, bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ y bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn và chị Nguyễn Thị Nhã Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp: Các đương sự Thống Nh xác định phần diện tích tranh chấp có diện tích 65,4m<sup>2</sup> (được giới hạn bởi các mốc 9, 8, 24, D, 9) thuộc một phần thửa 61 của ông Bùi Văn Th tờ bản đồ số 03 thị trấn Gia R theo bản đồ địa chính năm 2006 và thuộc một phần thửa 110 của ông Nguyễn Hồng Đ và một phần thửa 61 của ông Bùi Văn Th tờ bản đồ số 03 thị trấn Gia R theo bản đồ địa chính năm 2009.

[2.2] Theo nguyên đơn vào năm 1998, vợ chồng ông Th và bà H với vợ chồng ông Đ và bà Đ1 có Thống Nh thỏa thuận chuyển nhượng một thửa đất theo nguyên đơn là diện tích 620m<sup>2</sup>, ngang 15,5m, dài 40m, trên đất có căn nhà cấp 4 với giá 8,5 cây vàng, hai bên có làm giấy tay, ranh giới được cắm bằng cọc gỗ, hai bên cũng đã giao nhận đất và thanh toán đủ vàng, ông Đ và bà Đ1 cũng đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích là 619,2m<sup>2</sup> có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và được Ủy ban nhân dân huyện Xuân L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2002 với diện tích 619,2m<sup>2</sup> thửa 110 tờ bản đồ số 03 là đúng với phần diện tích đất đã bán. Việc bị đơn lấn chiếm và kê khai đăng ký thêm phần diện tích có diện tích 65,4m<sup>2</sup> (được giới hạn bởi các mốc 9, 8, 24, D, 9) thuộc một phần thửa 61 của ông Bùi Văn Th tờ bản đồ số 03 thị trấn Gia R theo bản đồ địa chính năm 2006 và thuộc một phần thửa 87 tờ 24 của ông Nguyễn Hồng Đ để được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai cấp đổi quyền sử dụng đất lên 651,9m<sup>2</sup> vào năm 2015 là không đúng buộc phải trả lại.

[2.3] Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trình bày có lập thành văn bản nhưng bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực bản chính hiện nay không ai còn lưu giữ. Căn cứ hồ sơ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng quyền sử dụng đất của ông Đ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuân L cung cấp thể hiện Đơn đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 02/12/1999 của ông Nguyễn Hồng Đ kê khai diện tích 619,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 3, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/1999 và Tờ trình nguồn gốc đất đề ngày 02/2/2000, Danh sách xét duyệt chi tiết 68 hộ khu 1, thị trấn Gia R đều thể hiện diện tích kê khai Thống Nh là 619,2m<sup>2</sup> (BL66-80) là hoàn toàn phù hợp với lời

trình bày của nguyên đơn chỉ chuyển nhượng chiều ngang 15,5m và chiều dài 40m, diện tích 620m<sup>2</sup>. Việc ông Nguyễn Hồng Đ đăng ký, kê khai để được cấp giấy diễn ra trước thời điểm ông Bùi Văn Th được cấp giấy đất liền kề nên không thể cho rằng phần đất được cấp còn thiếu diện tích của các cơ quan Nhà nước.

[2.4] Căn cứ hồ sơ hiện trạng khu đất được Tòa án nhân dân huyện Xuân L yêu cầu đo vẽ ngày 17/7/2017 (BL542) thể hiện thửa 110 có diện tích 619,2m<sup>2</sup> qua quá trình sử dụng thực tế đã có sự thay đổi, sai lệch về chiều ngang, chiều dài không đúng như hiện trạng hồ sơ địa chính. Về chiều ngang theo bị đơn quá trình sử dụng ổn định ranh không có tranh chấp về chiều ngang. Đối với chiều dài của thửa đất các bên tranh chấp thể hiện theo bản đồ địa chính năm 2006 thửa đất của ông Đ và các thửa liền kề tiếp giáp đường đất đều đã bị giải phóng mở đường đều mất một phần diện tích, theo ông Th thì do bị giải tỏa nên ông cũng đồng ý kéo dài thêm cho các chủ đất mà ông đã chuyển nhượng cho đủ 40m dài phù hợp với mốc giới do các bên thỏa thuận lúc chuyển nhượng, bàn giao đất là các cọc gỗ thể hiện ở các điểm A,B,C,D,E theo bản vẽ ngày 17/7/2017 (BL542), phù hợp với lời thừa nhận của bị đơn Nguyễn Hồng Đ tại biên bản hòa giải ngày 11/8/2010. Đồng thời đối chiếu với diện tích đất sử dụng thực tế của bị đơn Nguyễn Hồng Đ theo hồ sơ hiện trạng khu đất bản vẽ ngày 17/7/2017 cho thấy phần diện tích của ông Đ sử dụng theo các điểm 27, 39, D, C, 36, 26, 40-27 có tổng diện tích là 586,9m<sup>2</sup> và phần tiếp giáp lộ đất bị giải tỏa 26,9m<sup>2</sup> thì phần đất của ông Đ có tổng diện tích là 613,8m<sup>2</sup> gần tương đương với diện tích được cấp năm 2002. Căn cứ theo ông Đ trình bày cũng Thông Nh ranh chiều ngang không có tranh chấp nên diện tích hiện nay sử dụng còn lại còn thiếu, không tính phần tranh chấp có nhỏ hơn không vì nguyên nhân tranh chấp với ông Th, bà H.

[2.5] Xét hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai số CA749535 ngày 13/7/2015 thì ông Đ được công nhận 651,9m<sup>2</sup>, tăng thêm 32,7m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận số V 272813 ngày 27/9/2002 cấp cho bị đơn lần đầu. Căn cứ hồ sơ cấp đổi do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh huyện Xuân L cung cấp (BL553-562) thể hiện Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 29/6/2010 của ông Nguyễn Hồng Đ kê khai diện tích thay đổi từ 619,2m<sup>2</sup> thành 651,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 3, không nêu rõ được lý do tăng diện tích và theo Tờ trình về việc cấp đổi giấy chứng nhận của hộ ông Nguyễn Hồng Đ và bà Trần Thị Đ1 của Ủy ban nhân dân thị trấn Gia R số 659/TTr-UBND đề ngày 27/5/2015 xác định lý do đề nghị: *“Hình thể, ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Diện tích tăng 32,7m<sup>2</sup> ... do đo đạc từ bản đồ địa chính cũ thành bản đồ địa chính mới... Không nhận chuyển nhượng, không khai phá thêm, đất sử dụng ổn định”* (BL557). Như vậy, hồ sơ cấp đổi không kèm theo giấy tờ mua bán thêm như lời trình bày của bị đơn, hồ sơ cấp giấy cũng không có bản chính hay bản photocopy giấy mua bán diện tích đất 833,38m<sup>2</sup> theo giấy mua bán ngày 20/10/1998 (BL13). Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xét cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đất đang bị tranh chấp, vi phạm quy định tại Điều 98, 105 của Luật Đất đai năm 2013

và vi phạm quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai phải có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi sai quy định theo Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.6] Mặt khác, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng đối với các hộ liền kề cũng lần chiếm phần chiều dài của thửa đất tương tự như ông Đ có tranh chấp và đến nay đều đã giải quyết xong trả lại phần diện tích lần chiếm tạo nên đường ranh thẳng ở các điểm A, B, C, D, E trong đó điểm tiếp giáp C và D là của bị đơn, cụ thể: hộ ông Bùi Văn Thanh trả theo Bản án số 38/2021/DSPT ngày 05/4/2021 thửa 74 trong đó có phần cái giếng nước, Nguyễn Ngọc K2 sang lại cho bà Lê Thị K trả năm 2010 thửa 73, Nguyễn Đắc Tr trả năm 2023 theo biên bản hòa giải ngày 13/02/2023 thửa 72, ông Đinh Văn Trước trả thửa 69.

[3] Như vậy, với các chứng cứ đã nêu cho thấy hiện trạng thực tế theo bản đồ hiện trạng số 315 ngày 07/6/2011 (BL97) dựa theo ranh giới của bản đồ địa chính 2009 (BĐĐC mới) thì bị đơn là ông Đ, bà Đ1 quản lý, sử dụng 651,9m<sup>2</sup>, thực tế sử dụng tăng thêm 65,4m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V272813 ngày 27/9/2002 cấp cho bị đơn lần đầu, diện tích này không phù hợp với diện tích của cả hai lần kê khai để cấp giấy vào năm 2002 và cấp đổi vào năm 2015. Bị đơn là ông Đ, bà Đ1 lý giải cho việc bị đơn sử dụng đất nhiều hơn so với thỏa thuận mua bán ban đầu và những lần đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bị đơn có thỏa thuận mua thêm đất của nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp được giấy tờ mua bán, chuyển nhượng phần đất tăng thêm để chứng minh ý kiến trình bày của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Đ, bà Đ1, bà Hằng kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà Đ1 giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Đối với việc đính chính trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật sang tên chị Nguyễn Thị Nhã Q vào năm 2017 là ghi chú tên chủ sử dụng mới trên cơ sở giao dịch tặng cho như đã phân tích trên việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xét cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đất đang bị tranh chấp, vi phạm quy định tại Điều 98, 105 của Luật Đất đai năm 2013 và việc đăng ký biến động cũng không đúng nên phải có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Nhã Q giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ, bà Đ1, bà Hằng phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 là bị đơn và chị Nguyễn Thị Nhã Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 2, 6, 20 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 33, 34, 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 3 của Nghị định số 84/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 98, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Bùi Văn Th, bà Đoàn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1.

Buộc ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nhã Q cùng có trách nhiệm trả lại nguyên đơn 65,4m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (9,8,24,D,9) theo Bản đồ hiện trạng được đo vẽ số 2643 ngày 15/7/2017 (BL542) dựa theo ranh giới của Bản đồ địa chính 2006 - đính kèm bản vẽ theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký biến động và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

#### **2. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng Đ, bà Trần Thị Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000281, 0000282 ngày 19/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai là đủ.

Bà Nguyễn Thị Nhã Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000283 ngày 19/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đường sự;
- Lưu (Án - Trú).

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

**Nguyễn Văn Minh**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Văn Khoa     Đinh Ngọc Thu Hương**

**Nguyễn Văn Minh**