

Bản án số: 158/2017/DS-PT

Ngày 26 - 7 - 2017

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho 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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Bà Trần Thị Thu Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền, 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 Đặng Như Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017, 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: 88/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2017/QĐ - PT ngày 05 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phan Hữu N, sinh năm 1947 ( có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Trung T – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh A ( có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1933; ( vắng mặt)

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1989; ( có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Lê Văn P, sinh năm 1973; ( có mặt)

Địa chỉ: Ấp V1, xã V, huyện H, tỉnh A.

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

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1951; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hữu N.

2. Bà Tô Thị T, sinh năm 1949; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P.

3. Bà Huỳnh Sóc N, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn C.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh A.

4. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh A (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân xã V, huyện H, tỉnh A (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Hữu N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

*Nguyên đơn và Bà Nguyễn Thị R ủy quyền cho ông Phan Hữu N trình bày:*

Năm 1968, cha ông là ông Phan Văn T có để lại cho ông phần đất nông nghiệp diện tích 238.000m<sup>2</sup>. Năm 1990, khi ông đăng ký kê khai thì địa chính xã cho biết đất của ông đo đạc theo không ảnh là 238.000m<sup>2</sup>, thửa 31, tờ bản đồ số 02. Ngày 31/10/1990, Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông tổng diện tích đất là 123.000m<sup>2</sup>. Năm 2003, ông kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương (giấy đỏ) nhưng chỉ đăng ký được 186.956m<sup>2</sup> thuộc các thửa 17, 31, 128, 173 và 174, tờ bản đồ số 02. Còn lại diện tích 51.035m<sup>2</sup> ông không được cấp dù đã yêu cầu nhiều lần. Năm 1996, ông Lê Văn K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn G phần đất giáp ranh với đất của ông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13.400m<sup>2</sup>. Đến tháng 7/2010, khi tiến hành đo đạc đất thì ông phát hiện ông K lấn chiếm của ông 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 104, hiện do con ông K là ông Lê Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu ông Lê Văn C phải trả lại cho ông 13.703m<sup>2</sup> đất tại một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh A; Hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 298/QĐ-UB-96 ngày 20/9/1996 của Ủy

ban nhân dân huyện H; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 20/9/1996 cho ông Lê Văn K tại một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.703m<sup>2</sup>; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/12/2010 do ông Lê Văn C đứng tên tại một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2 diện tích 13.703m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh A (Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/12/2010 giữa ông Lê Văn K và ông Lê Văn C); Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn K và ông Lê Văn C đối với một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2, diện tích 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>).

*Bị đơn ông Lê Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Tô Thị T là ông Lê Văn P trình bày:*

Năm 1976, ông K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn G diện tích khoảng 02 ha trong phần 14.636m<sup>2</sup> mà ông N đang tranh chấp, không lập giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Năm 1984, ông K tiếp tục khai phá khoảng 1,2 ha để trồng tràm (không nằm trong phần đất tranh chấp). Năm 1990, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu của tỉnh (giấy trắng). Năm 1996, địa chính xã kiểm tra đất và cấp đổi giấy chứng nhận theo mẫu trung ương (giấy đỏ).

Ông K sử dụng đất ổn định để trồng tràm đến năm 2010 (qua 04 lần thu hoạch). Tháng 7/2010, ông K có ký giáp ranh với ông N để ông N chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ thửa 128, 647; từ Láng Thượng trở đi ông K cũng ký giáp ranh để ông N đo đạc chuyển quyền cho con gái là Phan Thị Bích X thửa 173, 645. Tháng 10/2010, ông K cùng ông N và các con ông N thống nhất ranh và cắm ranh bằng trụ đá có trường ấp, tổ trưởng tổ hòa giải chứng kiến. Riêng diện tích đất 32.152m<sup>2</sup>, thửa 104 ông K đã cho con là Lê Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K không lấn chiếm của ông N mà diện tích đất đó là ông K mua từ ông R và khai phá thêm. Do đó, ông K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

*Bị đơn ông Lê Văn C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Sóc N trình bày:*

Năm 2010, cha ông là ông K có cho ông phần diện tích đất 32.152m<sup>2</sup> đất tràm mới chuyển sang đất ruộng trồng lúa hai vụ. Ông, các anh của ông và ông N có nhờ bí thư chi bộ ấp, trưởng ấp, tổ trưởng tổ hòa giải làm chứng cho việc cắm ranh đất. Ông đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Nay ông không đồng ý trả cho ông N phần diện tích đất 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh A.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Văn K, ông Lê Văn C đối với một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2 diện tích 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>) đất tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 032518 ngày 14/12/2010 hiện do ông Lê Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/4/2017, nguyên đơn ông Phan Hữu N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

**Tại phiên tòa phúc thẩm**, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông N nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nay ông không nộp bổ sung thêm chứng cứ gì mới, nhưng ông cho rằng Tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách không đúng nên dẫn đến việc phán quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận:

Gia đình ông N là gia đình có công với cách mạng trên vùng đất đang tranh chấp đề nghị Tòa xem xét. Theo hồ sơ thì ông K mua của ông R chỉ hơn 1 ha còn là đất khai hoang nên diện tích hơn 2 ha, hơn nữa việc khai nguồn gốc đất để xin cấp đất là không thống nhất lúc thế này, lúc thế khác. Lý do nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đất gia đình ông là 238.000m<sup>2</sup> là do lịch sử để lại chỉ người dân tự chỉ ranh và xác nhận với nhau. Theo thực tế hồ sơ thì cả nguyên đơn và bị đơn đều có công trên đất tranh chấp nên đề nghị Tòa xét xử hòa giải phân chia mỗi bên một phần đất đang tranh chấp để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện UBND huyện H, tỉnh A: không có ý kiến gì tranh luận.

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

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do

vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu N, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nhận định, đánh giá chứng cứ và phán quyết của bản án sơ thẩm xét thấy: Ngày 23/5/2003, ông Phan Hữu N được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 186.965 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 17, 31, 128, 173 và 174, tờ bản đồ số 02 tại xã V, huyện H tỉnh A. Theo ông N trình bày vào năm 1968, cha ông là ông Phan Văn T có để lại cho ông phần đất nông nghiệp. Năm 1994, khi ông đăng ký kê khai thì địa chính xã cho biết đất của ông đo đạc theo không ảnh là 238.000m<sup>2</sup>, thửa 31, tờ bản đồ số 02. Năm 2003, ông N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương (giấy đỏ) nhưng chỉ đăng ký được 186.956m<sup>2</sup> thuộc các thửa 17, 31, 128, 173 và 174, tờ bản đồ số 02 (không có thửa 104). Còn lại diện tích 51.035m<sup>2</sup> (không xác định được thuộc thửa nào) ông không được cấp chứng nhận dù đã yêu cầu chính quyền cấp nhiều lần. (Tuy nhiên, ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh). Những người dân địa phương làm chứng xác nhận cho ông N về việc ông Tươi để lại cho ông quyền sử dụng đất nhưng cũng không thống nhất về diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Về phần diện tích 51.035m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận ông cho rằng đã yêu cầu nhiều lần nhưng cũng không có văn bản nào thể hiện ông có yêu cầu hay khiếu nại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, ông N cũng thừa nhận khi được Nhà nước cấp giấy trắng và giấy đỏ thì không bao gồm diện tích đất đang tranh chấp vì diện tích đất này thuộc một phần thửa 104 có diện tích 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>).

Ngoài ra, theo công văn số 262/CNVPĐKĐĐ-KTLTĐC ngày 15/9/2016 và công văn số 281/UBND-NC ngày 01/3/2017 xác định bị đơn ông Lê Văn K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104 vào năm 1996. Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến trước thời điểm ông N khởi kiện thì không ai khiếu nại, tranh chấp đối với phần diện tích đất tranh chấp này. Hơn nữa, ông K sử dụng đất ổn định để trồng tràm đến năm 2010, được xác nhận của những người dân xung quanh và người mua bán tràm. Việc ông K chuyển quyền sử dụng đất cho ông Còn thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2010 là phù hợp với quy định pháp luật. Căn cứ các chứng cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu N là có cơ sở pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng không đưa ra được chứng cứ mới so với cấp sơ thẩm để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Mặt khác ông

N cũng thừa nhận ông K khai phá và sử dụng ổn định phần đất đó từ năm 1976. Đến tháng 7/2010, khi tiến hành đo đạc thực tế ông N mới cho rằng ông K lấn chiếm đất của ông và khi đó mới phát sinh tranh chấp. Do vậy việc ông N kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc ông Lê Văn C phải trả lại phần diện tích đất diện tích 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 104 tờ bản đồ số 2 cho ông và đề nghị Tòa hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 20/9/1996 cho ông Lê Văn K; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14/12/2010 do ông Lê Văn C đứng tên; Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn K và ông Lê Văn C là không có căn cứ để chấp nhận.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của vị Kiểm sát viên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

Nguyên đơn ông Phan Hữu N phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I/ Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Văn K, ông Lê Văn C đối với một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2 diện tích 13.703m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 14.636m<sup>2</sup>) đất tọa lạc tại xã V, huyện H, tỉnh A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 032518 ngày 14/12/2010 hiện do ông Lê Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Theo Mạnh trích đo địa chính số 55-2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H ngày 17/8/2016).

2/ Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phan Hữu N phải chịu 10.086.000 đồng (Mười triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng), đã chi phí xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phan Hữu N phải chịu 27.417.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 8.560.000 đồng theo biên lai thu số 0003449 ngày 07/7/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng. Ông Phan Hữu N còn phải nộp tiếp 18.857.600 đồng (Mười tám triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

Ông N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000443 ngày 09/11/2016 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng ông Phan Hữu N phải chịu nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0000783 ngày 10/4/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Những phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An (1);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ(1),VP(3),19b (TPQ)

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

**Phạm Thị Duyên**