

**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: 22/2020/DS-PT

Ngày 17 – 02 – 2020

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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Văn Công

Ông Võ Văn Khoa

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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:*** Bà Phạm Thị Út – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2020 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: 120/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về 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 72/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2020/QĐ-PT ngày 15/01/2020; giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1959; *(có mặt)*.

2. Bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1956; *(có mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 06/02/2020):* Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 145/3 ấp 1+3, xã A, huyện T, tỉnh L.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Trung Trục – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh L; (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Ng, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 172 ấp 1+3, xã A, huyện T, tỉnh L; (có mặt).

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 172 ấp 1-3, xã A, huyện T, tỉnh L; (có mặt).

2. Ông Hoàng Phạm Thanh L, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 370/14 Đường H, Phường 5, Quận 10, Thành phố H; (xin vắng mặt).

3. Ông Hoàng Phạm Thanh T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 370/14 Đường H, Phường 5, Quận 10, Thành phố H; (xin vắng mặt).

4. Ông Hoàng Ngọc Hùng, sinh năm 1950, địa chỉ: Số 370/14 Đường H, Phường 5, Quận 10, Thành phố H; (xin vắng mặt).

5. Bà Phạm Lê Minh Dung, sinh năm 1971; địa chỉ: 653 đường N, Phường 11, Quận 5, Thành phố H; (xin vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung* (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/02/2020): Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 145/3 ấp 1+3, xã A, huyện T, tỉnh L; (có mặt).

6. Ông Phạm Lê Minh M, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh T; (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mẫn:* (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/02/2020): Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 145/3 ấp 1+3, xã A, huyện T, tỉnh L; (có mặt).

7. Ông Trần Văn Tấn; địa chỉ: Ấp 1+3, xã A, huyện T, tỉnh L; (vắng mặt).

8. Ông Châu Văn D, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh L; (có mặt).

9. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh L

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T* (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 387/UQ-UBND ngày 08/3/2018): Ông Trịnh Phước Trung - Phó Chủ tịch; (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2016 và quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch trình bày:*

Năm 1996, cha của ông Th và bà Ch là Phạm Ngọc Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 169619 ngày 28/11/1996; trong đó, có thửa đất số 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh L. Ông Phạm Ngọc Đ mất năm 2007, những người thừa kế của ông Đ họp lại để phân chia di sản thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/4/2013 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh L. Theo đó, ông Th và bà Ch được hưởng thừa đất 93, tờ bản đồ số 3. Năm 2014, ông Th và bà Ch được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 93 theo như văn bản phân chia thừa kế.

Thửa đất 93 có nguồn gốc từ ông, bà để lại cho ông Đ. Trước năm 1990 ông Đ được cấp GCNQSDĐ tạm thời (giấy trắng) và năm 1996 được cấp GCNQSDĐ theo mẫu Trung ương (giấy đỏ). Khi ông Đ còn sống thì thửa 93 và một số thửa xung quanh đều được trồng dừa lá và ông Đ là người trực tiếp bán lá. Năm 2007 ông Đ mất thì ông Th là người bán lá trên phần đất này. Việc bán lá chỉ thực hiện bằng miệng và bán mẩu trên diện tích đất và người mua lá trực tiếp đốn lá, ông Th và bà Ch không ra trực tiếp quản lý việc đốn lá. Khi bán lá thì bán luôn cả lá trên diện tích thửa 93 và các thửa khác. Sau khi có đê bao thì lá bị người khác đốn phá, bị chết nên ông Th và bà Ch bỏ không, không còn canh tác gì trên đất. Nhà ông cách phần đất này khoảng 400m và là đất trũng nên không sử dụng đất và không biết việc bà Hồ Thị Ng lên líp trồng dừa. Cho đến khi định bán lá lại cho người khác thì mới phát hiện bà Ng đã chiếm đất sử dụng.

Vào năm 2011, khi đó có kê biên thực hiện quy hoạch Cụm công nghiệp thì ông Th phát hiện bà Ng cũng được cấp GCNQSDĐ thửa 93, nhưng nghĩ rằng phần đất này cha ông là ông Đ đã có GCNQSDĐ nên không cần thiết khởi kiện. Đến năm 2014, khi đó ông Th cần tiền và có ý định bán thửa đất này thì Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng vì phần đất này được cấp giấy cho 2 người.

Nay ông Th, bà Ch khởi kiện yêu cầu bà Ng giao trả diện tích đất 1.647,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017); đồng thời, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AN 559724 ngày 25/11/2008 của UBND huyện T cấp cho bà Ng đối với thửa đất này.

*Bị đơn bà Hồ Thị Ng trình bày:*

Bà Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần đất này là của ông, bà để lại cho cha, mẹ chồng của bà và vợ chồng bà Ng, ông Phạm Văn T đã canh tác, sử dụng ổn định từ 1975 đến nay không ai tranh chấp. Trên phần đất này trước đây đều là dứa lá do cha mẹ chồng của bà trồng và sau khi tiếp nhận đất thì vợ chồng bà Ng trực tiếp bán lá hàng năm. Khoảng từ năm 1980 đến 1985 vợ chồng bà đón một phần lá và cấy lúa trên phần đất trồng. Trước năm 1990, bà Nguyễn Thị Vói đến xin mượn thửa đất này trồng lác dẹt chiếu vì gia đình bà Vói nghèo không có đất, đến năm 2005 bà Vói mới trả lại đất cho bà. Đến năm 2008, gia đình bà Ng bắt đầu thuê kobe mức đất chuẩn bị trồng dứa và đến năm 2011 thì ông Tòng lên líp trồng dứa.

Khoảng năm 1996, bà Ng có làm thủ tục kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất thổ nhưng không kê khai thửa đất 93 vì nghĩ rằng phần đất thổ được cấp giấy đã bao gồm thửa 93 hiện nay. Bà Ng và ông Tòng cũng không biết việc ông Phạm Ngọc Đ cũng được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 93. Năm 2007, khi UBND huyện và UBND xã đi khảo sát thực tế theo quy hoạch mới phát hiện thửa đất 93 do bà Ng đang quản lý nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ mà người khác đã cấp GCNQSDĐ nhưng không biết ai đứng tên nên hướng dẫn bà làm thủ tục kê khai cấp giấy và năm 2008 bà được cấp GCNQSDĐ.

Do đó, bà Ng phản tố yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 169619 ngày 28/11/1996 của UBND huyện T cấp cho ông Phạm Ngọc Đ và GCNQSDĐ số BP 047790 ngày 31/3/2014 cấp cho ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch.

Bà Ng xác định diện tích thửa 93 do vợ chồng bà đang trực tiếp sử dụng là 1.767m<sup>2</sup> theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 ngày 26/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T. Về chi phí cải tạo, lên líp, trồng cây cối trên đất: Bà Ng không tranh chấp và không yêu cầu gì về chi phí này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đồng ý giao hiện trạng thửa đất hiện nay cho nguyên đơn, không yêu cầu chi phí đầu tư, cải tạo và cây cối trên đất.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: Ông Tòng thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Ng.*

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hoàng Phạm Thanh L, Hoàng Phạm Thanh T, ông Hoàng Ng Hùng, bà Phạm Lê Minh Dung là những đồng thừa kế của ông Phạm Ngọc Đ có bản tự khai với nội dung: Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ của ông Phạm Ngọc Đ và GCNQSDĐ của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch. Vì thửa đất 93 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã A đã cấp GCNQSDĐ cho ông Đ từ năm 1996 là hợp*

pháp. Sau khi ông Đ chết thì các đồng thừa kế đã thống nhất chia thừa đất này cho ông Th và bà Ch. Các ông, bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Ng thì các ông, bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án về việc phân chia lại di sản thừa kế của ông Đ mà sẽ tự thỏa thuận với nhau, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê Minh M do ông Phạm Văn Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Th.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn D trình bày:*

Vào năm 2005, ông Đ là chú vợ của ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thừa đất 93, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh L. Giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng/công, diện tích thửa đất là  $1.800m^2 \times 35.000 \text{ đồng} = 63.000.000 \text{ đồng}$ . Việc chuyển nhượng giữa ông Đ với ông chỉ thỏa thuận miệng, chưa lập thành văn bản và ông đã giao cho ông Đ 10.000.000 đồng vào năm 2005. Trong năm 2005, ông cầm giấy chứng minh và GCNQSDĐ của ông Đ lên UBND huyện để mua mẫu hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) nhưng khi cán bộ UBND điền thông tin vào sổ thì phát hiện tên của ông Đ trong giấy tờ đất là Phạm Ngọc Đ còn trong giấy chứng minh nhân dân là Phạm Văn Đ nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Thời điểm này, ông Đ đã bị bệnh, sức khỏe yếu, chưa điều chỉnh được giấy tờ nên không thể làm thủ tục sang tên được.

Ông Đ chết vào tháng 2/2007, khi ông Đ chết thì vợ ông Đ là bà Đồi và ông Th đến nhà ông đề nghị lấy thêm tiền để lo đám táng, ông có đưa tiếp cho bà Đồi và ông Th 30 triệu đồng. Sau đó, ông đưa thêm mấy lần tiền nữa nhưng không nhớ ngày đưa và số tiền cụ thể, nhưng tổng số tiền ông đưa cho gia đình ông Đ là 53 triệu đồng.

Do ông Đ đã chết, những người thừa kế của ông Đ lại chưa làm thủ tục phân chia di sản, trong khi ông đã giao cho họ số tiền lớn nên ông yêu cầu họ làm HĐCN. Ngày viết giấy HĐCN là sau ngày 28/01/2007 nhưng các bên ghi lùi ngày thành ngày 28/01/2007. Nội dung giấy sang nhượng là: “*Bà Đồi, ông Th, bà Ch thống nhất bán thừa đất số 93, tờ bản đồ số 3, diện tích  $1.800m^2$  tại xã A do ông Đ đứng chủ quyền cho ông Châu Văn D với số tiền 63 triệu đồng. Bà Đồi, ông Th, bà Ch đã nhận đủ 53 triệu đồng, số tiền 10 triệu đồng còn lại tôi sẽ giao tiếp sau khi làm xong thủ tục chuyển quyền*”. Mãi đến năm 2010, ông Th và bà Ch được thừa kế thừa 93 của ông Đ thì ông mới đi làm thủ tục chuyển

nhượng tiếp nhưng lại phát hiện bà Hồ Thị Ng cũng được cấp giấy thửa đất 93 nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được.

Vào năm 2011, Ban giải phóng mặt bằng huyện T kê biên đất phục vụ dự án Khu công nghiệp An Nhứt Tân 2 thì ông thỏa thuận với ông Th là vấn đề ông Th đứng tên nhận tiền bồi thường và sau này ông Th sẽ hoàn trả lại cho ông. Nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về HĐCN giữa ông với ông Th, bà Ch trong vụ án này. Sau khi Tòa án giải quyết vụ án này mà quyền lợi của ông bị ảnh hưởng thì ông sẽ khởi kiện ông Th trong vụ án khác.

*Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:*

Việc cấp GCNQSDĐ năm 1996 được thực hiện đồng loạt dựa trên bản đồ địa chính được điều vẽ từ ảnh hàng không theo quy trình đăng ký và họp hội đồng xét duyệt ở xã, không có tiến hành đo đạc thực tế và không có biên bản xác định ranh giới. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Đ là đúng đối tượng vì ông Đ có thực tế quản lý sử dụng, ông Đ được cấp giấy trắng vào năm 1990 thuộc trường hợp có giấy tờ theo khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên, qua sao lục hồ sơ tại Trung tâm lưu trữ thuộc Sở Nội vụ và Trung tâm Công nghệ Thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hiện không còn lưu trữ bản đồ cấp GCNQSDĐ năm 1990 tại xã A nên không xác định được thửa 93 theo GCNQSDĐ (giấy đỏ) thuộc thửa đất nào theo giấy trắng năm 1990 của ông Phạm Ngọc Đ.

Năm 2008, bà Ng đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ theo diện sót thửa nên được thực hiện theo thủ tục cấp giấy lần đầu, không có đo đạc thực tế, không có biên bản xác định ranh giới, không tiến hành xác minh quá trình sử dụng đất. UBND xã A không xác minh làm rõ nên không phát hiện thửa đất này đã được cấp cho ông Đ từ năm 1996. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho bà Ng là không đúng đối tượng.

Năm 2014, UBND tiếp tục cấp GCNQSDĐ cho ông Th và bà Ch là sai. Vì lẽ ra phải giao Thanh tra tiến hành xác minh làm rõ để thu hồi GCNQSDĐ của người không đúng đối tượng. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy cho ông Th và bà Ch thuộc trường hợp thừa kế, trong khi GCNQSDĐ của ông Đ có rất nhiều thửa nên không rà soát phát hiện thửa 93 trước đó đã cấp cho bà Ng vào năm 2008.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:72/2018/DS-ST ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch về việc:

- Yêu cầu bà Hồ Thị Ng giao trả cho ông Th, bà Ch diện tích đất 1.647,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017, không bao gồm khu 6 diện tích 119,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 95 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 559724 ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hồ Thị Ng đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Ng.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 169619 ngày 28/11/1996 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Ngọc Đ đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 047790 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

3. Bà Hồ Thị Ng có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 559724 ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hồ Thị Ng đối với thửa 93, từ diện tích 1.800m<sup>2</sup> thành diện tích 1.647,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

(Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017, không bao gồm khu 6 diện tích 119,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 95 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh và trích lục tài liệu; tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/11/2018, nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th và bà Ch.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn Th xác định ông Th và bà Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Lê Trung Trực - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phạm Ngọc Đ. Trong quá trình sử dụng đất, ông Đ đã đăng ký kê khai và đến năm 1996 thì được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật. Về việc này thì các cấp chính quyền từ xã đến huyện đều đã có ý kiến trình bày thừa nhận. Quá trình ông Đ đã quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp có nhiều người biết và làm chứng, trong đó có ông Nguyễn Ngọc Trung là người đã mua lá trên thửa đất này của ông Đ từ năm 1990 và sau đó đã giới thiệu ông Châu Văn D mua thửa đất này của ông Đ. Tại Biên bản kiểm kê đất đai và các tài sản trên đất trong phạm vi giải tỏa để làm Khu công nghiệp của Hội đồng đền bù Giải phóng mặt bằng huyện T lập ngày 11/10/2003 cũng thể hiện thửa đất 93 là của hộ ông Phạm Ngọc Đ. Sau đó, do thửa đất thuộc diện giải tỏa để làm Khu công nghiệp nên gia đình ông Đ, trong đó có ông Th và bà Ch đã không sử dụng, bỏ trống và bà Ng đã tự ý chiếm dụng thửa đất này. Điều này còn được thể hiện qua việc bà Ng khai về nguồn gốc thửa đất tranh chấp tại Hồ sơ cấp GCNQSDĐ là đất khai hoang, nhưng trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Ng lại khai là do ông, bà để lại là mâu thuẫn. Như vậy là việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà Ng đối với thửa đất tranh chấp là không đúng đối tượng, không có căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà Ch.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

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 tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch: Ông Th và bà Ch căn cứ vào việc ông Đ được cấp GCNQSDĐ tạm thời (giấy trắng) vào năm 1990 và đến năm 1996 được cấp đổi GCNQSDĐ theo mẫu Trung ương (giấy đỏ) để khởi kiện vụ án. Tuy nhiên, ông Đ được cấp giấy trắng chỉ với diện tích 15.962m<sup>2</sup> nhưng giấy đỏ ông Đ được cấp đến 39.401m<sup>2</sup> thì diện tích chênh lệch quá lớn, UBND huyện và ông Th lại không xác định được thửa 93 được cấp đổi giấy đỏ từ thửa nào của giấy trắng. Việc ông Đ và ông Th bán lá cũng chỉ thực hiện bằng miệng và bán mẩu trên diện tích đất và người mua lá



trực tiếp đồn lá, người bán không ra trực tiếp quản lý việc đồn lá. Trong khi đó, bà Ng là người trực tiếp sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ là đúng đối tượng và các quy định khác của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà Ch, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đúng quy định pháp luật. Ông Th và bà Ch kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Th và bà Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch nộp trong thời hạn, đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm như sau:

[1] *Về tố tụng:*

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 và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Trong vụ án này, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.647,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017).

[2.1] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[2.1a] Mặc dù, những người làm chứng cho nguyên đơn đơn ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch gồm ông Nguyễn Hoàng Thanh Thuận, ông Nguyễn Ngọc Trung, ông Phạm Văn Ấy, ông Nguyễn Minh Hào và ông Phạm Văn Dài đều thống nhất khai, trước giải phóng, diện tích đất tranh chấp nêu trên là của ông Phạm Văn Đ, nhưng không biết quá trình sử dụng đất.

[2.1b] Trong khi đó, nguyên đơn ông Phạm Văn Th khai thửa đất số 93 là đất lá đã có từ trước, mỗi năm ông Đ đều bán lá, sau khi ông Đ chết thì ông Th tiếp tục bán lá. Việc bán lá thỏa thuận bằng miệng và bán mồm, không ra đất chứng kiến việc đồn lá nên không biết ranh giới thửa đất, ngoài ra không làm gì trên đất từ trước đến nay.

[2.1c] Bị đơn bà Hồ Thị Ng thì cho rằng, phần đất này là của ông, bà để lại cho cha mẹ chồng của bà; vợ chồng bà Ng và ông Phạm Văn T canh tác, sử dụng ổn định từ 1975 đến nay không ai tranh chấp. Trên phần đất này trước đây đều là dưa lá do cha mẹ ông Tồng trồng, sau đó khi tiếp nhận đất thì vợ chồng

bà Ng trực tiếp bán lá hàng năm. Khoảng từ năm 1980 đến 1985, vợ chồng bà Ng đốn một phần lá và cấy lúa trên phần đất này. Trước năm 1990, bà Nguyễn Thị Vói đến xin mượn thửa đất này trồng lác dẹt chiều, đến năm 2005 thì bà Vói trả lại đất cho bà Ng. Năm 2008, gia đình bà Ng thuê kobe mức đất chuẩn bị trồng dứa và đến năm 2011 thì gia đình bà lên líp trồng dứa. Nội dung trình bày của bà Ng nêu trên phù hợp với xác nhận của Nguyễn Thị Vói là trước năm 1990 bà Vói có mượn của ông Tòng một phần đất thuộc thửa 93 để trồng lác dẹt chiều, đến năm 2005 thì bà trả lại đất này cho ông Tòng.

[2.1d] Mặt khác, ông Trần Văn Vững là người có đất giáp ranh với thửa 93 cũng xác nhận, năm 1994 ông được cha mẹ cho đất ra ở riêng thì thấy thửa 93 có một phần là lá và một phần là đất trồng bà Vói trồng lác nhưng không biết bà Vói mượn đất của ai, không nhớ bà Vói trồng lác khi nào và trả đất khi nào. Ông Lê Nhỏ là người cũng có đất giáp ranh với thửa 93 đã xác nhận năm 1994, 1995 và năm 1999, 2000 ông được ông Tòng cho đốn lá trên thửa 93 để lợp nhà.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Hồ Thị Ng đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ trước năm 1990 cho đến hiện nay vẫn đang trồng dứa. Nguyên đơn ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch không chứng minh được ông Đ và nguyên đơn có quá trình sử dụng đối với diện tích đất này.

[2.2] UBND huyện T xác định việc cấp giấy đỏ cho ông Đ vào năm 1996 là đúng đối tượng, trình tự thủ tục, ông Đ có giấy trắng nên được cấp đổi giấy đỏ. Tuy nhiên, ông Đ được cấp giấy trắng chỉ với diện tích đất 15.962m<sup>2</sup> nhưng giấy đỏ ông Đ lại được cấp 39.401m<sup>2</sup> là có sự chênh lệch quá lớn, UBND huyện và ông Th cũng không xác định được thửa 93 được cấp đổi theo giấy đỏ là từ thửa nào của giấy trắng. Các thửa đất trong giấy trắng cũng không có thửa nào có diện tích 1.800m<sup>2</sup> nên chưa có cơ sở xác định ông Đ đã được cấp giấy trắng đổi với thửa 93. Đồng thời, như đã xác định nêu trên, tại thời điểm cấp giấy đỏ cho ông Đ, ông Đ không trực tiếp canh tác mà ông Tòng và bà Ng là người đang quản lý sử dụng đất. Do vậy, có căn cứ xác định UBND huyện cấp giấy đỏ thửa đất 93 cho ông Đ là không đúng đối tượng. Bà Ng và ông Tòng là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nên là đối tượng được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

[2.3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Ch; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Ng, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề

ngộ của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ông Phạm Văn Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Phạm Thị Ch thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân tỉnh L:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch về việc:

1.1. Yêu cầu bà Hồ Thị Ng giao trả cho ông Th, bà Ch diện tích đất 1.647,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L (Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017, không bao gồm khu 6 diện tích 119,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 95 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

1.2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 559724 ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hồ Thị Ng đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị Ng.

2.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 169619 ngày 28/11/1996 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Ngọc Đ đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 047790 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch đối với thửa 93, diện tích 1.800m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

3. Bà Hồ Thị Ng có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 559724 ngày 25/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Hồ Thị Ng đối với thửa 93, từ diện tích 1.800m<sup>2</sup> thành diện tích 1.647,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 tại xã A, huyện T, tỉnh L.

(Theo Trích đo bản đồ địa chính số 149-2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 26/12/2017, không bao gồm khu 6 diện tích 119,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 95 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

4. Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh, trích lục tài liệu:

+ Ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị Ch phải chịu 4.594.000 đồng; ông Th và bà Ch đã nộp xong.

+ Bà Hồ Thị Ng phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2018; bà Ng đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Phạm Văn Th phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm ông Th và bà Ch đã nộp theo Biên lai thu số 0000582 ngày 12/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L; hoàn trả cho ông Th và bà Ch 4.200.000đ (bốn triệu hai trăm ngàn đồng).

+ Nguyên đơn bà Phạm Thị Ch được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Các đương sự là bà Hồ Thị Ng và ông Phạm Văn T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Phạm Văn Th phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Th đã nộp theo Biên lai thu số 0000188 ngày 03/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L; ông Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Phạm Thị Ch được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17 tháng 02 năm 2020./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1)
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1)
- TAND tỉnh Long An (1)
- VKSND tỉnh Long An (1)
- Cục THADS tỉnh Long An (1)
- Các đương sự (8)
- Lưu HS (1) VP (6) (PTHH-20)

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

**Đỗ Đình Thanh**