

**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: 427/2021/DS-PT

Ngày: 20 - 12 - 2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
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**

**- 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 Nguyễn Văn Tửu

- *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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, 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 thụ lý số: 162/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc: “*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 48/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2702/2021/QĐPT ngày 06 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chùa An L

Trụ sở: Tổ 07, ấp Nam H, xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú L (Thượng tọa Thích Thiện Lợi) – Trưởng Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam huyện Thoại S

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn N, huyện Thoại S, tỉnh An Giang

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Số 540, ấp Nam H, xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang.

*Bị đơn:* Ông Ngô Văn U, sinh năm 1963 và bà Võ Thị X, sinh năm 1962

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Nam H, xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1951;

Nơi cư trú: Ấp Đông Sơn 1, thị trấn N, huyện Thoại S, tỉnh An Giang

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Thoại S, tỉnh An Giang.

Trụ sở: Ấp Đông Sơn 2, thị trấn N, huyện Thoại S, tỉnh An Giang

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Văn U', bà Nguyễn Thị X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Trước đây vào khoảng năm 1930 ông Võ Ngọc B tự là ông Xã B cư trú ấp Long Đ, xã Long K, huyện C, tỉnh An Giang mua diện tích đất 10.000m<sup>2</sup>. Giáp tứ cận gồm có: Phía Tây giáp ấp Chiến Lược, phía Nam giáp bà Ngô Thị Mun, phía Bắc giáp ông Phạm Văn Tuốt, phía Đông giáp sông Rạch Giá.

Trong diện tích 10.000m<sup>2</sup> đất thì khoảng 5.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, còn lại 5.000m<sup>2</sup> đất sử dụng vườn tạp và thổ cư, xung quanh có trồng xoài và các loại cây khác. Sau đó, ông B giao cho ông Ngô Văn Đ (ông Năm) quản lý sử dụng 10.000m<sup>2</sup> đất, ông Đ chết giao lại cho ông Ngô Văn Th tiếp tục quản lý sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất thổ cư và vườn tạp. Vào năm 1990 ông Th chết thì trong gia tộc ông Th thống nhất giao toàn bộ đất và Chùa An L cho Giáo Hội phật giáo Việt Nam.

Khi được giao đất thì Giáo Hội phật Giáo Việt Nam đã phân công cho ông Sư Cát Trường quản lý đất và Chùa An L tiếp tục canh tác phần đất nông nghiệp có diện tích khoảng 5.000 m<sup>2</sup>. Đến năm 2000 Giáo Hội Phật giáo Việt Nam phân công cho sư cô Thích Nữ Như N (Nguyễn Thị Ph) trụ trì Chùa An L quản lý, sử dụng diện tích 5.000m<sup>2</sup> đến năm 2017. Đến tháng 4/2017 ông Ngô Văn U' đến chiếm phần đất của Chùa để canh tác và cho rằng đây là phần đất của ông cho Chùa An L mượn. Ông U' cho rằng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã canh tác vụ hè thu năm 2017, khi đó Chùa An L đã gửi đơn đến chính quyền địa phương và đã hòa giải không thành.

Nay đại diện Chùa An L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Ngô Văn U' và bà Võ Thị X giao lại phần đất nông nghiệp đã chiếm dụng canh tác của Chùa An L là 4.235m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 3, thửa số 494, tọa lạc tại ấp Nam H, xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01598/mH, diện tích 3.600m<sup>2</sup> do ông Ngô Văn U' đứng tên thuộc các thửa 3577, 3578, 3579 tờ bản đồ số 4 (bản đồ cũ) hiện nay theo bản đồ cấp đổi diện tích là 4.235m<sup>2</sup>, thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 3.

Nếu phía bị đơn đồng ý yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ hỗ trợ công sức quản lý đất là 25.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Ngô Văn Ư và bà Võ Thị X trình bày:*

Nguồn gốc Chùa An L ngày nay là nơi thờ tộc họ do anh của ông nội bị đơn là ông Ngô Văn Đ xây cất cách đây 100 năm (theo lời cha bị đơn là ông Th kể lại). Lúc đầu cất bằng tre lá, sau khi ông Đ qua đời thì cha bị đơn là ông Ngô Văn Th tiếp tục quản lý sử dụng. Thời gian đầu cha bị đơn chỉ đốt nhang và dẫn cha bị đơn học kinh kệ để phụ giúp tuần tự đám tang cúng xóm giềng nên người dân địa phương gọi là thầy Chùa Thơm và tu sửa dần thành Chùa. Đến năm 2002 cha bị đơn qua đời, anh em bị đơn không thể tiếp nối việc phụng cúng nên ngày 10/4/2009 anh em bị đơn đồng ý giao ngôi Chùa An L lại cho Giáo Hội Phật Giáo huyện Thoại S sử dụng. Đến ngày 07/7/2009 Giáo Hội Phật Giáo huyện Thoại S đăng ký chủ quyền sử dụng Chùa An L với diện tích là 3.666,2m<sup>2</sup>.

Đối với phần đất tranh chấp bị đơn đang canh tác hiện nay có nguồn gốc là bị đơn kế tục di sản của cha bị đơn là ông Ngô Văn Th, trước ngày 30/4/1975 gia đình bị đơn có hơn 10 mẫu ruộng 01 vụ; đến năm 1982 xã Thoại Giang có chủ trương thống nhất quản lý đất đai gia đình bị đơn mất trắng, sau đó gia đình bị đơn được địa phương cấp đất lại với 04 nhân khẩu được nhận 1 ha đất lúa 01 vụ. Nguồn gốc ngôi Chùa được khởi nguồn là phủ thờ của gia tộc bị đơn, sau là Chùa An L do Gia tộc bị đơn xây cất, việc gia tộc bị đơn giao lại Ban Trị sự Phật giáo là sự đau xót. Do bị đơn không gìn giữ được truyền thống gia đình mà giao lại Ban Trị sự Phật giáo thì đó là sự tri ân của ban Trị sự đối với gia đình bị đơn mới đúng nghĩa. Anh em bị đơn chỉ giao Chùa An L diện tích 3.666m<sup>2</sup> và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chùa xong. Gia đình ông không giao hết tài sản của ông cha để lại cho Chùa mà Chùa khởi kiện ông đòi lại. Phần đất khoảng 4.000m<sup>2</sup> là đất trồng lúa hiện nay ông đang trực tiếp canh tác.

Nay ông có ý kiến là trước đây ông Đỗ Chí Q có Báo cáo số 64 cho rằng UBND huyện Thoại S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là sai đối tượng đề nghị thu hồi lại. Nhưng đến nay Nhà nước vẫn không ra quyết định thu hồi đất cấp cho ông thì ông vẫn tiếp tục sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, vì phần đất ông canh tác là phần đất được Nhà nước cấp cho vợ chồng ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Thoại S trình bày:*

Theo hồ sơ trích lục, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Ư có: Bảng kê khai ruộng đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/1990, người sử dụng đất tên Ngô Văn Ư, mục đích sử dụng 02 lúa, diện tích 3.600m<sup>2</sup> thuộc tập đoàn 23 và không thể hiện nguồn gốc đất gồm: Thửa 3577 diện tích 504m<sup>2</sup>, thửa 3578 diện tích 1.296m<sup>2</sup>, thửa 3579 diện tích 1.800m<sup>2</sup>. Hiện nay, theo bản đồ cấp đổi diện tích là 4.235m<sup>2</sup> thửa 494, tờ bản đồ số 3 phần đất tọa lạc tại ấp Nam H, xã Bình T (trước đây là xã Thoại Giang), huyện Thoại S, tỉnh An Giang.

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Ngô Văn Ư được thực hiện theo đúng quy định về trình tự thủ tục thời điểm năm 1900. Tuy nhiên, theo hiện trạng phần đất có diện tích 4.235m<sup>2</sup> hiện do chủ trì Chùa An L canh tác hàng năm và ông Ư chỉ

đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ trước đến nay ông U không canh tác phần đất này, vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U không đúng đối tượng.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ cho ông Ngô Văn U, UBND huyện Thoại S có ý kiến: Diện tích 4.235m<sup>2</sup> đã cấp cho ông Ngô Văn U nhưng thực tế phần diện tích này đã sử dụng ổn định từ trước đến thời điểm hiện nay, vì vậy, yêu cầu Tòa án xác minh làm rõ quá trình sử dụng đất để làm cơ sở hủy GCNQSDĐ số CH04039 đã cấp cho ông Ngô Văn U.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:**

*Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 158, 228, 266, 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, 256 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 2 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;*

*Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa An L*

*Buộc ông Ngô Văn U và bà Võ Thị X có nghĩa vụ giao trả lại diện tích 4.235m<sup>2</sup> (đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang; tại các điểm 1,2,3,4,5 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 23/10/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Thoại Sơn; thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04039 ngày 06/1/2015 do ông Ngô Văn U đứng tên.*

*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04039 ngày 06/1/2015 do UBND huyện Thoại S cấp cho ông Ngô Văn U.*

*Chùa An L thuộc Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam huyện Thoại S và ông Ngô Văn U có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2020 bị đơn ông Ngô Văn U và bà Võ Thị X kháng cáo toàn bộ bản án không đồng ý giao trả 4.235m<sup>2</sup> đất cho Chùa An L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn N đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện của nguyên đơn ông Lê Hoàng M đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Mặc dù tại phiên toà có một số tình tiết còn mâu thuẫn, nhưng căn cứ vào các chứng cứ cũng như những người làm chứng và bị đơn có lời khai thừa nhận đất này Chùa An L đã canh tác, ông U mặc dù được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp canh tác, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 4.235m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 3, thửa 494, đất tại ấp Nam H, xã Bình T, huyện Thoại S, tỉnh An Giang, là phần đất có vị trí phía sau Chùa An L.

Mặc dù nguyên đơn và bị đơn đều khai nguồn gốc đất ban đầu không thống nhất là của ông B hay do của ông bà bị đơn mua trước đây. Nhưng cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận và thống nhất ngôi Chùa An L do ông Ngô Văn Đ (ông nội của bị đơn) xây dựng và quản lý từ trước năm 1975, sau khi ông Đ mất giao lại cho ông Ngô Văn Th (cha của bị đơn) tiếp tục quản lý cho đến năm 1988 ông Th mất, gia đình ông Th tiếp tục quản lý, đến ngày 20/8/2003 gia đình vợ con ông Th mới làm giấy uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Ph quản lý ngôi Chùa An L này. Đến ngày 21/6/2004 bà Ph mới làm giấy giao vĩnh viễn ngôi chùa cho Ban Trị sự Giáo hội phật giáo Việt Nam. Chứng cứ này chứng minh rằng ít nhất gia đình ông Đ, ông Th đã quản lý ngôi chùa và sử dụng phần đất đang tranh chấp trên từ trước năm 1975 cho đến năm 2003. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp Chùa An L đã sử dụng từ năm 1930 nên là của Chùa An L là không đúng.

Bởi lẽ, thứ nhất hồ sơ thể hiện, ngôi chùa này là của gia tộc bị đơn xây dựng và quản lý mãi đến năm 2004 mới hiến cho Ban trị sự phật giáo. Cho nên, giai đoạn từ năm 2004 trở về trước chùa và đất đang tranh chấp là của gia tộc bị đơn không phải của nguyên đơn và cũng không thể nói rằng trước đây đất tranh chấp do chùa canh tác nên khi giao chùa cho nguyên đơn thì phần đất đó đương nhiên trở thành đất của nhà chùa được, mà phải hiểu rằng chùa canh tác tức là người nhà, gia đình của ông Th canh tác vì lúc đó họ chưa hiến chùa cho nguyên đơn. Thứ hai, vào ngày 20/8/2003 khi vợ và các con ông Th uỷ quyền ngôi chùa cho bà Nguyễn Thị Ph quản lý, trong giấy uỷ quyền không có đề cập đến phần đất đang tranh chấp.

Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của những người làm chứng để xác định phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn và căn cứ đất trước đây chùa canh tác là đất của chùa mà không làm rõ một số mâu thuẫn trong hồ sơ thể hiện như sau:

Vào ngày 20/8/2003 gia đình bị đơn làm tờ uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Ph quản lý chùa thì gia đình ông Th có giao phần đất đang tranh chấp hay không? Phần đất đang tranh chấp thời điểm uỷ quyền cho bà Ph quản lý chùa thì ai đang canh tác?

Không lấy lời khai của ông Bùi Tiến Kh là người xác nhận trong giấy uỷ quyền của gia đình bị đơn cho bà Nguyễn Thị Ph vào ngày 20/8/2003 xem lúc bấy giờ giữa các bên có đề cập đến phần đất đang tranh chấp hay không? (có giao cho chùa quản lý sử dụng hay không).

Nguyên đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn thì lý do gì khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cấp cho chùa nguyên đơn lại không kê khai luôn phần đất đang tranh chấp?

Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, có tình có lý, có xem xét đến nguồn gốc cũng như quyền và lợi ích của các bên, cần thiết phải làm rõ một số vấn đề trên, nên cấp phúc thẩm xét thấy cần huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên ông Ngô Văn Ứ và bà Võ Thị X không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 48/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô Văn Ứ và bà Võ Thị X không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Ứ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005756 ngày 08/10/2020 và bà Xoàng số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0005757 ngày 08/10/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi 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 An Giang; (1)
- VKSND tỉnh An Giang; (1)
- Cục THADS An Giang; (1)
- Đương sự (3)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 15b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TỌA**

**Huỳnh Thanh Duyên**

