

Bản án số 422/2024/DS-PT  
Ngày 17 - 6 - 2024  
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất;  
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 Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Công Mười

Ông Cao Văn Tám

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Thái Thị Linh Huệ - 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 Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, 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 110/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1074/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2859/2024/QĐPT-HC ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số B T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***Người đại diện hợp pháp:*** Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1952; Địa chỉ: A T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn:*** Bà Thái Thị Thanh H, sinh năm 1983; Địa chỉ: B Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990. Nơi cư trú: 124/1 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1981; địa chỉ liên lạc: 344/75/71 đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Bà Võ Thị V, sinh năm 1960; Địa chỉ: B Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990; Địa chỉ: 1 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H; Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Minh H2, sinh năm 1985; địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn xác định yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai, tại các buổi hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị P có người đại diện là ông Nguyễn Ngọc L trình bày:*

Nguồn gốc đất như sau: Phần diện tích 268m<sup>2</sup> này có nguồn gốc là do bà P mua của ông L1 bà V năm 1994 với tổng diện tích là 600m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau khi mua bán thì ông L1, bà V cứ lần chiếm đất của bà P, dẫn đến bà Phần khởi k ông L1 bà V, và đã được Tòa án huyện Bình Chánh giải quyết bằng quyết định số 25/GHT ngày 27/01/2000. Sau khi có quyết định của Tòa án huyện B, thì ông L1 bà V cùng bà P ra ủy ban nhân dân xã ký hợp đồng mua bán và bà P đã nhận 268m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, khi thực hiện khai nhận di sản thừa kế thì bà H đã xóa hết các dấu vết, và làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho mình.

Theo biên bản hòa giải ngày 17/01/2020 tại Ủy ban nhân dân phường B, công chức địa chính xây dựng của phường đã nhận định số tờ số thửa theo giấy chứng nhận cũ và số tờ số thửa theo giấy chứng nhận mới là 01.

Theo bản vẽ ngày 18/4/2001 do Xí nghiệp Tư vấn xây dựng thuộc Công ty cổ phần X lập theo hợp đồng số 317/2001 diện tích 268m<sup>2</sup>, có thể hiện về phía đông

của khu đất giáp với căn nhà B và hiện nay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17817 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/10/2019 cho bà Thái Thị Thanh H là người đại diện của những người được thừa kế của hộ ông Thái Văn L2 thì giáp ranh về phía đông là nhà 98/10.

Nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17817 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/10/2019 cho bà Thái Thị Thanh H là người đại diện của những người được thừa kế của hộ ông Thái Văn L2. Yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu của bà P đối với toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là 167,1m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận này. Đối với phần diện tích còn thiếu so với việc mua bán thì bà P sẽ khởi kiện bằng 01 vụ án khác.

*Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải bị đơn bà Thái Thị Thanh H có người đại diện là ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do:*

Thứ nhất: Bị đơn không có giao dịch gì với nguyên đơn, nên không có cơ sở để nguyên đơn yêu cầu xác định diện tích đất đã được nhà nước cấp sổ cho bị đơn.

Thứ hai: Giao dịch giữa cha của bị đơn với nguyên đơn thì bị đơn không công nhận giao dịch đó, lý do: giao dịch này bà V không tham gia giao dịch, không ký hay biết gì về giao dịch này.

Thứ ba: Giao dịch giữa nguyên đơn và cha của bị đơn không thể hiện rõ diện tích, vị trí đất giữa các bên mua bán là bao nhiêu. Giao dịch giữa ông L2 và bà P chỉ dừng lại ở giai đoạn thỏa thuận trên hợp đồng, không có việc thực hiện giao đất và giao tiền giữa các bên trên thực tế.

Thứ năm: Thời hiệu để yêu cầu thực hiện giao dịch đã không còn, vì các bên thỏa thuận từ tháng 3/2000 nhưng đến tháng 2/2020 bà P mới khởi kiện ra Tòa án. Như vậy, thời hiệu khởi kiện đã hết.

Thứ sáu: Phần diện tích đất đang tranh chấp phía bà H đã chuyển nhượng cho người liên quan là bà H1, như vậy bà H1 nhận chuyển nhượng là thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

Thứ bảy: Ông Thái Văn L2 đã chết năm 2014 thì trong trường hợp giao dịch giữa ông L2 và bà P nếu giao dịch này có hiệu lực thì giao dịch này cũng đã chấm dứt từ năm 2014.

Thứ tám: Phần đất 268m<sup>2</sup> theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo nguyên đơn là đã được ghi nhận trong quyết định số 25/HGT ngày 27/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh không phải là diện tích đất trong hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/3/2000, nên không thể sử dụng Quyết định số 25/HGT ngày 27/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để quy trách nhiệm cho bị đơn.

Thứ chín: Đề nghị áp dụng thời hiệu đối với giao dịch dân sự, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị V có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T trình bày:* Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 có người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Hồng M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là luật sư Nguyễn Văn H3 trình bày:*

Thông nhất với ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T; Không đồng ý với yêu cầu cũng như trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bởi vì:

Thứ nhất: Phần diện tích đất đang tranh chấp đã do ông Thái Văn L2 và bà Võ Thị V sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Thứ hai: Việc bà H được thừa kế tài sản là hợp pháp. Sau khi có giấy chứng nhận đứng tên chủ quyền của mình, bà H chuyển nhượng hợp pháp cho bà H1. Bà H1 trước khi thực hiện mua bán với bà H đã đi xem xét thực tế, đất do bà H quản lý, sử dụng, được cấp chủ quyền hợp lệ, không có tài liệu nào thể hiện sự liên quan của bà P đối với thửa đất này, nên bà H1 mới thực hiện giao dịch mua bán với bà H. Việc mua bán được công chứng chứng thực hợp pháp, bà H1 cũng đã được sang tên chủ quyền đứng tên bà H1. Do đó, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của bà H1 là người mua ngay tình.

Khi đi mua bán sẽ có bản đồ xác định vị trí, trường hợp không có bản đồ thì các bên sẽ cùng nhau ký xác định diện tích, chiều rộng, chiều dài của thửa đất mua bán, nhưng ở đây việc mua bán giữa bà P và ông L2 không có thể hiện thông tin gì về thửa đất, do đó, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B trình bày (tại công văn số 2593/UBND ngày 03/8/2020) như sau:*

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Ông, bà Thái Văn L2 sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 517QSDĐ/UB xã BTĐ ngày 24/4/1995, diện tích 3.779m<sup>2</sup>, gồm thửa 307, 308 tờ bản đồ số 7, loại đất L, TV (theo tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã B, huyện B.

Ngày 30/6/2014, ông Thái Văn L2 chết theo giấy chứng tử số 111, quyền số 1/2014 của Ủy ban nhân dân phường B.

Ngày 18/5/2019, bà Thái Thị Thanh H đại diện những người được thừa kế của hộ ông Thái Văn L2 lập đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại đang sử dụng, được Ủy ban nhân dân phường B đề xuất tại Tờ trình số 919/TTr-UBND ngày 28/5/2020.

Căn cứ đề xuất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, phòng Tài nguyên và Môi trường quận tại Tờ trình số 4269/TTr-CNBTA, ngày 04/10/2019, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Thái Thị Thanh H là người đại diện của những người được thừa kế của hộ ông Thái Văn L2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH17817 ngày 14/10/2019.

Ngày 14/11/2019, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật biến động tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với nội dung: “Đề thừa kế, tặng cho (phần sử dụng đất của ông Thái Văn L2 và bà Võ Thị V) cho bà Thái Thị Thanh H.... theo hồ sơ số 159409.TK.001 (cùng sử dụng đất với hộ ông Thái Văn L2).

Ngày 10/7/2020, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với nội dung “Chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1... theo hồ sơ số 159408.CN.002”.

Tại bản khai ngày 14/8/2020 của ông Lê Minh H2, đại diện theo Ủy ban nhân dân quận B cũng khai: Quá trình cấp giấy, xác minh nguồn gốc đất là đúng quy định của pháp luật.

*Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có người đại diện là ông Hồ Ngọc S trình bày:* Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Ông Thái Văn L2 sử dụng và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 517QSDĐ/UB xã Bình Trị Đông ngày 24/4/1995.

Ngày 30/6/2014, ông Thái Văn L2 chết theo giấy chứng tử số 111, quyền số 1/2014 do UBND phường B, quận B cấp.

Ngày 18/5/2019, bà Thái Thị Thanh H đại diện những người thừa kế của hộ ông Thái Văn L2 lập đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí phần đất thuộc một phần thửa 307, tờ bản đồ số 7, loại đất L (theo tài liệu 02/CT-

UB) có diện tích là 167,1m<sup>2</sup> (Phần đất còn lại trên giấy chứng nhận 517QSDĐ/UB xã B ngày 24/4/1995), không tranh chấp được UBND phường B xác nhận ngày 28/5/2019.

Căn cứ tờ trình số 4269/TTr-CNBTA ngày 04/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, phòng T1, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Thái Thị Thanh H là người đại diện của những người được thừa kế của hộ ông Thái Văn L2 theo số CH1787 ngày 14/10/2019.

Ngày 14/11/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thực hiện biến động thừa kế tại trang 03 giấy chứng nhận số CH1787 ngày 14/10/2019 cho bà Thái Thị Thanh H (cùng sử dụng đất với hộ ông Thái Văn L2).

Ngày 10/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đăng ký cập nhật nội dung biến động chuyển nhượng tại trang 04 giấy chứng nhận số CH1787 ngày 14/10/2019 cho bà Ngô Thị H1.

Quá trình cấp giấy chứng nhận và cập nhật biến động trên trang 03, 04 giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B là đúng theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1074/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:**

*Tuyên xử:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:* Ngày 07 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, bà P có văn bản rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện, cho rằng các bên đã tự thỏa thuận được việc bồi thường thiệt hại, đề nghị cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; Lý do đã thỏa thuận việc bồi thường với bà Ngô Thị H1, người chuyển nhượng lại phần đất đang tranh chấp.

- Đại diện theo ủy quyền của bà H1 (chị M) cũng đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đã thỏa thuận bồi thường xong với nguyên đơn đối với phần đất đang tranh chấp.

- Phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời cũng thừa nhận phần diện tích đất đang tranh chấp đã chuyển nhượng lại cho bà H1.

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm: Do bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thấy rằng Bản án sơ thẩm xử bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng chưa thi hành án Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 25/GHT ngày 27/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, do nguyên đơn không yêu cầu. Như vậy, Tòa sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ kết quả việc thi hành án Quyết định số 25 mà nhận định “*nguyên đơn không chứng minh được thừa đất bà nhận của ông L2 (cha bị đơn) theo quyết định số 25/GHT ngày 27/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh chính là thừa đất hiện nay bà đang tranh chấp...*” để bác yêu cầu khởi kiện là chưa đủ cơ sở vững chắc. Lẽ ra, khi nguyên đơn khởi kiện không xác định được vị trí phần diện tích đất tranh chấp thì thuộc trường hợp trả đơn kiện do chưa đủ điều kiện khởi kiện, nếu đã thụ lý thì đình chỉ mới đúng.

Tuy nhiên, sau khi kháng cáo đến ngày 29 tháng 5 năm 2024 nguyên đơn bà P có văn bản rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện, cho rằng các bên đã tự thỏa thuận được việc bồi thường thiệt hại, đề nghị cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy, việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Mặc dù, tại Tòa phía đại diện ủy quyền của bị đơn có ý kiến là không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, nhưng thấy rằng phần diện tích đang tranh chấp hiện tại bị đơn đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà Ngô Thị H1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) từ năm 2020 và đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hơn nữa, đại diện cho bà H1 và nguyên đơn đã tự nguyện thỏa thuận bồi thường, phía bà H1 cũng đồng ý việc rút đơn.

Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời ra quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp này Tòa sơ thẩm không có lỗi.

Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà P là người cao tuổi nên được miễn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1074/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Đình chỉ giải quyết vụ án “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, bị đơn bà Thái Thị Thanh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

2. Hậu quả pháp lý: Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P được miễn.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP, 25bTTLH.

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

**Chung Văn Kết**



