

Bản án: 926/2024/DS-PT  
Ngày 28 tháng 10 năm 2024  
V/v "Tranh chấp 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 Tú

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Phan Đức Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 564/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số: 226/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 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: 2943/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà **Trần Thị L**; Địa chỉ: 1 Chung cư H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Ngọc Á; Cùng địa chỉ: G L, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

\* **Bị đơn:** Ông **Phạm Đức A**, sinh năm 1992; Địa chỉ: A Lô A, Chung cư B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: D C, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1969; Địa chỉ: D C, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

- Ông Đặng Tất T, sinh năm 1997; Địa chỉ: F, Tổ E, Ấp F, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Phạm Văn V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Bích N; Địa chỉ: A Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Ông Trần Tự X, (vắng mặt);

3. Bà Dương Thị Tuyết M, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B B, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là “UBND”) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận B:* Ông Lại Phú C; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, (vắng mặt).

5. Văn phòng Đ1 (sau đây gọi tắt là “VPĐKĐĐ”) Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số A P, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của VPĐKĐĐ Thành phố H:*

- Ông Hồ Ngọc S; Chức vụ: Phó Giám đốc VPĐKĐĐ chi nhánh quận B, (vắng mặt);

- Ông Hồ Thanh L2; Chức vụ: Chuyên viên VPĐKĐĐ chi nhánh quận B, (vắng mặt).

**\* Người kháng cáo:** Bị đơn Phạm Đức A.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trần Thị L có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị G trình bày:**

Năm 2003, bà L có mua phần diện tích đất 72,6m<sup>2</sup> của ông Phạm Văn G1, địa chỉ số D, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích đất này thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện B. Năm 2016, bà L có lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “GCN.QSĐĐ”) đối với phần đất này. Ngày 18 tháng 12 năm 2019, VPĐKĐĐ chi nhánh quận B có văn bản số 6264/CNQBT thông tin về hồ sơ xin cấp GCN của bà L; theo đó, VPĐKĐĐ chi nhánh quận B cho rằng phần đất mà bà L đề nghị cấp GCN có một phần đã được UBND quận B cấp GCN cho bà Nguyễn Thị Bích N (GCN số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012), sau đó bà N đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đức A ngày 27 tháng 6 năm 2016.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 44,9m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà L; buộc ông Phạm Đức A phải trả lại phần đất 44,9m<sup>2</sup> cho bà L; đồng thời hủy GCN.QSĐĐ số CH03723 do UBND quận B cấp ngày 08 tháng 10 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị Bích N và hủy phần cập nhật biến động ngày 27 tháng 6 năm 2016 do VPĐKĐĐ Thành phố H cập nhật cho ông Phạm Đức A.

**\* Bị đơn là ông Phạm Đức A có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L1 có bản tự khai ngày 16 tháng 5 năm 2022 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:**

Phần đất của ông Phạm Đức A và phần đất của bà Trần Thị L nằm trên cùng một dãy đất, được chủ đất là ông Phạm Văn G1 phân thành 20 lô để bán. Phần đất của ông Phạm Đức A trước đây là do ông Trần Tự X nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, có xác nhận của UBND xã T năm 2002, sau đó được kiểm tra nội nghiệp rồi được cấp GCN năm 2007 đứng tên ông Trần Tự X. Ông X sau đó ủy quyền cho ông Phạm Văn G1 quản lý. Sau một thời gian, ông G1 bán cho bà Nguyễn Thị Bích N, rồi bà N bán cho ông Phạm Đức A. Sau khi chuyển nhượng cho ông Phạm Đức A (năm 2016) thì thửa đất số 528 được thực hiện việc cắm mốc và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Khi ông Phạm Đức A làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho thửa đất số 528 này thì bà Trần Thị L có đơn kiến nghị tới UBND quận B với nội dung: “*đề nghị cấp lại đất theo đúng vị trí*” (trích văn bản số 5984/TNMT ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Phòng T3, UBND quận B), gây nên tranh chấp về tính chính xác của vị trí thửa đất số 528 của ông Đức A và thửa đất của bà L, dẫn đến việc chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 528 của ông Đức A bị chậm trễ.

Sau khi tìm hiểu các bên có liên quan đến khu đất này và xung quanh, ông Đức A nhận thấy vị trí thửa đất số 528 của ông đã được cắm mốc chính xác, và hồ sơ cấp GCN của bà Dương Thị Tuyết M là đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai. Còn việc “*Báo cáo số 429/BC-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2018 và Báo cáo số 645/BC-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2018 của UBND phường T thì GCN.QSĐĐ số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 của UBND quận B cấp cho bà Dương Thị Tuyết M đã cấp sai vị trí so với thực tế sử dụng*” (theo như ghi nhận tại văn bản số 1865/UBND của UBND quận B gửi ông Phạm Đức A ngày 25 tháng 6 năm 2018) là không đúng bởi các lý do sau:

Bà Trần Thị L bị thiếu đất là do bắt nguồn từ thửa đất số 915, tờ bản đồ số 11; thửa đất số 915 này đã được chuyển nhượng cho bà Lê Thị V1. Do đó, phần đất của bà Trần Thị L có bị thiếu thì nên xem xét lại phần đất mà ông Vũ Đức H chuyển cho bà Lê Thị V1. Còn phần đất thừa ở phía bên phần đất của ông Đức A là đất của ông Phạm Duy T1 và bà Trần Thị T2 (đất của ông Phạm Duy T1 do con gái ông là Phạm Thị Hồng N1 đứng tên). Bà Trần Thị L nếu có khiếu kiện thì khiếu kiện người bán đất cho bà là ông Phạm Văn G1, hoặc nếu hủy GCN thì nên hủy GCN mà ông Vũ Đức H đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị V1 vì khi phân lô, chủ đất phân lô từ hướng nơi có vị trí chiều dài nhất đến vị trí nhỏ nhất chứ không ai phân lô từ vị trí hướng nhỏ nhất đến dài nhất.

Với những nội dung đã được trình bày ở trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định, bác yêu cầu của nguyên đơn - bà Trần Thị L.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích N, ông Trần Tự X và bà Dương Thị Tuyết M vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.**

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND quận B có văn bản số 1150/UBND ngày 05 tháng 4 năm 2022 trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện như sau:***

Bà Trần Thị L làm thủ tục xin cấp GCN, tuy nhiên phần đất của bà L có một phần trùng ranh lên phần đất do ông Phạm Đức A sử dụng và đã được UBND quận B cấp GCN số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012.

Phần đất thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 11 (TL-2005), diện tích 75,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa đã được UBND quận B cấp GCN.QSDĐ số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 cho ông, bà Trần Tự X và Dương Thị Tuyết M là trường hợp cấp sai GCN về ranh đất (có khoảng hở giữa hai phần đất liền kề).

Ngày 11 tháng 9 năm 2012, ông/bà Trần Tự X và Dương Thị Tuyết M chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích N theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Phòng Công chứng số 7 Thành phố H chứng thực số 24243, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD (theo GCN.QSDĐ số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012) và ngày 27 tháng 6 năm 2016 cập nhật chỉnh lý biên động sang tên ông Phạm Đức A theo hồ sơ số 114493.CN.019 tại trang 3 GCN.QSDĐ số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012.

Căn cứ khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 về đình chính, thu hồi GCN đã cấp thì cơ quan Tòa án là nơi giải quyết vụ việc này theo quy định. Đối với vụ việc trên, trường hợp Tòa án có quyết định hoặc bản án thì UBND quận B sẽ thực hiện theo quy định.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là VPĐKĐĐ Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt và có văn bản số 4897/VPĐK ngày 27 tháng 5 năm 2022 trình bày ý kiến như sau:***

Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Bích N sử dụng theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012 do UBND quận B cấp.

Ngày 17 tháng 6 năm 2016, ông Phạm Đức A có nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo biên nhận số 27454.120.16.001587, với người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích N và người nhận chuyển nhượng là ông Phạm Đức A.

Ngày 27 tháng 6 năm 2016, sau khi kiểm tra thành phần pháp lý hồ sơ, VPĐKĐĐ chi nhánh quận B đã cập nhật biến động sang tên cho ông Phạm Đức A tại trang 3 của GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012 do UBND quận B cấp.

VPĐKĐĐ chi nhánh quận B đã thực hiện đúng theo quy định trong quá trình giải quyết hồ sơ hành chính của ông Phạm Đức A đối với phần QSDĐ tại GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 ngày 08 tháng 10 năm 2012 do UBND quận B cấp (nội dung đăng ký biến động tại trang 3 GCN ngày 27 tháng 6 năm 2016).

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

### **1. Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 44,9m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà L; buộc ông Phạm Đức A phải trả lại phần đất 44,9m<sup>2</sup> cho bà L; đồng thời hủy GCN.QSĐĐ số CH03723 do UBND quận B cấp ngày 08 tháng 10 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị Bích N và hủy phần cập nhật biến động ngày 27 tháng 6 năm 2016 do VPĐKĐĐ Thành phố H cập nhật cho ông Phạm Đức A.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND quận B đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài các tài liệu chứng cứ UBND quận B đã cung cấp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ thêm Bản đồ hiện trạng vị trí cấm mốc số 11814/ĐĐBĐ-VPTP ngày 03 tháng 10 năm 2017 được Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H thực hiện theo yêu cầu của ông Phạm Đức A (BL 335). Tại thời điểm đo vẽ đã thể hiện phần diện tích đất bị trùng ranh. Ngoài ra, ông C đại diện UBND quận B còn xác định: Trường hợp GCN.QSĐĐ của ông Đức A bị hủy thì UBND quận B sẽ cấp lại GCN.QSĐĐ cho ông Đức A và cấp mới GCN.QSĐĐ cho bà L đủ diện tích (BL 524, 525).

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị L.

1. Công nhận phần diện tích 44,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 528-1 và diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8-1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 02 tháng 6 năm 2022 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L.

2. Ông Phạm Đức A có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị L phần diện tích 44,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 528-1 và diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8-1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 02 tháng 6 năm 2022.

3. Hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 do UBND quận B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N ngày 08 tháng 10

năm 2012 và hủy phân cấp nhật biến động cho ông Phạm Đức A ngày 27 tháng 6 năm 2016; buộc UBND quận B có trách nhiệm cấp lại GCN.QSDD cho ông Phạm Đức A theo đúng quy định.

4. Bà Trần Thị L được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp GCN.QSDD theo quy định.

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

*- Ngày 25 tháng 4 năm 2024, bị đơn Phạm Đức A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do:*

Thứ nhất, bản án sơ thẩm không thu thập, thẩm tra, làm rõ các chứng cứ xác định vị trí các lô đất bán tại thời điểm phân lô bán nền. Thứ hai, bản án có sai sót trong nhận định về tài liệu, chứng cứ vụ án trong việc công nhận quyền sử dụng 44,9m<sup>2</sup> đất cho nguyên đơn. Thứ ba, bản án tuyên hủy GCN.QSDD, nhưng không xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch chuyển nhượng QSDD liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**- Bị đơn Phạm Đức A có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Tất T trình bày:** Yêu cầu hủy án sơ thẩm với các lý do như sau: Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ không đầy đủ, chưa xác định chữ ký có dấu hiệu giả mạo của bà L trong hồ sơ kê khai đăng ký QSDD; đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là ông G1, ông Đ (người bán đất); xác định tổng số lô đất chưa rõ ràng là 20 lô hay 21 lô; công bố công khai chứng cứ không đúng quy định của pháp luật; bà L không có chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng lô đất từ ông G1 là hợp pháp; cơ quan quản lý đất đai chưa xác định phần đất trống là đất của ai?

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Phạm Văn V trình bày:** Thống nhất như trình bày của ông T đại diện ông Đức A, đồng thời bổ sung chứng cứ là hồ sơ xin cấp GCN.QSDD của bà Liên từ việc nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn G1 (toàn bộ là bản photo không có công chứng, chứng thực). Luật sư cho rằng hồ sơ này là có nghi vấn việc bà L làm giả hồ sơ nhận chuyển nhượng đất từ ông G1 nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu cơ quan đăng ký QSDD có văn bản trả lời đối với trường hợp của bà L, từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án.

**- Những người đại diện của nguyên đơn cùng trình bày:** Không chấp nhận các lý do yêu cầu hủy án hoặc yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền và của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; đồng ý đối với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

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

*Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

*Về nội dung:* Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ; quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp chứng cứ mới nhưng là bản photo không có công chứng, chứng thực, không có bản chính để đối chiếu nên không được xem là chứng cứ mới. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

#### **- Về thủ tục tố tụng:**

+ Kháng cáo của ông Phạm Đức A còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt hoặc xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

+ Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có cung cấp chứng cứ là bộ hồ sơ kê khai đăng ký QSDĐ của bà Trần Thị L, nhưng toàn bộ là bản photo không có công chứng, chứng thực, không có bản chính để đối chiếu; người đại diện của nguyên đơn không thừa nhận hồ sơ là bản photo do phía bị đơn cung cấp và cũng không thừa nhận có liên quan đến phần đất tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem là chứng cứ mới. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Luật sư Phạm Văn V.

#### **- Về nội dung:**

Xét kháng cáo của ông Phạm Đức A:

[1] Theo GCN số 1385/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 14 tháng 8 năm 2000 thì phần đất có tổng diện tích 11.390m<sup>2</sup> gồm các thửa số 7, 8, 9, 42, tờ bản đồ số 4 tại xã T, huyện B trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn G1.

- Ngày 28 tháng 7 năm 2006, UBND quận B ban hành Quyết định số 3427/QĐ về việc thu hồi, hủy bỏ GCN số 1385/QSDĐ nêu trên với lý do điều chỉnh biến động ruộng đất (đã chuyển nhượng QSDĐ hết phần diện tích đất được cấp, hiện không còn sử dụng đất).

- Tờ tường trình nguồn gốc đất để xin cấp GCN ngày 19 tháng 7 năm 2006 thể hiện ông Trần Tự X và bà Dương Thị Tuyết M mua của ông Phạm Văn G1 phần diện tích đất (4x19)m thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 4, phường T. Sau đó, bà M lập thủ tục xin cấp GCN. Ngày 06 tháng 7 năm 2007, UBND quận B cấp GCN số 02342/Tân Tạo cho ông X và bà M đối với phần đất có diện tích 75,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu năm 2005), phường T theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 608, đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 8 năm 2006.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 24243 ký ngày 11 tháng 9 năm 2012 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông X và bà M chuyển nhượng thửa đất số 528, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu năm 2005) với diện tích 75,6m<sup>2</sup> nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bích N. Ngày 08 tháng 10 năm 2012, UBND quận B cấp GCN số CH 03723 cho bà N.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 16157 ký ngày 16 tháng 6 năm 2016 thể hiện bà N chuyển nhượng thửa đất số 528 nêu trên cho ông Phạm Đức A. Ngày 27 tháng 6 năm 2016, VPĐKĐĐ chi nhánh quận B đã cập nhật biến động cho ông Đức A.

- Theo Báo cáo số 429/BC-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2018 và Báo cáo số 645/BC-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2018 của UBND phường T báo cáo cho UBND quận B thì “GCN.QSDĐ số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 của UBND quận B cấp cho bà Dương Thị Tuyết M đã cấp sai vị trí so với thực tế sử dụng”.

- Tại Văn bản số 1865/UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của UBND quận B gửi ông Phạm Đức A cũng xác định “GCN.QSDĐ số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 của UBND quận B cấp cho bà Dương Thị Tuyết M đã cấp sai vị trí so với thực tế sử dụng”.

- Văn bản số 1150/UBND ngày 05 tháng 4 năm 2022 của UBND quận B cũng như lời trình bày của người đại diện của UBND quận B tại Tòa xác định: Phần đất thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 11 (TL-2005), diện tích 75,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa đã được UBND quận B cấp GCN số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 cho ông Trần Tự X và bà Dương Thị Tuyết M là trường hợp cấp sai GCN về ranh đất. Nay, bà L làm thủ tục xin cấp GCN nhưng phần đất của bà L có một phần trùng ranh lên phần đất do ông Đức A sử dụng. Do GCN này đã chuyển nhượng qua nhiều người và hiện nay chỉnh lý biến động sang tên ông Đức A nên trong trường hợp Tòa án có quyết định hoặc bản án thì UBND quận B sẽ thực hiện theo quy định.

- Thực hiện yêu cầu đo vẽ áp ranh của Tòa án cấp sơ thẩm, ngày 02 tháng 6 năm 2022, Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H thực hiện việc đo vẽ. Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐĐ (BL 261) thể hiện: Thửa đất số 528 (cũ) phân chiết thành 528-1, 528-2, 528-3; thửa số 8 (cũ) phân chiết thành 8-1, 8-2; thửa số 9 (cũ) phân chiết thành 9-1, 9-2. Hiện trạng: thửa số 528 (cũ) bị xéo, không vuông góc với kênh áp C, nằm chồng lấn lên thửa số 8 và số 9. Phần diện tích bị xéo gồm: diện tích hình tam giác thửa số 528-2 (diện tích



30,7m<sup>2</sup>) lệch về hướng Tây, liền kề thửa số 7, diện tích hình tam giác thửa số 528-1 (diện tích 44,5m<sup>2</sup>) lệch về hướng Đông, liền kề thửa số 9-1 (diện tích 30,5 m<sup>2</sup>), thửa số 9-2 (diện tích 155,2m<sup>2</sup>). Ngoài ra, còn một phần thửa số 8-1 diện tích 0,4 m<sup>2</sup> chồng lên thửa số 528-1.

- Tại Văn bản số 1470/UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 trả lời Tòa án, UBND quận B xác định: Phần đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu năm 2005), phường T, quận B tương ứng một phần thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4 (tài liệu số 02/CT-UB), xã T, huyện B. Hiện trạng thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4 (tài liệu số 02/CT-UB), xã T, huyện B có diện tích là 3.037m<sup>2</sup> nay có hiện trạng là 18 thửa đất, hiện nay đã cấp GCN.QSDD là 16 trường hợp.

- Tại Biên bản làm việc theo Thư mời số 935/TM-TNMT ngày 25 tháng 3 năm 2024 phối hợp với UBND phường T xác minh vị trí thửa số 7, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu năm 2005), phường T, quận B, nội dung như sau: “*Thửa số 7, tờ bản đồ số 11 (TL-2005), phường T, quận B: diện tích khoảng 42,4m<sup>2</sup>, hiện nay chưa có ai đăng ký, kê khai quản lý và sử dụng. Hiện trạng là đất trống...*”.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định:

Phần đất thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 11 (TL-2005), diện tích 75,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa đã được UBND quận B cấp GCN số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 cho ông Trần Tự X, bà Dương Thị Tuyết M là do UBND quận B cấp GCN sai về ranh đất. Khi UBND quận B cấp GCN.QSDD số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 cho ông X, bà M đã cấp sai vị trí so với thực tế sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Bích N, ông Đức A là người nhận chuyển nhượng QSDD theo hiện trạng và theo GCN.QSDD đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, nên ông Đức A không biết việc GCN đã bị cấp trùng ranh lên phần đất của bà L. Tuy ông Đức A là người nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình từ bà Nguyễn Thị Bích N nhưng do GCN số CH03723 cấp cho bà N đã được UBND quận B cấp sai về ranh đất, chồng lấn lên phần diện tích đất của bà Trần Thị L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C đại diện của UBND quận B cho rằng: Trong trường hợp Tòa án hủy GCN.QSDD số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 thì UBND quận B sẽ điều chỉnh cấp mới GCN.QSDD cho bà L và cấp lại GCN.QSDD cho ông Đức A đủ diện tích. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho bà L và ông Đức A, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L về việc công nhận phần diện tích bị trùng ranh thuộc quyền sử dụng của bà L; đồng thời hủy GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 do UBND quận B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N ngày 08 tháng 10 năm 2012 và hủy phần cấp nhật biến động cho ông Phạm Đức A ngày 27 tháng 6 năm 2016, là có căn cứ.

Phần diện tích đất tranh chấp đã được xác định theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐD (BL 261) do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 02 tháng 6 năm 2022, nên căn cứ bản đồ hiện trạng này để làm cơ sở thi hành bản án.

- Do UBND quận B xác định: Trong trường hợp Tòa án hủy GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H02342/Tân Tạo ngày 06 tháng 7 năm 2007 thì UBND quận B sẽ điều chỉnh phần diện tích đất trống theo hiện trạng liền kề chưa ai kê khai, đăng ký để cấp mới GCN.QSDD cho bà L và cấp lại GCN.QSDD cho ông Đức A đủ diện tích, nên Tòa sơ thẩm không xem xét các giao dịch chuyển nhượng QSDD liên quan đến diện tích đất tranh chấp là đúng, vì từ việc người chuyển nhượng không tranh chấp đối với phần đất bà L và ông Đức A nhận chuyển nhượng thì mới có căn cứ để UBND quận B xem xét cấp mới và cấp lại GCN.QSDD cho bà L và ông Đức A.

[2] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đức A, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Đức A phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032982 ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên không phải nộp thêm.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;*

*Căn cứ khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,*

#### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Đức A, giữ nguyên án sơ thẩm.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị L.

**2.1.** Công nhận phần diện tích 44,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 528-1 và diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8-1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 02 tháng 6 năm 2022 (kèm theo Bản án) là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L.

**2.2.** Ông Phạm Đức A có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị L phần diện tích 44,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 528-1 và diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8-1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số 14914/TTĐĐBĐ-VPĐĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 02 tháng 6 năm 2022.

**2.3.** Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03723 do UBND quận B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N ngày 08 tháng 10 năm 2012 và hủy phần cập nhật biên động cho ông Phạm Đức A ngày 27 tháng 6 năm 2016; buộc UBND quận B có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Đức A theo đúng quy định.

**2.4.** Bà Trần Thị L được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để kê khai, đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

**3.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Đức A phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032982 ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, nên không phải nộp thêm.

**4.** Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**5.** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**6.** 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. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 20b, (TK-PH).

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

**Nguyễn Văn Tửu**