

Bản án số: 44/2025/DS-PT

Ngày 20 - 01 - 2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu  
cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp  
luật trong việc thực hiện 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 Nguyễn Thị Thụy Vũ;

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Khương;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 707/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật trong việc thực hiện quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3618/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Ông Trương Quốc L, sinh năm: 1964. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

2. Ông Tăng Văn A, sinh năm: 1958. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Luật sư Nguyễn Kỳ V – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1977. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. *(Có mặt)*

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1988. *(Có mặt)*

Địa chỉ: E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm: 1977. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. *(Có mặt)*

2. Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố C. *(Vắng mặt)*

3. Bà Lê Thị P, sinh năm: 1961. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Bà Lê Thụy Mỹ P1, sinh năm: 1970. Địa chỉ: A, đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

5. Bà Trần Xuân H. Không rõ địa chỉ. *(Vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích .

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình làm việc tại Tòa án, lần lượt các nguyên đơn ông A và ông L trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:*

Theo bản án dân sự phúc thẩm số 108/DSPT ngày 27/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất hiện nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà B phải tháo dỡ trả lại là được quyết định trong bản án làm sân chung của ba gia đình được chia thừa kế (có sơ đồ kèm theo bản án) gồm: 1. Bà Đoàn Thị H1 và các con ông Trần Văn S1 được hưởng phần thừa kế diện tích ngang 5,2m x dài 18,4m (vị trí số III); 2. Ông Trần Ngọc T1 hưởng phần thừa kế nền ngang 4,2m, dài 12,6m và đất trống phía sau (vị trí số II); 3. Bà Trần Ngọc D, Trần Ngọc H2 hưởng phần thừa kế nền ngang 4,2m, dài 12,6m và đất trống phía sau (vị trí số I), trước 03 phần đất này là sân dùng để sử dụng chung. Thực tế khi thẩm định đo đạc thì diện tích sân chung tổng cộng 38.9m<sup>2</sup>, phía thừa kế bà H1 và ông Trần Văn S1 đã giao cho bà Trần Xuân H làm hồ sơ cấp giấy thì cấp luôn phần sân chung tiếp giáp đất được chia giáp cạnh chiều ngang 5,2m, diện tích là 17,4m<sup>2</sup>. Phần thừa kế của Trần Ngọc T1 thì chuyển nhượng lại cho nguyên đơn ông L, ông L đứng tên trên giấy thửa 277 hiện nay, còn phần thừa kế của bà D, ông H2 là do ông Tăng Văn A thực hiện thủ tục cấp giấy tại thửa 278 hiện nay. Vậy phía bà H làm thủ tục cấp giấy 2002 đã lấy phần sân chung được quyết định trong bản án đã có hiệu lực pháp luật là không đúng, tiếp theo năm 2019, bà H đã chuyển nhượng cho bị đơn bà B, do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy số 5401121230 đối với phần đất phía bà Hoa đăng K lấn sân chung ngày 10/9/2002 và hủy phần chỉnh lý sang tên cho bà B ngày 31/10/2019.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà B có ý kiến như sau:*

Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bởi phần đất, nhà bà mua của bà H là ngay tình, các nguyên đơn đều biết bà H xây dựng nhưng không ý kiến. Bà H được cấp giấy đất, nhà hợp pháp đến khi chuyển nhượng cho bà cũng làm thủ tục theo đúng quy định. Bà chỉ sử dụng đúng phần đất đã nhận chuyển nhượng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:*

- Ông Nguyễn Đình T: ông là chồng bà B, vợ chồng ông mua nhà đất của bà H năm 2019 là hợp pháp ngay tình, do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Bà Lê Thị P: bà là vợ của ông Tăng Văn A. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông A.

- Bà Lê Thụy Mỹ P1: bà là vợ của ông Trương Quốc L. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L.

- Ủy ban nhân dân thành phố C có văn bản xác định việc cấp giấy đất cho bà H là thực hiện theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của T2, trong hồ sơ không có bản án phúc thẩm số 108 ngày 27/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, không thể hiện ý kiến về yêu cầu của các nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:*

**Căn cứ vào:**

Điều 26, 34, 37, 147, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 các nguyên đơn.

1. Buộc bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại một phần thửa 276 để trả lại hiện trạng làm sân chung cho các chủ sử dụng đất tại thửa 276, 277, 278. Vị trí trả đất và tháo dỡ vật kiến trúc là vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 07/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Hủy phần chỉnh lý sang tên do Văn phòng đăng ký đất đai quận N ký ngày 31/10/2019 cho bà Nguyễn Thị B với diện tích đất 17,4m<sup>2</sup> tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 07/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

3 Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy phần chỉnh lý nêu trên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả của Bản án. Trường hợp bà B không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định là thu hồi,

hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.

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

Ngày 09/8/2024, bà Nguyễn Thị B kháng cáo yêu cầu xét xử lại toàn bộ vụ án, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/8/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định kháng nghị số 64/QĐ-VKS-DS, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông L không có quyền khởi kiện và bà B nhận chuyển nhượng là ngay tình.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Bích G nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) hợp pháp và việc bà B nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên GCN, được cập nhật biến động sang tên là ngay tình. Suốt quá trình từ năm 2008 đến năm 2019 không ai khởi kiện yêu cầu hủy GCN của bà H nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị chấp nhận kháng cáo và sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trương Quốc L trình bày: ông nhận chuyển nhượng phần đất thuộc kỹ phần thừa kế của ông Trần Ngọc T1 được chia theo bản án Dân sự phúc thẩm số 108/DSPT ngày 27/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao và vẫn sử dụng phần sân chung được bản án ghi nhận. Ông đồng ý để bà B sử dụng phần đất và các công trình hiện hữu trên đất mà bà H đã xây dựng và được cấp giấy chứng nhận là 14,4m<sup>2</sup> nhưng không được lấn chiếm thêm phần sân chung mà gia đình ông và ông A đang cùng sử dụng. Trường hợp bà B vẫn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích phần sân này thì đề nghị giải quyết theo nội dung án sơ thẩm đã tuyên.

Ông Tăng Văn A xác định ông là con cháu của những người được chia thừa kế và yêu cầu tôn trọng bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao, trong đó đã xác định phần sân chung; bà H lại cố ý đăng ký cả phần sân chung này và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận công nhận cho bà là không đúng hiện trạng đã được phân chia nên giấy chứng nhận của bà H là không hợp pháp. Khi bà B nhận chuyển nhượng, bà H đã không thông báo cho bà B về bản án phúc thẩm và tính pháp lý của phần sân chung này là có sự che giấu trong giao dịch nên không được xem giao dịch ngay tình. Bản thân ông A biết bà H được cấp GCNQSD đất nhưng không biết trong GCN bà H đã được công nhận cả phần sân chung, cho đến khi bà B đưa ra giấy đã chỉnh lý sang tên của bà thì ông mới biết sự việc này nên không thể xem là hết thời hiệu khởi kiện. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Đình T thống nhất với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bà B.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do: án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ GCNQSD đất của bà H và huỷ phần chỉnh lý sang tên bà B, trên cơ sở nhận định bà H đã đăng ký kê khai cấp GCN không đúng với kết quả xét xử phúc thẩm về chia thừa kế trước đây nên việc cấp GCN cho bà H là trái pháp luật, cần huỷ GCN do cấp không đúng diện tích. Đối với UBND thành phố C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, khi bị tuyên huỷ GCN đã cấp cũng không kháng cáo chứng tỏ phía UBND cũng thừa nhận việc cấp GCN là sai. Công văn số 207 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn khi giải quyết vấn đề hành chính trong vụ án dân sự, nếu thấy quyết định cá biệt sai thì Tòa án có quyền huỷ quyết định cá biệt đó. Bà B không phải là người ngay tình, vì bà H đã giấu bản án phúc thẩm nên giao dịch giữa bà H với bà B được hình thành trên cơ sở GCNQSD đất trái pháp luật. Theo GCN bà H chỉ có căn nhà 62m<sup>2</sup>, khi bán cho bà B cũng thể hiện ở văn bản công chứng căn nhà 62m<sup>2</sup>, phần diện tích nhà tăng thêm không có trên GCN nên Tòa án tuyên buộc tháo dỡ là có căn cứ do phần công trình này không có giấy phép xây dựng, không được Nhà nước công nhận. Đối với Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có nội dung cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện và bà B nhận chuyển nhượng là ngay tình như phân tích nêu trên là không có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Kháng cáo và kháng nghị đều trong hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: giai đoạn giải quyết ở cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng có mặt đã thực hiện đúng quy định tố tụng.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập và kết quả đo đạc, thẩm định đủ cơ sở chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở. Do vậy, Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là không phù hợp, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định rút kháng nghị. Đối với kháng cáo của bị đơn: Bản án Dân sự phúc thẩm số 108/DSPT ngày 27/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao đã phân chia thừa kế và xác định khoảng sân chung thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế, nhưng khi bà Trần Xuân H làm thủ tục xin cấp GCN đã kê khai và được công nhận cả phần này là không đúng với phán quyết đã có hiệu lực của Tòa án. Theo đó, cần huỷ GCNQSD đất đã cấp cho bà H theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do GCN được cấp là trái pháp luật nên việc bà Nguyễn Thị Bích N chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động sang tên không được xem là ngay tình. Án sơ thẩm đã tuyên xử đúng quy định và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm không phát sinh tình tiết mới, bà B không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về hình thức:

Bị đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành kháng nghị trong thời hạn luật định nên kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và một số đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ GCNQSD đất do bà Trần Xuân H đứng tên và phân chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 276 tọa lạc tại địa chỉ 1 đường C T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng trên đất. Nguyên đơn cho rằng vào thời điểm thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSD đất năm 2002, bà H đã kê khai cả phần sân chung được ghi nhận trong bản án Dân sự phúc thẩm số 108/DSPT ngày 27/5/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao. Tại Bản án nói trên, xét xử tranh chấp thừa kế đối với di sản của ông bà Trần Đơn Q, Nguyễn Thị L1 đã phán quyết phần sân này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của những đồng thừa kế. Việc GCN được cấp cho bà H trái với phán quyết trên, những người đồng thừa kế không phát hiện. Các nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng lại những phần đất của những người thừa kế với vị trí đã được xác định trong Sơ đồ trích đo địa chính kèm theo Bản án vẫn sử dụng phần đất được chia và không gian chung đã được xác lập cũng không phát hiện phần sân chung bị công nhận cho bà H. Đến khi bà B nhận chuyển nhượng từ bà H vào năm 2019 và xây dựng trên phần đất là sân chung thì các nguyên đơn mới phát hiện nên đã phản đối và tiến hành khởi kiện, do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất ý kiến về hiệu lực pháp luật của bản án Dân sự phúc thẩm số 108 nêu trên; phần sân chung được thể hiện theo bản trích đo địa chính kèm theo Bản án đã xác lập không gian chung của những người thuộc diện thừa kế quyền sử dụng đất và phần đất được phân chia theo sơ đồ. Trong đó, phần đất bà Trần Xuân H ở vị trí số III trong sơ đồ với diện tích 5,2m x 18,4m là phần hưởng thừa kế của bà Đoàn Thị H1 và các con của ông Trần Văn S1 (cha, mẹ của bà H); phần đất ông Trương Quốc L sử dụng và được cấp GCNQSD đất là phần thừa kế tại vị trí số II do ông Trần Ngọc T1 được hưởng chuyển nhượng lại, có diện tích 5,2m x 17,4m thuộc thửa 277; phần đất ông Tăng Văn A sử dụng và được cấp GCNQSD đất là phần thừa kế

được chia cho các bà Trần Ngọc D, Trần Ngọc H2 do ông A thực hiện thủ tục cấp GCN thuộc vị trí số I với diện tích 4,2m x 12,6m của thửa 278. Trước 3 phần đất của các vị trí I, II, III này là sân thuộc quyền sử dụng chung, tại GCNQSD đất của ông A đứng tên có thể hiện phần sân chung này. Theo kết quả thẩm định, đo đạc phần sân này có diện tích 38,9m<sup>2</sup>. Đối chiếu với bản án Dân sự phúc thẩm số 108, diện tích đất được chia cho các thừa kế thế vị của ông Trần Văn S1 là 5,2m x 18,4m = 95,68m<sup>2</sup>, nhưng khi làm GCNQSD đất bà H lại được công nhận diện tích 130m<sup>2</sup> là vượt quá phần được chia thừa kế. Kết quả đo đạc tại Bản trích đo số 160/TTKTTTNTMT ngày 07/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện phần tăng thêm này thuộc diện tích sân chung mà các bên đang tranh chấp. Do vậy, GCNQSD đất cấp cho bà H là chưa đúng với Bản án số 108 đã nêu vì không căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên đương sự để xác định hiện trạng, ranh giới và người sử dụng trên thực tế, nên đã cấp phần đất tranh chấp có diện tích nói trên cho bà H, dẫn đến ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất mang tên bà H để thực hiện lại quy trình cấp giấy là có căn cứ. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị B là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bà B đã thanh toán tiền chuyển nhượng và bà H đã giao nhà, đất cho bà B sử dụng thì bà B có thể tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan.

Bà B và chồng là ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất trống làm sân chung của 03 thửa 276, 277 và 278.

Trường hợp bà B không đồng ý có quyền khởi kiện vụ án dân sự đối với bà H về Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Với những phân tích trên, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về kháng cáo và kháng nghị:

Đối với kháng nghị số 64/QĐ-VKS-DS ngày 12/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã rút lại kháng nghị nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị nêu trên.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị B yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn với lý do bà là người ngay tình trong giao dịch với bà Trần Xuân H, thời điểm nhận chuyển nhượng không biết

bà H đã được cấp giấy chứng nhận sai diện tích, bà đã nhận nhà, đất và sử dụng ổn định: xét GCNQSD đất của bà H được cấp theo khai báo không đúng của bà H, diện tích được công nhận không đúng với Bản án đã có hiệu lực pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các chủ sử dụng bất động sản liền kề nên cần hủy GCN trên để thực hiện cấp lại theo đúng thủ tục. Giao dịch của bà H và bà B không được xem là ngay tình do có vi phạm về trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất lần đầu cho bà H. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên yêu cầu kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận.

Án sơ thẩm tuyên hủy phần chính lý sang tên mà không tuyên hủy GCNQSD đất do bà H đứng tên và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ GCNQSD đất để tiến hành cấp lại GCNQSD đất cho các đương sự theo quy định là chưa chính xác do văn bản cá biệt được ban hành trái pháp luật cần hủy bỏ để thực hiện lại cho đúng thủ tục, riêng phần chính lý biến động do Văn phòng Đ thực hiện là văn bản hành chính nên chỉ kiến nghị chủ thể này hủy bỏ phần điều chỉnh theo kết quả của bản án. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất về nội dung án sơ thẩm nhưng sửa một phần cách tuyên án để đảm bảo cho việc thi hành án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 289; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 64/QĐ-VKS-DS ngày 12/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích .

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về cách tuyên án.

#### **Căn cứ:**

Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 228, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 169 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 100; Điều 106 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

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 các nguyên đơn ông Trương Quốc L, ông Tăng Văn A.

1. Buộc bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất tại một phần thửa 276 để trả lại hiện trạng làm sân chung



cho các chủ sử dụng đất tại thửa 276, 277, 278. Vị trí trả đất và tháo dỡ vật kiến trúc là vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 07/3/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố C.

2. Huỷ GCNQSD đất số 5401121250 do UBND tỉnh C cấp ngày 10/9/2002 cho bà Trần Xuân H.

3. Văn phòng đăng ký đất đai quận N, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (kèm theo Bản trích đo địa chính số 160/TTKTTNMT ngày 07/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố C).

Bà Nguyễn Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp lại, điều chỉnh, cập nhật biến động cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000584 ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án 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, 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 và 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- Cục THADS thành phố Cần Thơ (1);
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).19b.NHT.

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

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**