

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

“Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tho – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 628/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, về việc “Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 686/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: G, ấp R, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1952;

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú:*

- Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1983. Địa chỉ: 4 đường H, phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

- Và/hoặc: Ông Từ Tiến Đ, sinh năm 1978. Địa chỉ: C, ấp G, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 08/01/2025)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số L 459181, số vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA, ngày cấp 05/11/1997 tại thửa đất số 547, tờ bản đồ số 2 tại xã M, huyện C. Nguồn gốc phần đất này do ông cùng với mẹ ông khai hoang, ông trực tiếp quản lý sử dụng đất và kê khai đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ. Ông Nguyễn Văn Ú là cậu ruột của ông. Ngày 03/3/2022, ông Ú kêu ông cho mượn Giấy CNQSDĐ của ông để ông Ú coi lại giấy tờ, do nghĩ ông Ú là người lớn, có uy tín nên ông đã đồng ý đưa Giấy CNQSDĐ cho ông Ú, sau đó ông nhiều lần yêu cầu ông Ú trả lại Giấy CNQSDĐ nhưng ông Ú không trả. Ông có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết nhưng Ủy ban từ chối nhận đơn vì cho rằng Ủy ban không đủ thẩm quyền. Đến ngày 29/6/2023, UBND xã M lại mời ông đến hòa giải vì ông Ú yêu cầu ông phải giao đất lại cho những người khác, lúc đó ông mới biết ông Ú cố tình giữ Giấy CNQSDĐ của ông là buộc ông phải chia lại đất, ông không đồng ý và tại buổi hòa giải ông cũng yêu cầu ông Ú phải trả Giấy CNQSDĐ cho ông nhưng ông Ú kiên quyết không trả. Ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, được Hòa giải viên tổ chức hòa giải, giải thích cho ông Ú biết về việc giữ Giấy CNQSDĐ là không đúng pháp luật nhưng ông Ú vẫn yêu cầu để Tòa án xét xử chứ không đồng ý trả cho ông. Việc ông Ú giữ Giấy CNQSDĐ của ông đã cản trở ông thực hiện các quyền của người được cấp quyền sử dụng đất như xin trích lục, đăng ký giao dịch đảm bảo, tặng cho chuyển nhượng.... Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ú trả lại bản chính Giấy CNQSDĐ số L 459181, số vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/11/1997 cho ông.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày: ông là cậu ruột của ông Nguyễn Ngọc H. Cha mẹ ông trước đây có khai hoang được các diện tích đất để cho ông quản lý, sử dụng, khi đó ông H và một người cháu khác không có chỗ ở nên ông đã cho cất nhà ở nhờ trên đất này, một thời gian sau ông H mua được đất khác nên đã dọn nhà đi, giao trả lại đất. Đến năm 2017, ông mới biết ông H đã kê khai đăng ký để được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng người thực tế đóng thuế hàng năm là người khác vì phần đất này hiện tại do những người cháu khác sinh sống, ông H không còn sống tại đó. Khi ông hỏi ông H về việc ông H tự ý kê khai cấp Giấy CNQSDĐ thì ông H trực tiếp trả lại bản chính Giấy CNQSDĐ cho ông để ông toàn quyền quyết định việc tặng cho lại đất cho con cháu. Thời gian sau, ông H thấy đất lên giá nên đổi ý và đòi ông trả lại Giấy CNQSDĐ. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện ông H, không đồng ý trả lại ông H Giấy CNQSDĐ vì phần đất này của ông và ông muốn để lại cho con cháu. Hiện tại ông không tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H về việc “đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn Ú.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Ú giao trả cho ông Nguyễn Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 459181, số vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/11/1997 cho ông Nguyễn Ngọc H.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ú không giao trả bản chính Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất trên thì ông Nguyễn Ngọc H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và các quy định khác của pháp luật.

4. Về án phí: ông Nguyễn Văn Ú được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Ngọc H, xác nhận và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Phản tranh luận: Do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nên không tranh luận. Ông H yêu cầu ông Ú phải trả lại cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 459181, sổ vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/11/1997 cho ông Nguyễn Ngọc H để H thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Ngọc H và công nhận cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú.

Căn cứ chứng cứ tại hồ sơ, quá trình giải quyết vụ ông H xác định nguồn gốc đất do ông H cùng với mẹ ông khai hoang và trực tiếp quản lý sử dụng đất, kê khai đăng ký được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 459181, sổ vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA, ngày 05/11/1997 đối với thửa số 547, diện tích 1.286m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã M, huyện C. Ông Ú trình bày, phần đất ông H được cấp giấy trước đây là do cha mẹ ông khai hoang để cho ông quản lý, sử dụng. Do ông H không có chỗ ở nên ông đã cho cất nhà ở nhờ trên đất này, thời gian sau ông H mua được đất khác đã dọn nhà đi, giao trả lại đất cho ông Ú. Đến năm 2017 ông Ú mới biết ông H đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người trực tiếp đóng thuế đất là người cháu của ông Ú. Tuy nhiên những lời trình bày về nguồn gốc đất này chỉ do các đương sự trình bày, không được các cơ quan có thẩm quyền, chính quyền địa phương xác định nguồn gốc đất, quá trình sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H trình bày trên thửa đất 547 có hai căn nhà của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị S được xây cất vào năm 2017 và đang sử dụng cho đến nay. Vì những lý do trên, để giải quyết toàn diện vụ án cần hủy Bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ Bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ú có kháng cáo, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Ngọc H, xác nhận và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú. Xét thấy:

[2.1] Ông H trình bày nguồn gốc thửa số 547, diện tích 1.286m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã M, huyện C do ông H cùng với mẹ ông khai hoang và trực tiếp quản lý sử dụng đất, kê khai đăng ký được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 459181, số vào sổ 01729 QSDĐ/0406-LA, ngày 05/11/1997. Ông Ú trình bày nguồn gốc thửa đất 547, tờ bản đồ số 2, loại đất Thổ, tại xã M, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của cha ông Ú khai hoang sử dụng, sau đó cha ông Ú để lại cho ông Ú sử dụng. Ông Nguyễn Ngọc H là cháu của ông Ú, do không có chỗ ở nên ông Ú có cho ông H ở nhờ trên thửa đất này, một thời gian sau ông H mua được đất khác nên đã dọn nhà đi trả lại đất cho ông. Việc ông H tự ý đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 547 mà không hỏi ý kiến của ông Ú nên ông Ú cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thửa 547 không đúng pháp luật, nên ông Ú yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H đối với thửa 547.

[2.2] Mặt khác, ông Ú cho rằng khi biết ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ú có gặp ông H để hỏi về việc tự ý đăng ký kê khai mà không hỏi ý của ông Ú thì lúc đó ông H tự nguyện giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú. Ông H không thừa nhận việc tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú, ông H trình bày ngày 03/3/2022, ông Ú kêu ông cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Ú coi lại giấy tờ, do nghĩ ông Ú là người lớn, có uy tín nên ông đã đồng ý đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú, lời trình bày này của ông H không được ông Ú thừa nhận, cấp sơ thẩm chưa đối chất để làm rõ vì sao ông Ú giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H.

[2.3] Hơn nữa tại, phiên tòa phúc thẩm ông H trình bày trên thửa đất 547 hiện tại có nhà của gia đình bà S và gia đình ông Đ1 cất nhà sinh sống trên thửa đất này từ năm 2017 cho đến nay. Do tại cấp sơ thẩm các đương sự không trình bày trên đất có nhà của gia đình bà S và ông Đ1. Đồng thời tại cấp sơ thẩm ông Ú không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đối với thửa 547. Những yêu cầu nêu trên chỉ được ông Ú đề nghị Tòa án giải quyết tại cấp phúc thẩm (do tại cấp sơ thẩm do ông Ú vắng mặt). Để việc giải quyết vụ án được khách quan và toàn diện, cần phải xác minh thu thập chứng cứ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa 547 có đúng quy định pháp luật không, gia đình bà S và ông Đ1 xây nhà trên thửa đất 574 là dựa trên cơ sở nào, ở từ thời gian nào? Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H thì có ảnh

hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ của gia đình bà S và ông Đ1 không? Cần phải đưa gia đình bà S và ông Đ1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.4] Với những tình tiết mới do nguyên đơn trình bày tại cấp phúc thẩm và những yêu cầu mới phát sinh của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cần thu thập thêm những chứng cứ nêu trên mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa, do đó căn cứ vào khoản 3 điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Phát biểu của kiểm sát viên phù hợp với nhận trên nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ú được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ú;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Ú được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trịnh Thị Phúc**