

Bản án số: 1015/2025/DS-PT

Ngày: 27/8/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99 /TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4418/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Bùi Minh T, sinh năm 1989; Địa chỉ: C L, phường A, quận T, (nay là phường B) thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền ngày 24/8/2022. (ông T có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Phạm T1, sinh năm 1963; (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay thuộc xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1984 là Luật sư của Công ty L1 - Đoàn Luật sư thành phố H. (có mặt)

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

3.1 Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1964 (có mặt).

3.2 Ông Phạm Ngọc T2, sinh năm 1988; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3 Ủy ban nhân dân huyện C.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, ủy quyền cho ông Phạm Văn N2 theo Giấy uỷ quyền số 04/GUQ-UBND ngày 22/8/2025 (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

1. *Nguyên đơn*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q khởi kiện buộc hộ ông Phạm Tấn hoàn T3 lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm có diện tích 610m² thuộc thửa số 278 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã N, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31-12-2013 cho bà Nguyễn Thị Q.

-Tại đơn khởi kiện bổ sung, bà Q yêu cầu trả phần diện tích đất lấn chiếm là 810.4m² căn cứ theo “*Mảnh trích đo địa chính*” số 177/02/2023. Trong trường hợp ông T1 không trả đất thì có thể trả theo giá trị đất theo chứng thư thẩm định.

-Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên, không nhận giá trị quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất: Trong diện tích 5.170m² đất của bà Q được Nhà nước công nhận, phần tranh chấp được xác định nằm tại thửa đất số 278, thuộc tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã N, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu, có nguồn gốc trước đây cấp cho hộ ông Trần Văn M khai phá năm 1980. Ngày 19/10/1998, ông M được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N321620. Trong đó, mục đích sử dụng đất gồm có: đất ở 250m², đất

trồng cây hàng năm là 4.920m². Sau khi ông M chết thì bà Q được nhận thừa kế diện tích là 6.121m² (trong đó có 5.404m² thửa 278) vào năm 2005.

Ngày 16/12/2013, bà Q tách thửa diện tích 469m² thửa 579 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T4 và bà Nguyễn Thị Thúy V.

Đến ngày 31/12/2013, bà Q tiến hành đăng ký biến động thửa đất trên, sổ vào sổ cấp GCN: CH03274 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp diện tích 5.170m². (gồm 250m đất ở và 4.920m² đất trồng cây hàng năm khác).

Về hiện trạng đất tranh chấp: Thửa đất của bà Q giáp ranh với đất của hộ ông Phạm Tấn . Vì vậy trong quá trình sử dụng ông T1 đã có những hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Q để sử dụng canh tác hoa màu, trồng cây trái. Sự việc chỉ được phát hiện khi Ủy ban nhân dân huyện C có chủ trương tiến hành đo vẽ lại thì bà Q mới phát hiện hộ ông T1 đã canh tác lấn chiếm vào khu đất mà bà Q đã được nhà nước công nhận.

Bà Q đã nhiều lần yêu cầu ông T1 chấm dứt hành vi lấn chiếm trả lại đất nhưng ông T1 không đồng ý. Bà Q đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã N giải quyết hòa giải nhưng không thành nên bà Q khởi kiện.

Về ý kiến và yêu cầu phản tố của ông T1 bên nguyên đơn không đồng ý, ông T1 không cung cấp các giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất hợp pháp. Căn cứ Điều 100 Luật đất đai chứng minh nguồn gốc đất mà ông T1 đang lấn chiếm là của bà Q, diện tích lấn chiếm lớn. Hành vi này là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Q. Vì vậy bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xem xét, giải quyết buộc ông Phạm T1 phải trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên.

2. Bị đơn: Ông Phạm T1 có đơn yêu cầu phản tố:

Gia đình ông Phạm T1 sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 76/QSDĐ/276-NT ngày 16/6/1998 ký bởi Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Hồ L (ông S) vào năm 1993. Đến ngày 16 tháng 6 năm 1998, ông được chính quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tờ bản đồ 9, số thửa 279 với diện tích 4.950m². Thửa nhận thửa đất tranh chấp giáp ranh với bên bà Q.

Về hiện trạng và nguồn gốc sử dụng: Đường ranh giữa đất của ông giáp với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9 của bà Nguyễn Thị Q lúc đó được xác định bằng hàng

đá và hàng cây lâu năm để phân định ranh giới đất của hai bên, không ai được xâm phạm và vẫn giữ nguyên hiện trạng đến nay.

Từ khi gia đình ông nhận chuyển nhượng từ năm 1993 đến nay, trong quá trình suốt hơn 30 năm qua, gia đình ông đã sinh sống ổn định, canh tác và trồng trọt trên thửa đất này mà không phát sinh bất kỳ tranh chấp nào với ai; có hàng xóm sống xung quanh chứng kiến. Từ năm 2022, không hiểu lý do vì sao bà Q lại cho rằng ông lấn ranh và làm đơn tranh chấp ra Ủy ban nhân dân xã N, và khởi kiện tại Tòa án huyện Châu Đức cho rằng gia đình ông đã lấn chiếm đất của bà Q với diện tích 610m², hiện giờ là 810.4m² và yêu cầu gia đình ông phải trả đủ diện tích đất trên.

Về hiện trạng và diện tích đất của ông vẫn không thay đổi so với lúc nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng đá để làm ranh đất giữa hai thửa đất trước kia vẫn còn như cũ, không hề thay đổi; gia đình ông đã được sử dụng ổn định lâu dài trong suốt 30 năm qua và đã được chính quyền cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không có hành vi lấn chiếm đất của bất kỳ ai trong quá trình sử dụng. Thủ tục khi thực hiện nhận chuyển nhượng và xin cấp giấy cũng đã được ký giáp ranh theo quy định để xác định ranh đất.

Do đó, hành vi khởi kiện đòi đất của bà Q đối với ông là hoàn toàn không có căn cứ. Ông T1 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Q trong vụ án nêu trên.

Do bà Q xuất trình giấy tờ về việc cấp giấy luôn bên phần đất của ông nên ngày 11/9/2023 ông T1 có yêu cầu phản tố: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR331118 do Ủy ban nhân dân huyện C ký ngày 31/12/2013 cấp cho bà Nguyễn Thị Q đối với phần diện tích 810.4m² đất thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công nhận cho hộ của ông (Phạm T1) đối với 810.4m² đất thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vì gia đình ông đã thực tế sử dụng đất này ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1993 tới nay. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông.

Quyền sử dụng đất này do ông và bà N1 (vợ ông) mua mà có. Lúc này, con còn nhỏ, không có đóng góp gì đến quyền sử dụng đất của thửa 279.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. *Bà Đỗ Thị N1 trình bày:* Bà là vợ của ông Phạm T1 đồng ý theo ý kiến ông T1.

3.2. Ông Phạm Ngọc T2 trình bày: Ông là con của ông Phạm T1, đồng ý theo ý kiến của ông T1.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện C có công văn số 5274/UBND-TNMT ngày 04/11/2024 có nội dung như sau:

Kết quả rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích liên quan:

Hồ sơ địa chính đang lưu trữ thể hiện phần diện tích liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Phạm Tấn T5 thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N, cụ thể:

Ngày 19 tháng 10 năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321620 cho hộ ông Trần Văn M với tổng diện tích 6.621m², trong đó có 5.860m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N. Nguồn gốc sử dụng đất theo nội dung đơn kê khai, đăng ký ghi ngày 27 tháng 02 năm 1998 của ông Trần Văn M và được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận là "Khai phá năm 1980".

Ngày 21 tháng 02 năm 2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã chỉnh lý tại trang tư Giấy chứng nhận số N 321620 về việc điều chỉnh lại diện tích thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N là 5.404m² theo đơn đăng ký biến động về quyền sử dụng đất ghi ngày 20 tháng 01 năm 2005 của hộ ông Trần Văn M.

Ngày 30 tháng 11 năm 2005, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) đã chỉnh lý tại trang tư Giấy chứng nhận số N 321620 về việc bà Nguyễn Thị Q được nhận thừa kế quyền sử dụng đất với diện tích 6.182m² (trong đó có 5.404m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N) sau khi hoàn thành thủ tục nhận di sản thừa kế của ông Trần Văn M.

Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý tại trang năm Giấy chứng nhận số N 321620 về xác nhận việc tách thửa đất số 278 thêm thửa đất số 579 tờ bản đồ số 09 xã N với diện tích 469m² (ONT=50m²+HNK=419m²) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T4 và bà Nguyễn Thị Thủy V1.

Ngày 31 tháng 12 năm 2013, bà Nguyễn Thị Q đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 331118 với diện tích 5.170m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N, mục đích sử dụng là đất ở (250m²) và đất trồng cây hàng năm khác (4.920m²).

Ý kiến về tài sản tranh chấp: Tài sản tranh chấp thuộc một phần diện tích của thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N; thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số N 321620 ngày 19 tháng 10 năm 1998 cho hộ ông Trần Văn M. Sau khi hoàn thành thủ tục nhận thừa kế và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T4 và bà Nguyễn Thị Thủy V2 thì bà Nguyễn Thị Q đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 331118 ngày 31 tháng 12 năm 2013 với tổng diện tích thửa đất 5.170m², mục đích sử dụng là đất ở (250m²) và đất trồng cây hàng năm khác (4.920m²). Trong khi đó, hộ ông Phạm T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 328154 ngày 16 tháng 6 năm 1998 thuộc thửa đất số 279 tờ bản đồ số 09 xã N (tiếp giáp với thửa đất số 278) với diện tích 4.950m² và được điều chỉnh diện tích theo bản đồ địa chính số hóa năm 2009 là 4.788m², mục đích sử dụng là đất ở (300m²) và đất trồng cây lâu năm (4.488m²). Qua rà soát hồ sơ địa chính thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Trần Văn M và thủ tục nhận di sản thừa kế cho bà Nguyễn Thị Q đều được Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Trong quá trình giải quyết, Ủy ban nhân dân huyện C nhận được đơn thư kiến nghị, phản ánh hay tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất này. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng đất hợp pháp, Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện nội dung các phần việc mà Bản án hoặc Quyết định của cơ quan Tòa án theo quy định của pháp luật.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Phạm Tấn .

Buộc ông Phạm T1 và bà Đỗ Thị N1 phải trả diện tích 810,4m² đất trồng cây hàng năm khác (có tọa độ từ điểm 1, 13, 12, 11, 10, 9, 7, 6) thửa số 278 tờ bản đồ số 9 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vị trí tứ cận được xác định cụ thể theo mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 25/11/2024 kèm theo bản án).

Buộc ông Phạm T1 và bà Đỗ Thị N1 di dời, dỡ bỏ cọc bê tông và lưới B40 và tài sản khác trên phạm vi diện tích 810,4m² thửa số 278 tờ bản đồ số 9 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc bà Nguyễn Thị Q phải thanh toán cho ông Phạm T1 và bà Đỗ Thị N1 giá trị cây trồng và công sức làm tăng giá trị đất với số tiền 178.106.000đ (Một trăm bảy mươi tám triệu một trăm linh sáu ngàn đồng); Bà Nguyễn Thị Q được sở hữu, sử dụng cây trồng trong phạm vi đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận diện tích 810.4m²; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự, thi hành bản án.

Sau khi Bản án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn ông Phạm T1 kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc vi phạm này là xâm phạm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

-Bị đơn ông Phạm T1 và luật sư của ông T1 trình bày kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Lý do vì bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc vi phạm này làm ảnh hưởng, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án là không đúng. Việc Tòa án xác định Ủy ban nhân dân huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận là vi phạm tố tụng. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không cho Ủy ban huyện C tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải và tiến hành đối thoại theo quy định của pháp luật là hoàn toàn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bị đơn hoàn toàn không biết về văn bản của Ủy ban huyện C, không cho hòa giải hoặc đối thoại để bị đơn thực hiện các quyền của mình. Vì các vi phạm nghiêm trọng nêu trên, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

-Đại diện của nguyên đơn: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

-Các đương sự không đồng ý thương lượng thỏa thuận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa và hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm T1 thực hiện đảm bảo đúng về thời hạn, thủ tục kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó căn cứ theo Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân”. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Các đương sự được triệu tập có mặt tại phiên tòa, đương sự vắng mặt được tổng đạt hợp lệ theo quy định và có đơn xin vắng mặt, nên được xét xử vắng mặt theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo: Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, đối chiếu với toàn bộ chứng cứ, lời trình bày và đối chất tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

[2.1] Bị đơn kháng cáo cho rằng, Bản án sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Vì bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án là không đúng, là vi phạm thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án mới xác định Ủy ban nhân dân huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa vào trong bản án là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Thế nên, suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không cho Ủy ban huyện C tham gia các thủ tục về kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thủ tục hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các thủ tục đối thoại theo quy định của Bộ luật Tố tụng hành chính mà pháp luật quy định. Như vậy, là tước đoạt quyền thỏa thuận, quyền tự định đoạt và quyền được công khai tài liệu giữa các đương sự. Việc vi phạm này là xâm phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Tại phiên tòa sơ thẩm và cả phúc thẩm Ủy ban nhân dân huyện C là cơ quan ban hành quyết định và các văn bản quan trọng cũng vắng mặt, bị đơn không biết và cũng không tiếp cận được chứng cứ từ phía Ủy ban, đồng thời không có cơ hội trình bày, đối thoại về văn bản của Ủy ban huyện C ban hành. Điều này nghĩa là bị đơn đã bị tước đoạt quyền bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Cũng từ đó mà Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra phán quyết là thiếu khách quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn. Do đó bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để thực hiện lại các thủ tục tố tụng cho đúng quy định pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

[2.3] Các đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới tại phiên tòa phúc thẩm, không đồng ý thương lượng, thỏa thuận và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

[2.4] Xét thấy:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu phản tố của bị đơn là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, căn cứ theo khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền thuộc Tòa án nhân dân cấp Tỉnh. Căn cứ theo khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự khi xem xét hủy Quyết định của Ủy ban nhân dân thì Tòa

án phải đưa cơ quan ban hành quyết định vào tham gia trong vụ án. Vì vậy, bắt buộc phải có Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng.

Theo hồ sơ vụ án, trong suốt quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ lập 3 biên bản gồm: Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 11 tháng 9 năm 2023. Biên bản Hòa giải ngày 11 tháng 9 năm 2023; Biên bản Hòa giải ngày 29/01/2024 và Biên bản đối chất ngày 28/9/2023 (tại BL số 137 đến BL số 146). Các biên bản này đều không có Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng. Sau đó, vụ án được đưa ra xét xử. Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 04/6/2024 cũng không thể hiện có Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng (BL số 149). Các Quyết định hoãn phiên tòa ngày 21/6/2024, ngày 09/9/2024 và Biên bản phiên tòa đều không có sự tham gia của Ủy ban nhân dân huyện C (các BL số 175, BL số 185).

Tại Quyết định hoãn phiên tòa ngày 29/10/2024 Tòa án cấp sơ thẩm hoãn phiên tòa với lý do *“cần có thêm tài liệu, chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thì mới đủ căn cứ giải quyết vụ án”*.

Sau cùng, tại Bản án sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành, Ủy ban nhân dân huyện C làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và đưa vụ án ra xét xử thì đã không có Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng trong vụ án. Mà Ủy ban nhân dân huyện C chỉ được đưa vào trong bản án sơ thẩm. Mặt khác, tại phiên tòa Ủy ban cũng đã vắng mặt chỉ cung cấp văn bản số 5274/UBND-TNMT ngày 04/11/2024. Điều này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục về kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thủ tục hòa giải theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự cũng như nguyên tắc giải quyết hành chính về hủy Quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân. Bị đơn kháng cáo còn cho rằng, tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử mới công bố có tài liệu của Ủy ban, nên bị đơn không được tiếp cận, không biết về chứng cứ này và Ủy ban cũng vắng mặt nên không thể đối thoại, đối chất được về các văn bản trên, do đó không đúng quy định về nguyên tắc công khai, tiếp cận, chứng cứ dẫn đến phán quyết của Hội đồng xét xử sơ thẩm không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, để tiến hành lại các thủ tục tố tụng cho đúng.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cùng luật sư xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm T1 được Ủy ban xác định là cấp cho hộ gia đình từ năm 1998. Nên cần phải xác định Ủy ban đã cấp cho hộ gia đình ông T1 thời điểm đó gồm những ai, đưa đầy đủ hết hộ gia đình ông T1 vào tham gia tố tụng mới chính xác.

[2.6] Xét về quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q và hộ ông Phạm T1:

Đối với hộ ông Phạm T1, qua hai lần chỉnh lý biến động của ông T1 (năm 2004 và năm 2009) thì diện tích giảm từ 4.950 m² còn 4.788 m². Như vậy, chỉnh lý giảm là giảm vị trí nào trên đất của ông T1, lý do giảm trừ, hồ sơ điều chỉnh giảm trừ diện tích thể hiện ra sao. Chỉnh lý biến động giảm chỉ thể hiện trên đất của hộ gia đình ông Phạm T1, còn của nguyên đơn bà Q có bị liên quan, ảnh hưởng không? Điều này chưa được Ủy ban chưa trả lời. Theo hồ sơ thể hiện và đối chất tại phiên tòa phúc thẩm thì ranh giữa ông T1 và bà Q đều nguyên hiện trạng, không thay đổi, không xâm chiếm (lấn ranh). Hộ ông Phạm T1 sử dụng quyền sử dụng đất ổn định theo ranh tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 9 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 76/QSĐĐ/276-NT ngày 16/6/1998).

Đối với đất của bà Nguyễn Thị Q: Bà được cấp từ ngày 31 tháng 12 năm 2013, (Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 331118) diện tích được công nhận 5.170m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N, mục đích sử dụng là đất ở (250m²) và đất trồng cây hàng năm khác (4.920m²). Quá trình sử dụng phần đất bà Q cũng có biến động. Ngày 30 tháng 11 năm 2005, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) đã chỉnh lý tại trang tư Giấy chứng nhận số N 321620 về việc bà Nguyễn Thị Q được nhận thừa kế quyền sử dụng đất với diện tích 6.182m² (trong đó có 5.404m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N) sau khi hoàn thành thủ tục nhận di sản thừa kế của ông Trần Văn M. Ngày 16 tháng 12 năm 2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý tại trang năm Giấy chứng nhận số N 321620 về xác nhận việc tách thửa đất số 278 thêm thửa đất số 579 tờ bản đồ số 09 xã N với diện tích 469m² (ONT=50m²+HNK=419m²) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T4 và bà Nguyễn Thị Thủy V1. Ngày 31 tháng 12 năm 2013, bà Nguyễn Thị Q đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 331118 với diện tích 5.170m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N, mục đích sử dụng là đất ở (250m²) và đất trồng cây hàng năm

khác (4.920m²). Như vậy, các lần biến động cập nhật trên giấy bên bà Q có đo đạc lại diện tích và ký giáp ranh với ông Tấn K.

Qua kiểm tra lại toàn bộ sơ đồ hiện trạng “*Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất*” do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 25/11/2024 mà Tòa án cấp sơ thẩm đã lập để làm căn cứ giải quyết vụ án (*được đính kèm bản án để thi hành*). Nhận thấy, tại bản vẽ đo đạc này có thể hiện Ranh bản đồ năm 2004 và R theo bản đồ số hóa năm 2009 của thửa 278 (đất của bà Q) và thửa 279 (đất của hộ ông T1) và ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay được cấp. Nhưng không thể hiện rõ ranh từ ban đầu của hộ ông Trần Văn M (Ngày 19 tháng 10 năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 321620 cho hộ ông Trần Văn M với tổng diện tích 6.621m², trong đó có 5.860m² thuộc thửa đất số 278 tờ bản đồ số 09 xã N. Nguồn gốc sử dụng đất theo nội dung đơn kê khai, đăng ký ghi ngày 27 tháng 02 năm 1998 của ông Trần Văn M và được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận là “Khai phá năm 1980”), đến thời điểm bà Q được thừa kế (ranh hiện nay) thì vị trí tranh chấp 810,4 m² là ở đâu so với Bản đồ số hóa sau khi đã được Ủy ban cấp có thay đổi hay không. Cần thu thập hồ sơ cấp giấy và hồ sơ biến động của cả hai bên.

Bởi hiện nay nếu căn cứ theo “*Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất*” thì hoàn toàn các bên sử dụng ranh đều thay đổi so với ranh đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần làm rõ để có đủ căn cứ để công nhận 810,4 m² là của bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cả hai bên đương sự xác định, sau khi chỉnh lý năm 2004, 2009 cả hai bên đồng ý với ranh đất, không có ý kiến gì, không có tranh chấp, ông T1 vẫn sử dụng đất bình thường dù có bị chỉnh lý giảm. Sau khi bà Q đo đạc mới phát hiện thiếu đất vào năm 2022 và phát sinh tranh chấp. Vậy chỉnh lý làm giảm diện tích đất của hộ ông T1 có phù hợp hiện trạng hiện nay hay không. Toàn bộ các vấn đề trên cả hai bên không giải thích được.

Từ những nhận định trên, do vi phạm về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và cũng cần thiết làm rõ nội dung mà các đương sự trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nên xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Hủy bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không cùng quan điểm với Hội đồng xét xử, nhưng từ những nhận định nêu trên nên không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Tấn .
- Hủy bản án dân sự sơ thẩm 117/2024/DS-ST ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh).

1. Giao toàn bộ hồ sơ thụ lý số 99/DSPT ngày 23/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) về Tòa án nhân dân khu vực 14, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Tấn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 14.TP HCM;
- THADS khu vực 14.TP HCM ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng

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

Phạm Thị Kim

