

Bản án số: 139/2023/DS-PT

Ngày 24 tháng 3 năm 2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 700/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phan Thị L, sinh năm 1979 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 5, ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

*Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị L:* Ông Trần Tiến N, sinh năm 1959; Địa chỉ: 769 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2022) – Có mặt;

**2. Bị đơn:** Ông Lưu Kỳ V, sinh năm 1935 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ liên hệ: Ấp Phước Chung, xã Mong Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Kỳ Vình:* Luật sư Nguyễn Trần Thụy Quyên, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang – Có mặt;

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

3.1. Ông Nguyễn L<sup>1</sup>, sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 5, ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải:* Ông Huỳnh Văn L<sup>2</sup>, Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng-Tài nguyên & Môi trường huyện Kiên Hải (Văn bản ủy quyền số 10/GUQ-UBND ngày 30/5/2022) – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong Bản tự khai ngày 05/9/2019 (BL 33), Đơn khởi kiện ngày 05/10/2019 (BL 21) nguyên đơn bà Phan Thị L và người đại diện hợp pháp của bà Lân trình bày:*

Ngày 02/7/2007, vợ chồng bà L nhận sang nhượng của ông Nguyễn Thành Phương, bà Cao Thị Thành 01 căn nhà và đất ở, trên đất có 50 cây tràm bông vàng và cây ăn trái khác. Diện tích đất ở chiều ngang 7,5 mét, dài 22 mét; Diện tích đất rẫy ngang 16 mét, dài 23 mét. Đất có giáp cận: Đông giáp nhà ông Nga, bà Thủy; Tây giáp nhà Út Lặng; Nam giáp nhà ông Năm Được (đã bán cho bà Trần Thị Thu); Bắc giáp rừng ông Lưu Kỳ V.

Năm 2012, Nhà nước làm đường quanh đảo đã thu hồi toàn bộ đất của ông Lưu Kỳ V, ông V đã nhận đủ tiền bồi thường xong, ông V không còn đất nào ở đây, nhưng ông V cố tình chiếm đất của bà L, lén lút làm thủ tục, không có người ký giáp ranh, ông V ký giả chữ ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 170 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại chưa thể hiện đủ diện tích thổ cư theo giấy mua của vợ chồng bà Thành. Do bà L bận việc mua bán hàng ngày, đã giao cho cán bộ địa chính làm giấy, nên không để ý và không phát hiện thiếu diện tích đất trên giấy. Do giấy mua đất của bà Thành đã nộp vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã được trích lục vào ngày 12/11/2018, nên chưa làm thủ tục bổ sung đất bị thiếu. Do mới phát hiện việc thiếu đất thổ cư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà sẽ bổ sung vào phần đất nông nghiệp. Phần đất nông nghiệp bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi mua đất, bà L đã rào lưới B40 trên đất mua đến nay vẫn còn, không ai tranh chấp. Trong toàn bộ đất tranh chấp có phần đất diện tích ngang giáp lộ 18 mét, dài 04 mét do bà Lân mua của ông Trần Minh Dũng (cháu ông Lưu Kỳ V). Bà L không tranh chấp gì với vợ chồng bà Thành và ông Dũng. Bà L thống nhất số liệu Tờ trích đo địa chính số TĐ 12-2021 ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kiên Hải để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá đất và tài sản trên đất.

*Bị đơn ông Lưu Kỳ V trình bày:*

Năm 1991, ông khai phá đất làm rẫy, trồng xoài, mít, tre, khóm và đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400210 ngày 04/7/2018, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 18, diện tích 170 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Khoảng năm 2017-2018, ông mời vợ chồng bà L, ông L<sup>1</sup>, ông Phương, ông Sánh, bà Đẳng cùng bà con kế cận biết rõ miếng đất này đến chứng kiến ranh giới để ông cắm trụ đá đúng ranh đất giữa ông với bà L. Khi ông bệnh về đất liền thì bà L nhờ trụ ranh và rào lưới B40 ngang mặt lộ quốc phòng, trùm hết đất của ông, ông có trình bày nhưng Ủy ban nhân dân xã An Sơn giải quyết không thành.

Ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu công nhận thửa đất số 131 này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, thống nhất số liệu Tờ trích đo địa chính số TĐ 12-2021 ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kiên Hải để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá đất và tài sản trên đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L<sup>1</sup> trình bày:* Ông không biết gì về việc tranh chấp đất giữa vợ của ông với ông V. Ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà Phan Thị L.

*Tại Công văn số 133/UBND-KTHT-TN&MT ngày 02/6/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải cấp cho ông Lưu Kỳ V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 400210 ngày 04/7/2018, thửa đất số 131, diện tích 170 m<sup>2</sup> CLN. Tại thời điểm cấp giấy không có ai tranh chấp, không có đơn thư khiếu nại. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Các điều 20, 21, 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Tiểu mục 6, mục I, phần B Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành kèm theo Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

*Kết luận giám định số 2180/KL-KTHS ngày 10/5/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:* Chữ ký dạng chữ viết “L” đứng tên Phan Thị L ở mục “STT-Đồng ý (ký tên) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phan Thị L trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người ký (viết) ra.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai

năm 2013; Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Lưu Kỳ V.

1.1. Xác định ông Lưu Kỳ V được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 139,9 m<sup>2</sup> (trong đó: 114,5 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 25,4 m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh rừng phòng hộ), đất tọa lạc tại ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Kỳ V tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

Đất có số đo và giáp cận theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 12-2021 ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kiên Hải.

1.2. Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bị đơn ông Lưu Kỳ V theo quy định pháp luật về đất đai.

1.3. Buộc nguyên đơn bà Phan Thị L di dời toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất tranh chấp diện tích 139,9 m<sup>2</sup> (trong đó: 114,5 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 25,4 m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh rừng phòng hộ), đất tọa lạc tại ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Kỳ V quản lý sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2022, nguyên đơn bà Phan Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Ông Trần Tiến N giữ nguyên kháng cáo của bà Phan Thị L, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại. Ông V đã rời đảo từ năm 2016, tất cả những người có tên trong biên bản giáp ranh với ông V đều trình bày họ không có ký tên, bà L đã có yêu cầu giám định chữ ký của tất cả những người này, nhưng Tòa án chỉ giám định chữ ký một mình bà L mà không giám định chữ ký của những người còn lại. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông và bà L không có nhận được thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của ông V, cũng không nghe ông V yêu cầu bà L di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp hay cấm hành vi cản trở ông V sử dụng đất gì cả.

Bà Phan Thị L và ông Nguyễn L<sup>1</sup> thống nhất lời trình bày của ông Trần Tiến N.

Ông Lưu Kỳ V không đồng ý kháng cáo của bà Phan Thị L. Đất này do ông khai phá, sử dụng từ năm 1991, Nhà nước làm đường quanh đảo đã thu hồi một phần, có đền bù tiền cho ông, phần còn lại thì Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu bác kháng cáo của bà Phan Thị L và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Trần Thụy Quyên đề nghị xem xét bà Phan Thị L không có chứng cứ gì chứng minh diện tích đất tranh chấp là của bà, đất của bà L nằm phía bên trong nên bà L mới kiện ông V để lấy đất giáp lộ nhằm có đường đi ra lộ. Bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ. Mặc dù không có đơn yêu cầu phản tố, không có thủ tục phản tố, nhưng việc Bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất cho ông Lưu Kỳ V là đồng nghĩa với việc ông Lưu Kỳ V yêu cầu được công nhận đất cho mình; Việc nghiêm cấm hành vi cản trở ông Lưu Kỳ V sử dụng đất và buộc bà Phan Thị L di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp cũng là để đảm bảo cho việc thi hành án. Đề nghị bác kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bà Phan Thị L đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, các đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì lý do bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”.

Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn*”.

Vụ án này, Tòa án chỉ thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà Phan Thị Lân, nên theo quy định đã viện dẫn trên thì Tòa án chỉ có thẩm quyền chấp nhận hoặc không chấp nhận hay chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lân.

Bị đơn ông Lưu Kỳ V không có đơn phản tố yêu cầu xác định quyền sử dụng của ông đối với diện tích đất tranh chấp, không có yêu cầu buộc bà Phan Thị L di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp và cũng không có yêu cầu

ng nghiêm cấm mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông V. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện các thủ tục phản tố theo quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự như: Cho nộp (hoặc miễn) tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố, ra Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố... nhưng Bản án sơ thẩm lại quyết định: “1.1. *Xác định ông Lưu Kỳ V được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 139,9 m<sup>2</sup> (trong đó: 114,5 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 25,4 m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh rừng phòng hộ), đất tọa lạc tại ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Kỳ V tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.*

*Đất có số đo và giáp cận theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 12-2021 ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kiên Hải.*

1.2. *Ng nghiêm cấm mọi hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bị đơn ông Lưu Kỳ V theo quy định pháp luật về đất đai.*

1.3. *Buộc nguyên đơn bà Phan Thị L di dời toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất tranh chấp diện tích 139,9 m<sup>2</sup> (trong đó: 114,5 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 25,4 m<sup>2</sup> đất nằm trong ranh rừng phòng hộ), đất tọa lạc tại ấp An Cư, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cho ông Lưu Kỳ V quản lý sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai”.*

Bản án sơ thẩm đã quyết định về những vấn đề chưa được Tòa án thụ lý, nên các quyết định nêu trên của Bản án sơ thẩm là vượt quá phạm vi giải quyết và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 5 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị L, vì bà Phan Thị L không được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của ông Lưu Kỳ V, làm cho bà L không thực hiện được quyền tố tụng, tranh tụng của bà đối với các vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định như trên.

[3] Do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đồng thời, do bản án bị hủy về thủ tục tố tụng, nên Hội đồng phúc thẩm không xem xét phần nội dung, các tranh chấp về nội dung sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định trên, nên không chấp nhận.

[4] Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên người cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 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;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị L.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**3.** Bà Phan Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu số 0001994 ngày 30/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang;

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- (Kèm hồ sơ vụ án)
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (18b).

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

**Phạm Văn Công**